

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 128: Bnr 31**  
Andre oppl.: **Leil.nr: 46 Andelsnr: 46**  
Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**  
Adresse: **Ensjøveien 6A, 0655 OSLO**

Boligblokk:

BRUKSAREAL (BRA): **67 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **67 m<sup>2</sup>**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR        **2 000 000**

LÅNEVERDI:

KR        **1 600 000**

Utskriftsdato: 27.02.2017    Oppdrag nr: 20171059  
Dato befaring: 22.02.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Bolig og Næringstakst as  
Pb 127, 1410 KOLBOTN  
Telefon: 92 03 44 76  
Organisasjonsnr: 977168066

Sertifisert takstmann:

Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann  
Telefon: 92034476  
E-post: tom@bntakst.no  
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND



Matrikkel: Gnr 128: Bnr 31  
Andre oppl.: Leil.nr: 46 Andelsnr: 46  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Ensjøveien 6A, 0655 OSLO

Bolig og Næringstakst as  
Pb 127, 1410 KOLBOTN  
Telefon: 92 03 44 76



## Takstmansens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmansens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.**

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmansens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprosjeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

Det er i verddivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmansens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. Møbler, innredninger, løsøre o.l er ikke flyttet på. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha avvik fra normal tilstand (mangler og skader) som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Eventuelle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser. Vedlikeholdet er vurdert ut i fra bygningens alder.

Besøk våre web-sider på [www.bntakst.no](http://www.bntakst.no) for utfyllende opplysninger om faguttrykk, arealbegreper m.m. som benyttes i takstdokumentet.

Matrikkel: Gnr 128: Bnr 31  
Andre oppl.: Leil.nr: 46 Andelsnr: 46  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Ensjøveien 6A, 0655 OSLO

Bolig og Næringstakst as  
Pb 127, 1410 KOLBOTN  
Telefon: 92 03 44 76



## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr	2 000 000
Anbefalt låneverdi	kr	1 600 000

Markedsvurdering
Takstverdien gir uttrykk for hva som kan forventes oppnådd i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS
Takstmann:	Tom Gunnar Olsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.02.2017. - Tom Gunnar Olsen. Tlf. 92 03 44 76 - Tiril Solum.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	3-roms leilighet beliggende sentralt til på Ensjø i Oslo med butikker og kollektivtransport i umiddelbar nærhet. Kort vei til bysenter - Ensjø Torg - som blir bygget rundt den nye T-banestasjonen på Ensjø. Fra leiligheten er det kort vei til tur og rekreasjonsområder som Akerselva, Middalalderparken med vannspeilet, Ruinparken, Botanisk hage og Kampen Bistro. 20 minutters gange til Oslo S, Bussterminalen og Jernbanetorget. Holdeplassen for 37-bussen ligger rett i nærheten, få minutters gange til både 20- og 21- bussen. Valle Hovin og Jordal Amfi, Grønland og Vålerenga ligger i området. Gateparkering etter gjeldene bestemmelser.
Bebyggelsen:	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: Ensjøveien 6 A/B Gårds- og bruksnummer: 128 / 31
Standard:	Boligen har en tidstypisk planløsning og god standard med bruksslitasje. Det må påregnes behov for utbedringer/vedlikehold.
Om tomten:	Eiendommen er opparbeidet med internveier, lekeapparater, gressplen og beplantning.
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. Det er pågående utbedringer i bygget etter brann.  Oslo Kommune vedtok i 2004 at Ensjø skulle utvikles til en egen bydel, og forvandles fra bilby til urban boligby. I 2007 bevilget kommunen 305 millioner kroner til kjøp og utvikling av eiendommer på Ensjø. Dette skal bli en pulserende bydel med opptil 7000 nye boliger, parker, shoppingssentre og bilfrie avenyer.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 128 Bnr: 31
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 733,5 m <sup>2</sup> Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer

Matrikkel: Gnr 128: Bnr 31  
Andre oppl.: Leil.nr: 46 Andelsnr: 46  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Ensjøveien 6A, 0655 OSLO

Bolig og Næringstakst as  
Pb 127, 1410 KOLBOTN  
Telefon: 92 03 44 76



Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	46/5867 Normannsløkka Borettslag
Organisasjonsnummer:	992360658
Forretningsfører:	OBOS eiendomsforvaltning, tlf 22 86 55 00
Eier adkomstdok.:	Astrid Seip Haugsnes

Innskudd, pålydende min			
Andelsnummer:	46	Obligasjonsnummer:	46
Pålydende:	5 000		
Opprinnelig innskudd:	520 000		
Andel fellesgjeld:	1 802 941	Dato:	01.02.2017

Årsregnskap			
Regnskapsår:	2015	Samlet andelskapital:	315 000
Omløpsmidler:	5 483 877	Samlet innskuddskapital:	32 040 000
Kortsiktig gjeld (-):	4 666 057	Langsiktig gjeld (+):	117 983 748
Disponible midler:	817 820	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	150 023 748

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap					
Norges Eiendommer					
Eier					
Forretningsfører	17.08.2016				

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Obos skadeforsikring AS. Avtalenr: 10265. Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Matrikkel: Gnr 128: Bnr 31  
Andre oppl.: Leil.nr: 46 Andelsnr: 46  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Ensjøveien 6A, 0655 OSLO

Bolig og Næringstakst as  
Pb 127, 1410 KOLBOTN  
Telefon: 92 03 44 76



## Bygninger på eiendommen

### Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	2008 Kilde: I følge Norges Eiendommer.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					
3. etasje	74	67	67		
Sum bygning:	74	67	67	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
3. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, 2 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Boligblokk
<b>Bygning, generelt</b> For de forskjellige bygningsdelers vedlikeholdsbehov og antatt levetid se Byggforskseriens blad 700.320. I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS3420.
<b>Grunn og fundamenter, generelt</b> Såle på ukjent grunn for takstmannen.
<b>Gulv på grunn</b> Støpt dekke.
<b>Vegger mot grunn</b> Grunnmur i støpt betong.
<b>Frittbærende dekker</b> Støpte betongdekker.
<b>Yttervegger</b> Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, utvendig kledd med spekket tegl/trepanel.
<b>Takkonstruksjoner</b> Flatt tak.
<b>Taktekking og membraner</b> Yttertaket er tekket med papp.
<b>Vinduer</b> Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Vinduene i leiligheten er fra byggeåret.
<b>Ytterdører og porter</b> Entredør som er brann og lydklasifisert. Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre.
<b>Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt</b> Innvendige vegger i mur/bindingsverk kledd med plater/trepanel. Det ble registrert riss i mykfuger og fliser på bad.
<b>Innvendige dører</b> Hvite glatte innvendige dører.
<b>Overflater på innvendige gulv</b> Fliser i bad, parkett i øvrige rom
<b>Overflater på innvendige vegger</b> Fliser i bad, malte overflater i øvrige rom.

Matrikkel: Gnr 128: Bnr 31  
Andre oppl.: Leil.nr: 46 Andelsnr: 46  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Ensjøveien 6A, 0655 OSLO

Bolig og Næringstakst as  
Pb 127, 1410 KOLBOTN  
Telefon: 92 03 44 76



<b>Overflater på innvendig himling</b>
Malte overflater.
<b>Trapper og ramper</b>
Betongtrapper med belegg i felles oppgang
<b>Balkonger, terrasser ol.</b>
Balkong på ca 9 kvm. med adkomst fra stue.
<b>Kjøkkeninnredning</b>
Original kjøkkeninnredning med laminat front, laminat benkeplate, rustfri oppvaskkum, integrert stekeovn/platetopp/ oppvaskmaskin/kjøleskap/fryser, ventilator og fliser over benk.
<b>Skap og reoler</b>
Skyvedørsgarderobe i entre og 1 soverom.
<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner</b>
Veggmontert dusj, veggmontert klosett, servant i underskap og opplegg for vaskemaskin i bad.
<b>Varme, generelt</b>
Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.
<b>Luftbehandling, generelt</b>
Mekanisk avtrekksanlegg
<b>Elkraft, generelt</b>
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger.
<b>Lys, generelt</b>
Innfelte lys i himling i bad
<b>Elvarme, generelt</b>
Varmekabler i bad.
<b>Annet</b>
Dørtelefon Brannslange. Røykvarsler.

Matrikkel: Gnr 128: Bnr 31  
Andre oppl.: Leil.nr: 46 Andelsnr: 46  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Ensjøveien 6A, 0655 OSLO

Bolig og Næringstakst as  
Pb 127, 1410 KOLBOTN  
Telefon: 92 03 44 76



## Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. kr 13 483)	kr	161 796
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. kr 1 083)	kr	13 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>kr</b>	<b>174 796</b>

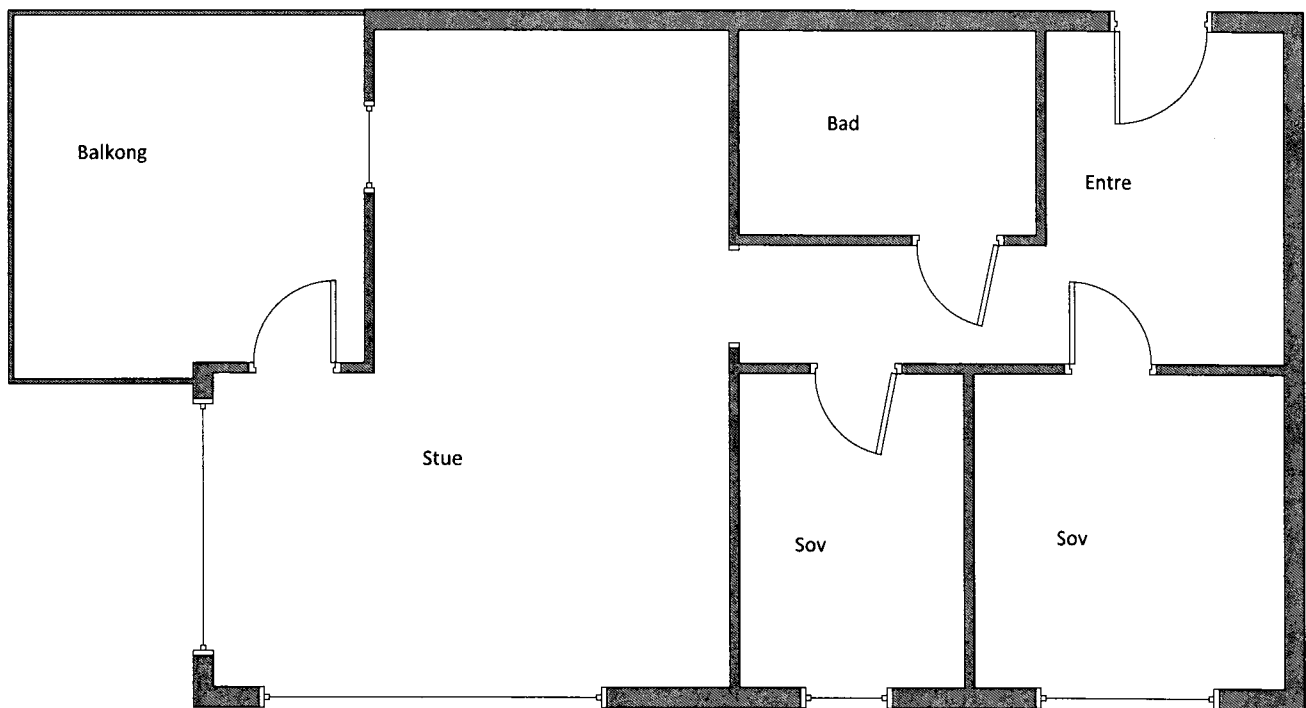
Teknisk verdi bygninger		
<b>Boligblokk</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	2 680 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 350 000
<b>Sum teknisk verdi – Boligblokk</b>	<b>kr</b>	<b>2 330 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>kr</b>	<b>2 330 000</b>

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtkostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	kr	2 330 000
Normal tomtkostnad:	kr	1 600 000
- Andel fellesgjeld for seksjon:	kr	1 802 941
<b>Verdi adkomstdokument:</b>	<b>kr</b>	<b>2 127 059</b>

KOLBOTN, 27.02.2017

Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann  
Telefon: 92 03 44 76

# Ensjøveien 6A



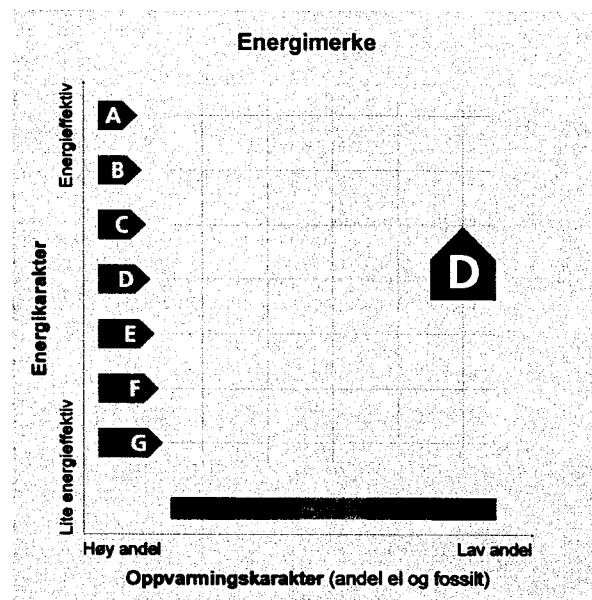
Enkel planskisse, avvik kan forekomme.  
Skissen er ikke måleverdig.



# ENERGIATTEST



Adresse	Ensjøveien 6 A
Postnr	0655
Sted	OSLO
Løilighetsnr	
Gnr.	128
Bnr.	31
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr	81824266
Bolignr.	
Merknr	A2016-692641
Dato	17.08.2016



Eier	NORMANNSLØKKA BORETTSLAG
Innmeldt av	TOM GUNNAR OLSEN

Energilattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

---

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

---

## Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

---

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 2008  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 67  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

**Dato for lekkasjetallmåling:** Ikke angitt  
**Type bygg:** Eksisterende bygg  
**Energiregler (TEK-standard):** Ikke angitt                      Angis kun for nybygg

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Fjernvarme  
**Ventilasjon:** Mekanisk avtrekk  
**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



3326883

5867/46

17.08.16

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.08.16.

Boligselskap: 5867 Normannsløkka Borettslag  
Organisasjonsnr: 992.360.658  
Andelseier: Astrid Seip Haugsnes  
Leieobjektnr: 46  
Adresse: Ensjøveien 6 A, 0655 OSLO  
Andelsnummer: 46  
Borettsinnskudd: kr 520.000,-

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsberetning, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: OBOS Skadeforsikring AS - polisenummer 10265.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets forvaltningskonsulent kontaktes for nærmere opplysninger.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsberetningen.
- Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikrings-selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- En del andelseiere har kjøpt bruksrett til garasje (md. leie kr 160,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen). Dersom garasjen skal selges internt til annen andelseier, og ikke følge boligen ved salg, må megler gi særskilt melding om dette til forretningsfører. Det påløper administrasjonskostnader på kr 663,- inkl mva til forretningsfører ved separat salg av garasjen. Faktura sendes kjøper.
- Boligselskapet fraviker ikke reglene for bruksoverlating iht. selskapets vedtekter og i borettslagsloven. Det forutsettes at kjøper selv skal bebo leiligheten, med mindre man kan dokumentere bruksoverlating som nevnt i borettslagslovens § 5.3 – 5.7
- Det er fattet gyldig vedtak om IN-ordning som vil tre i kraft i 2016.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-11502017	A	100.304.074,-	16 år 11 md.	2		Flyt	1,58%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

#### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 13.554,- pr. md.

Herav:  
oppvarming/varmtvann 473,-  
Felleskostnader 2.595,-  
Kapitalkost. lån 1 HUS601 10.486,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrukk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagemåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2015:**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	821,-	56.085,-	43.167,-	1.914.843,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Låne nummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HUS601-11502017	1.851.412,-	10.444,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.852.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2016

**Kapitalkostnader**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld og kapitalkostnader, bes megler vennligst ta kontakt med forvaltningskonsulent Geir Skarbø pr. telefon 22 86 82 72 ev. pr. e-post: [geir.skarbo@obos.no](mailto:geir.skarbo@obos.no).

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse.

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller telefaks er prisen kr. 3.938,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 5.000,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen  
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Robert Olsen  
Saksbehandler  
Tlf. 22868980  
Fax  
E-postadresse: [robert.olsen@obos.no](mailto:robert.olsen@obos.no)

Postadresse: Pb 6668 St. Olavs Plass 0129 OSLO

Navn: Advokatfirmaet SGB Storløkken AS  
Saksbehandler: OLEPSOL  
Saksreferanse: 3865

# ambita

## Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 46 i NORMANNSLØKKA BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 992360658

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde: Tinglysningmyndigheten Statens Kartverk

Utskriftsdato

Registrert til og med

27.02.2017

24.02.2017

### HJEMMELSOPLYSNINGER

**23.06.2014 101197**      **HJEMMEL TIL ANDEL**  
VEDERLAG: 850 000  
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg  
HAUGSNES ASTRID SEIP  
FØDT: 28.10.1975 IDEELL: 1 / 1

### Hjemmelspåtegninger:

**23.05.2016 86608**      **TVANGSSALG BESLUTTET**  
GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2014 101197  
HAUGSNES ASTRID SEIP  
FØDT: 28.10.1975 IDEELL: 1 / 1  
TINGRETT: OSLO BYFOGDEMBETE  
SAKSNR: 16-049601 TVA-OBYF/2

**06.06.2016 96216**      **TVANGSSALG BESLUTTET**  
GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2014 101197  
HAUGSNES ASTRID SEIP  
FØDT: 28.10.1975 IDEELL: 1 / 1  
TINGRETT: OSLO BYFOGDEMBETE  
SAKSNR: 16-062833TVA-OBYF/2

## **Til andelseierne i Normannsløkka Borettslag**

### **Velkommen til generalforsamling.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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 20. april 2016 kl. 1800 i Kampen Bydelshus, Bøgata 21, 0654 Oslo.**

**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 2015**

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### **3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

### **4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Vedtektsendring, Ladepunkt for EL-Bil. Forslag fra styret.  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 08.03.2016  
Styret i Normannsløkka Borettslag

Adnan Mrsic /s/

Kjetil Ingeberg /s/

Torbjørn Teigland /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2015

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

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

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.

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 perioden 2015-2016

I denne styreperioden har det vært avholdt 13 styremøter der alle styremedlemmer og varamedlemmer har blitt innkalt. Meget godt frammøte.

Styret har avholdt 1 møte med OBOS der vi fikk avklaring på en del spørsmål. Videre har det vært avholdt en ekstra generalforsamling hvor IN ordning ble avklart. Det ble konstatert i forkant av dette møtet at det foreligger protokoll på at borettslaget skal være med i IN ordningen. Vedtak om IN ordning ble da stadfestet uten at det ble nødvendig med eget vedtak.

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

I forbindelse med at renten på felleslånet gikk fra fastrente til flytende rente høsten 2015 ble det klart at innbetalingene fra andelseierne ikke har dekket lånekostnaden. Årsaken til dette er at innkreving av første avdraget, som skulle vært betalt 1. januar 2014 ble igangsatt et halvt år for sent. For lite innbetalt er dekket inn av borettslagets egenkapital. Fra januar 2016 er innbetalingene på kapital kostnader justert til riktig beløp.

Det har vært dialog med Realbygg om reparasjon av lekkasje i inngangpartiet i 6b. Saken har tatt veldig lang tid og reparasjonsforsøk fra Realbygg har ikke fungert. Styret vil igangsette reparasjon av lekkasje og fliser snarest.

Det ble høsten 2015 gjennomført en spørreundersøkelse om ønske / behov for lading av bil i fellesgarasjen. Undersøkelsen avdekket et behov for noen andelseierne og et framtidig ønske fra noen andelseiere om lademuligheter. Styret har derfor lagt til rette for at den enkelte andelseier kan få instalert lade uttak på sin egen parkeringsplass. Kostnaden betales av den enkelte i sin helhet og strømforbruk måles.

I perioden har det blitt oppmerket 4 nye parkeringsplasser ute som er skiltet som gjesteparkering. Parkeringsselskapet kontrollerer at de brukes i henhold til bestemmelsene om gjesteparkering.

Styret har inngått driftsavtale med vaktmester Andersen etter anbudsrunde. Vaktmesteren ser til hele anlegget, vasker fellesareal og avgir rapporter til styre.

Det ble 6. mai 2015 avholdt dugnad hvor oppgavene var vasking, spyling og diverse vedlikehold samt pølser og is til små og store.

Garasjen har blitt feiet 4 ganger med innkjøpt feiemaskin. Videre har styremedlemmer og beboer vasket med høytrykk en gang. Sjøppelrommet har blitt vasket flere ganger, to armaturer byttet og utelamper har blitt reparert. Postkassene har blitt rengjort for ukurante navneskilt og alle postkasser har fått nye, samme type navneskilt. Ringe tablået utvendig er blitt byttet til nytt moderne da det gamle ikke lenger fungerte. Flere overvåkningskamera er blitt oppgradert til HD.

Garasjedøren er flere ganger blitt delvis defekt etter at biler har truffet kanten ved inn og utkjøring. Kamera har avdekket synderen som har blitt krevd for kostnader.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 10 974 983,- som budsjettet

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 2 205 003,- mot budsjettet kr 2 290 200,-. Ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 5 366 846,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 817 820,- 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 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 11 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Normannsløkka Borettslag.

### Lån

Normannsløkka Borettslag har lån i Husbanken.

Rente pr. 01.03.2016 er 1,69%.

Løpetid 25 år fra låneopptak i 2008.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % 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 2016.

Budsjetter er basert på følgende endringer av felleskostnadene pr. 01.01.2016

Felleskostnader: + 18,5%

Oppvarming/Varmtvann: - 37,1%

Garasjeleie: Uendret

Kapitalkostnader: Justeres fortløpende i henhold til lånevilkårene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 09.03.2016

Styret i Normannsløkka Borettslag

Adnan Mrsic /s/      Kjetil Ingeberg /s/      Torbjørn Teigland /s/



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

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
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 5 366 846. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

#### Revisors oppgaver og plikter

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

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

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



### *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 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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, 31. mars 2016  
BDO AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Merete O. Sandsnes'.

Merete O. 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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>741 570</b>	<b>880 256</b>	<b>741 570</b>	<b>817 820</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 366 846	4 772 744	5 087 800	5 311 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 590	11 189	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-5 291 198	-4 885 054	-4 965 136	-5 499 041
Innsk. øremerk. bankkto		-4 988	-9 615	0	0
Fradrag kjøpesum an.middel			-27 951		
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>76 250</b>	<b>-138 687</b>	<b>122 664</b>	<b>-187 541</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>817 820</b>	<b>741 569</b>	<b>864 234</b>	<b>630 279</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	5 483 877	5 537 714
Kortsiktig gjeld	-4 666 057	-4 796 145



## 5867 - NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 974 983	10 890 324	10 975 000	10 442 000
Andre inntekter	3	5	14 036	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>10 974 988</b>	<b>10 904 360</b>	<b>10 975 000</b>	<b>10 442 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-28 200	-30 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	15	-5 590	-11 189	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 703	-12 695	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-94 598	-91 628	-96 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-13 814	-24 261	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-442 264	-514 069	-390 000	-425 000
Forsikringer		-234 051	-224 027	-240 000	-245 000
Kommunale avgifter	9	-443 224	-376 899	-450 000	-450 000
Energi/fyring	10	-416 865	-424 048	-400 000	-400 000
Kabel-/TV-anlegg		-160 872	-173 510	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-243 106	-315 745	-293 000	-365 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 205 003</b>	<b>-2 304 990</b>	<b>-2 290 200</b>	<b>-2 411 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 769 985</b>	<b>8 599 370</b>	<b>8 684 800</b>	<b>8 030 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	52 322	108 525	90 000	0
Finanskostnader	13	-3 455 461	-3 935 152	-3 860 000	-2 719 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 403 139</b>	<b>-3 826 627</b>	<b>-3 770 000</b>	<b>-2 719 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 366 846</b>	<b>4 772 744</b>	<b>4 914 800</b>	<b>5 311 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 366 846	4 772 744		

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	137 772 000	137 772 000
Tomt	14	22 428 000	22 428 000
Andre varige driftsmidler	15	16 771	22 361
Øremerkede bankinnskudd	19	329 433	324 445
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>160 546 204</b>	<b>160 546 806</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		33 417	196 318
Kortsiktige fordringer		0	123 786
Driftskonto OBOS-banken		3 979 263	1 163 308
Sparekonto OBOS-banken		1 471 196	4 054 302
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 483 877</b>	<b>5 537 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>166 030 081</b>	<b>166 084 521</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 63 * 5000		315 000	315 000
Opptjent egenkapital		11 025 276	5 658 430
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 340 276</b>	<b>5 973 430</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	117 983 748	123 274 946
Borettsinnskudd	17	32 040 000	32 040 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>150 023 748</b>	<b>155 314 946</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		204 434	273 524
Leverandørgjeld		105 190	105 877
Påløpte renter		1 559 718	1 964 784
Påløpte avdrag		2 796 714	2 451 960
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 666 057</b>	<b>4 796 145</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>166 030 081</b>	<b>166 084 521</b>
Pantstillelse	18	367 420 500	367 420 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2016,

STYRET I NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 703.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 508
Webtjenester	-306
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 814</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-86 642
Drift/vedlikehold VVS	-66 654
Drift/vedlikehold elektro	-54 828
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 838
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-864
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 961
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 394
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 566
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 515
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-442 264</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-246 093
Renovasjonsavgift	-197 131
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-443 224</b>

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

Elektrisk energi	-82 427
Fjernvarme	-334 438
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-416 865</b>

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

Lokalleie	-3 000
Container	-7 427
Verktøy og redskaper	-69
Driftsmateriell	-9 497
Lyspærer og sikringer	-1 297
Vaktmestertjenester	-148 298
Renhold ved firmaer	-44 583
Snørydding/gressklipping	-763
Andre fremmede tjenester	-5 831
Trykksaker	-1 462
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-717
Andre kontorkostnader	-182
Telefon, annet	-12 118
Porto	-5 201
Bank- og kortgebyr	-2 661
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-243 106</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 514
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 882
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	26 926
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>52 322</b>

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

Renter lån i Husbanken	-3 454 983
Omkostninger lån i Husbanken	-60
Renter leverandørgjeld	-418
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 455 461</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

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	-5 590	
Avskrevet i år	-5 590	

16 770

TV-overvåkning

Kostpris	67 198	
Avskrevet tidligere	-67 197	

1

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>16 771</b>
--------------------------------	--	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-5 590</b>
--------------------------------	--	---------------

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 1,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-128 160 000	
Nedbetalt tidligere	4 885 056	
Nedbetalt i år	5 291 198	

-117 983 744

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-117 983 744</b>
------------------------------------	--	---------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

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

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

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 040 000
Pantelån	117 983 748
Påløpte avdrag	2 796 714
<b>TOTALT</b>	<b>152 820 462</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 19****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

## **INNKOMNE FORSLAG**

**A) Ladepunkt for EL-Bil i garasjen. Vedtektsendring. (Krever 2/3-dels flertall)**  
Styret har diskutert vilkår for lading av elbil i garasjen, og har fattet følgende vedtak som tas opp som forslag til endrede vedtekter.

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 12-2 legges til i dagens vedtekter, og lyder:

«Ladepunkt for ladbare kjøretøy kan installeres på andelseierens garasje plass. 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.»

## **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 felleslån.

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](mailto:styret@normannslokka.no). For mer informasjon se våre hjemmesider på [www.normannslokka.no](http://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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Normannsløkka Borettslag

---

Møtedato: 20.04.2016

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Kampen bydelshus, Bøgata 21, 0654 Oslo

Til stede: 22 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 22 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Matthias Melby.

Møtet ble åpnet av Adnan Mrsic.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Thorbjørn Teigland foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent**

#### C Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Matthias Melby foreslått, og som protokollvitne ble Vegard Sunde og Ellen Nord foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2015

#### A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2015 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Korrigerings til budsjett 2016:**

**Styreonorar kr. 120.000,- personalkostnader 16.920,-**

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 120.000,-.

**Vedtak: Godkjent**

#### 4. Behandling av innkomne forslag og saker

##### A Ladepunkt for EL-Bil i garasjen. Vedtektsendring. (Krever 2/3-dels flertall)

Saksframstilling:

Styret har diskutert vilkår for lading av elbil i garasjen, og har fattet følgende vedtak som tas opp som forslag til endrede vedtekter.

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 12-2 legges til i dagens vedtekter, og lyder:

«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.»

**Vedtak: Godkjent (Enstemmig vedtatt)**

#### 5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Adnan Mrsic foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

B Som styremedlem for 2 år, ble Joakim Fiskvik foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

C Som varamedlem for 1 år, ble Kjetil Ingeberg foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Hans Fredrik Eriksen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

Møtet ble hevet kl.: 18.52. Protokollen signeres av

Thorbjørn Teigland /s/  
Møteleder

Matthias Melby /s/  
Referent

Vegard Sunde /s/  
Protokollvitne

Ellen Nord /s/  
Protokollvitne

**Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Adnan Mrsic	Ensjøveien 6 B, 0655 Oslo	2016 – 2018
Styremedlem	Joakim Fiskvik	Ensjøveien 6 B, 0655 Oslo	2016 – 2018
Styremedlem	Thorbjørn Teigland	Bjøllebotn 154, 5226 Nesttun	2015 – 2017
Varamedlem	Kjetil Ingeberg	Ensjøveien 6 B, 0655 Oslo	2016 – 2017
Varamedlem	Hans Fredrik Eriksen	Ensjøveien 6 B, 0655 Oslo	2016 – 2017



**Skatteetaten**

Dato  
27.02.2017

U.off. offl. § 13, lignl. § 3-13 nr. 1

OLE PER SOLUM

## **Bekreftelse på likningsverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 992 360 658      Andelsnr 46

### **Eiendommens adresse:**

Ensjøveien 6A, 0655 OSLO

### **Likningsverdi for inntektsåret 2015:**

Som primærbolig:      kr 951 221  
Som sekundærbolig:    kr 2 663 419

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

**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 oppstaking 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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 andelseier. 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 besluttes gjennomført.

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

## **6-1 Mislighold**

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

## **6-2 Pålegg om salg**

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

## **6-3 Fravikelse**

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

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

### **7-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

# **8. Generalforsamlingen**

## **8-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

## **8-5 Møterett**

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

## **8-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

### **9-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende 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 hærværk, 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, høyløst lek, etc.

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

Ved større selskapeligheter 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.

Frostring 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 terrassegjelenderet 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 hærverk.

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. AVFALLSHÅNDTERING**

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

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

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

## **13. PLENER**

Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås.

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

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

## **14. BOM TIL BAKGÅRD**

Nøkkel til bom lånes ut ved henvendelse til styret.

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

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

## **15. KONTAKTINFORMASJON TIL STYRET**

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