

Til andelseierne i Normannsløkka Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Onsdag 3. mai 2017 kl. 18.00 i Kampen Bydelshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 3. mai 2017 kl. 18.00 i Kampen bydelshus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innglassing av balkong. Forslag fra Ellen og Terje Nord.
 - B) Div forslag. Forslag fra Erik og Yulia Linker
 - C) Oppgradering av uteområder. Forslag fra Olav Hellebostad
 - D) Endring av husordensregler. Forslag fra styret
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 20.04.2017
Styret i Normannsløkka Borettslag

Adnan Mrsic /s/

Joakim Fiskvik /s/

Torbjørn Teigland /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Periode
Leder	Adnan Mrsic	Ensjøveien 6 B	2016 – 2018
Styremedlem	Joakim Fiskvik	Ensjøveien 6 B	2016 – 2018
Styremedlem	Torbjørn Teigland	Bjøllebotn 154	2015 – 2017
Varamedlem	Hans Fredrik Eriksen	Ensjøveien 6 B	2016 – 2017
Varamedlem	Kjetil Ingeberg	Ensjøveien 6 B	2016 – 2017

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 ansettelse.

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.

Adresse: Ansjøveien 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

Styrets arbeid i perioden 2016 – 2017

I perioden har det vært avholdt 9 styremøter der alle styremedlemmer og varamedlemmer har vært innkalt. Det har vært meget godt frammøte.

Styreleder har også hatt særmøte med OBOS for avklaringer.

Borettslaget har fra 1. januar 2016 IN ordning. Det er OBOS som administrerer ordningen.

Fra januar 2016 er innbetalingene på kapitalkostnadene justert til riktig beløp. De spesifikke poster framkommer nå på den enkeltes husleiefaktura.

Realbygg har etter påtrykk reparert vannlekkasje i inngangspartiet i B blokken. Det er også lagt nye fliser og styret har byttet foringer på ytterdør.

Styret har registrert at nye gjesteparkeringer er tatt godt imot og vil til rette legge for lenger parkeringstid.

Vaktmestertjenesten fungerer bra og er videreført.

I mai ble det avholdt tradisjonell dugnad hvor oppgavene var vasking og spyling av søppelrom og containere, diverse vedlikehold og selvfølgelig is og pølser til store og små.

Garasjen er blitt vasket av vaktmester en gang og feiet av styret en gang. Søppelrommet har flere ganger blitt spylt og ryddet av styret (det trengs!).

Styret har blitt gjort kjent med at det søkes om utbygging på flere naboeiendommer. Styret har sendt flere brev til kommunen der vi påpeker at byggehøyder og arealutnyttelser skal være innenfor allerede fastsatte normer.

Det er i perioden blitt installert kameraovervåking i inngangspartiene i A og B blokken. Kamera ved garasjeporten har i perioden avdekket påkjørsel av port som skadevolder har måttet betale.

Borettslaget har nå fått nye funksjonelle nettsider som er produsert av styremedlem.

www.normannslokka.no

Styret har i vår vedtatt avtale om levering av bredband fra GET til alle beboere (50 / 10). Bredbandet er en kollektiv pakke som ikke medfører økning i leie. Større hastighet kan den enkelte avtale for egen regning.

I desember 2016 brøt det ut brann på terrassen i en leilighet i etasje -1. Ingen personer kom til skade i brannen. Brannen skadet denne leiligheten og de omliggende terrasser. Det ble ikke konstatert at brann eller vann har spredd seg gjennom brannskiller. Reparasjonen forventes å bli ferdigstilt i slutten av april 2017.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 9 757 027,- mot budsjettet kr 10 442 000,-. Avviket knyttes til de andelen som har nedbetalt ekstra på andel fellesgjeld, gjennom IN-ordningen. Dette har medført lavere felleskostnader til den enkelte, som gjenspeiler redusert inntekt til borettslaget.

Dette må sees i sammenheng med at borettslaget også har reduserte finanskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 2 277 532,- mot budsjettet 2 411 500,-. Ikke noe vesentlig avvik i forhold til budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 23 407 694,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2016 ble det innbetalt kr 17 698 639,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 5 709 055,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 993 118,- og viser borettslagets likviditet.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er budsjettert med en økning på kr 16 575,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Normannsløkka Borettslag.

Lån

Normannsløkka Borettslag har lån i Husbanken. Lånet er et annuitetslån med 25 års løpetid fra låneopptak i 2008. Renten var 1.51% pr. 31.12.2016. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 20.04.2017
Styret i Normannsløkka Borettslag

Adnan Mrsic

Joakim Fiskvik

Torbjørn Teigland



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Normannsløkka Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Normannsløkka Borettslag s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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, 21. april 2017
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

5867 NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		817 820	741 570	817 820	993 118
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		23 407 694	5 366 846	5 311 500	5 258 080
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 590	5 590	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-5 536 970	-5 291 198	-5 499 041	-5 059 045
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-17 698 639	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 376	-4 988	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		175 299	76 250	-187 541	199 035
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		993 118	817 820	630 279	1 192 153
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 762 046	5 483 877		
Kortsiktig gjeld		-3 768 928	-4 666 057		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		993 118	817 820		

5867 - NORMANNSLØKKA BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		7 327 580	0	8 016 732	6 790 044
Innkrevde felleskostnader	2	2 425 440	10 974 983	2 425 268	2 424 956
Andre inntekter	3	4 007	5	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 757 027	10 974 988	10 442 000	9 215 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-30 000	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-170 000	-120 000
Avskrivninger	15	-5 590	-5 590	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 839	-13 703	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-97 175	-94 598	-98 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-3 081	-13 814	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-306 846	-442 264	-425 000	-405 000
Forsikringer		-232 425	-234 051	-245 000	-249 000
Kommunale avgifter	9	-452 087	-443 224	-450 000	-451 000
Energi/fyring	10	-511 646	-416 865	-400 000	-440 000
Kabel-/TV-anlegg		-173 969	-160 872	-200 000	-235 000
Andre driftskostnader	11	-348 955	-243 104	-365 500	-390 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 277 532	-2 205 003	-2 411 500	-2 434 920
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 479 495	8 769 985	8 030 500	6 780 080
Innbetalt andel fellesgjeld		17 698 639	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		25 178 134	8 769 985	8 030 500	6 780 080
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	20 851	52 322	0	0
Finanskostnader	13	-1 791 291	-3 455 461	-2 719 000	-1 522 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 770 440	-3 403 139	-2 719 000	-1 522 000
ÅRSRESULTAT		23 407 694	5 366 846	5 311 500	5 258 080
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			5 366 846		
Til annen egenkapital		23 407 694			

BALANSE			
	Note	2016	2015
<u>EIENDELER</u>			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	137 772 000	137 772 000
Tomt		22 428 000	22 428 000
Andre varige driftsmidler	15	11 181	16 771
Øremerkede bankinnskudd	21	331 809	329 433
SUM ANLEGGSMIDLER		160 542 990	160 546 204
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		184 093	33 417
Kortsiktige fordringer	16	44 021	0
Driftskonto OBOS-banken		3 849 036	3 979 263
Sparekonto OBOS-banken		684 896	1 471 196
SUM OMLØPSMIDLER		4 762 046	5 483 877
SUM EIENDELER		165 305 037	166 030 081
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5000		315 000	315 000
Opptjent egenkapital		0	11 025 276
Annen egenkapital	17	34 432 970	0
SUM EGENKAPITAL		34 747 970	11 340 276
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	94 748 139	117 983 748
Borettsinnskudd	19	32 040 000	32 040 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		126 788 139	150 023 748
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		163 300	204 434
Leverandørgjeld		207 390	105 190
Påløpte renter		782 059	1 559 718
Påløpte avdrag		2 616 179	2 796 714
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 768 928	4 666 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 305 037	166 030 081
Pantstillelse	20	367 420 500	367 420 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2017,

STYRET I NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

Adnan Mrsic /s/

Joakim Fiskvik /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.

INNETEKTER

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

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	80 640
Oppvarming/varmtvann	359 844
Felleskostnader	1 984 956
Reg.kapitalkostnader (IN)	-37 618
Kapitalkostnader (IN)	7 365 198
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-7 327 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 425 440

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	714
Salg av nøkler	580
Salg av porttelefon	1 963
Salg av garasjebrikker/portåpnere	750
SUM ANDRE INNTEKTER	4 007

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 120 000,-
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 473,- jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 839,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 981
Webtjenester	-100
SUM KONSULENTHONORAR	-3 081

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-97 123
Drift/vedlikehold VVS	-1 383
Drift/vedlikehold elektro	-75 882
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 576
Drift/vedlikehold heisanlegg	-110 858
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 900
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-306 846

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

Montering av ladepunkter for el-bil i garasjen er fakturert de aktuelle andelseierne i 2017.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-241 158
Renovasjonsavgift	-210 930
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-452 087

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-89 562
Fjernvarme	-422 084
SUM ENERGI / FYRING	-511 646

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 070
Container	-7 700
Driftsmateriell	-2 571
Lyspærer og sikringer	-6 721
Vaktmestertjenester	-131 237
Renhold ved firmaer	-168 571
Snørydding/gressklipping	-2 075
Andre fremmede tjenester	-5 477
Kontor- og datarekvisita	-209
Trykksaker	-2 263
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 473
Andre kontorkostnader	-4 782
Telefon, annet	-2 478
Porto	-2 664
Bank- og kortgebyr	-2 664
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-348 955

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 981
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 075
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 795
SUM FINANSINNEKTER	20 851

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken - renter	-1 790 550
Husbanken - gebyrer	-60
Renter på leverandørgjeld	-519
Andre rentekostnader	-162
SUM FINANSKOSTNADER	-1 791 291

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 tidligere	-11 180	
Avskrevet i år	-5 590	
		11 180
TV-overvåkning		
Kostpris	67 198	
Avskrevet tidligere	-67 197	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		11 181

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-5 590****NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 578
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	42 443
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	44 021

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	19 251 978
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2016	17 698 639
Reduksjon EK fra IN	-2 517 647
SUM ANNEN EGENKAPITAL	34 432 970

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

NOTE: 18**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Renter 31.12: 1,514 %, løpetid 25 år	
Opprinnelig 2008	-128 160 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 176 254
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	5 536 970
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	17 698 639
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-94 748 137

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 040 000
Pantelån	94 748 139
Påløpte avdrag	2 616 179
Beregnete IN forpliktelser	15 180 992
TOTALT	144 585 310

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

INNKOMNE FORSLAG

A) Innglassing av balkong. Forslag fra Ellen og Terje Nord.

Forslagsstiller: Ellen og Terje Nord

Forslag:

Vi kan tenke oss å glasse inn vår terrasse på egen kost og lurer på hvordan styret ser på dette. Om nødvendig stilles dette inn for generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Styret ønsker ikke at fasaden endres.

Hvis flertallet ønsker dette så tar styret å innhenter forslag og priser fra flere leverandører til neste generalforsamling.

B) Div forslag. Forslag fra Erik og Yulia Linker

Forslagsstiller :Erik og Yulia Linker

Forslag:

1. Forbudt mot ballspill på borettslagets eiendom.
2. Sanksjoner mot alle brud på husordensregler.
3. Forbud og sanksjoner mot klestørk o.l. over rekkverkhøyde.
4. Klipping/beskjæring hekk.
5. Hyppigere renhold i garasjeanlegg.
6. Vedlikehold fasade inn og utvendig. (vask og malerarbeider)
7. Fjerne kameraovervåkning ved inngangspartier.
8. Valg av nytt styre.
9. Bøtelegging for misbruk av gjesteparkering.(Gjelder beboere)
10. Strømuttak i garasjeanlegg.
11. Navn på callingtavle utenfor og i garasje skal oppdateres.
12. Reguleringsplan for tomtene rundt vårt brl.

Styrets innstilling:

Styret oppfatter det slik at intensjonen i skriv fra Linker allerede er ivarettatt i husordensreglene.

C) Oppgradering av uteområder. Forslag fra Olav Hellebostad

Forslagsstiller :Olav Hellebostad

Forslag:

Forslag til sak til Generalforsamling 2017 Bakgrunn Det har ikke vært solgt så mange leiligheter i borettslaget siste årene, men det er flere som har stilt spørsmål om hvorfor kvadratmeterprisen for leiligheter som har vært solgt i vårt Borettslag ligger lavere enn for sammenlignbare leiligheter i området. Det kan naturligvis være flere årsaker til dette, og det kan være vanskelig å påpeke noen enkeltårsak. Det har imidlertid fra flere vært nevnt at uteområdet bør oppgraderes, vedlikehold innvendige fellesområder etc. Dette betyr naturligvis mye for daglig trivsel for alle beboere, ikke bare et moment ved eventuelt salg av egen leilighet. Forslag: Styret utarbeider en plan/et forslag til hvordan vårt bo-område kan framstå som mer attraktivt. Dette forslaget legges fram med kostnadsoverslag og framdrift. Tidsfrist 1. juli 2017. Deretter kalles det inn til ekstraordinær generalforsamling som avholdes innen 30.august 2017 for å vurdere om de foreslåtte tiltakene skal iverksettes.

Styrets innstilling :

Styret avviser forslaget, men tar med momentene i vedlikeholdsplanen som utarbeides av nytt styret. Og iverksetter snarest innenfor budsjett.

D) Endring av husordensregler. Forslag fra styret

Sak 4:

Forslagsstiller : Styret

Forslag: Endring av Husordensregler

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 avfall kontainere. Mating av fugler på terrasser og fellesområder tillates ikke.~~

Nytt forslag:

Dyrehold tillates mot søknad til styret. Det er dyreeierens ansvar å opptre på en slik måte at dyreholdet ikke fører til ulemper for andre beboere. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets uteområde, i oppganger og øvrige fellesarealer. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i avfall kontainere. Hunder skal luftes utenfor borettslagets område og må holdes utenom sandkasser og lekeplass for barn.

Det vises for øvrig til politiets vedtekter om dyrehold.

Det er IKKE tillatt å legge ut mat til småfugler og duer på terrasser eller fellesområder da dette blant annet medfører rotteplage.

7. EGNE TERRASSER

~~Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser.~~

~~Utvendige blomsterkasser på terrassegelender er foreløpig ikke tillatt.~~

~~Elektriske eller gassgriller kan brukes. Vis hensyn.~~

~~Skrot, pappesker og liknende skal ikke oppbevares på terrassene.~~

~~Forbudt med hvitevarer på balkongen.~~

Nytt forslag:

Beplantning skal vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser.

Utvendige blomsterkasser på terrassegelender er ikke tillatt.

Kullgriller og engangsgriller er forbudt å bruke på terrassen.

Elektriske- eller gassgriller kan brukes. Vis hensyn.

Sykler, pappesker, skrot og liknende skal ikke oppbevares på terrassene.

Det er forbudt å henge opp klær, sengetøy, madrasser, tepper eller liknende til tørking eller lufting over rekkverkets høyde på terrassen.

Det er forbudt med hvitevarer på terrassen.

Orientering om borettslagets drift

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år **1. Juli og 1. Januar** ved terminforfall på borettslagets fellelån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

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 egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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.

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.

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Normannsløkka Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(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.

12-2 Ladepunkt for EL-Bil i garasjen

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

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

13. Kameraovervåking

13-1 Kameraovervåking

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

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

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.