FRYDENS GATE 1A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Leilighetsopplysninger
Årsmøte 2025
Protokoll årsmøte 2025
Vedtekter
Husordensregler
Ekspedisjonsdokument
Tegninger fra oppføring
Ferdigattest baderom 2006
Reguleringskart
Produktark Boligkjøperforsikring Tryg
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning
Energiattest

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Frydens gate 1 A, 0564 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 4

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 13.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22349-1077 **Referansenummer:** WY1401

Autorisert foretak: Taksthuset 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

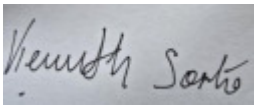
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie
Uavhengig Takstingeniør
ks@th1.no
403 21 619



Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje fra 1948.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Kjeller bod er oppført med panelvegger og låsbar paneldør.
Bod ble målt til ca.10m2.

Loftsbod er oppført med gittervegger og låsbar gitterdør.
Bod ble målt til ca.7m2. 10m2 gulvflate.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer
med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Utkraget balkong av betong med stålrekkverk.
Rekkverk ble målt til ca. 109cm.
Balkong ble målt til ca. 3m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det totale avviket på 30mm, og 15mm over en avstand på 2 meter.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Modernisert med fliser på flis i 2021.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Utført el-kontroll i februar 2023.
Boligen har håndslukker og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

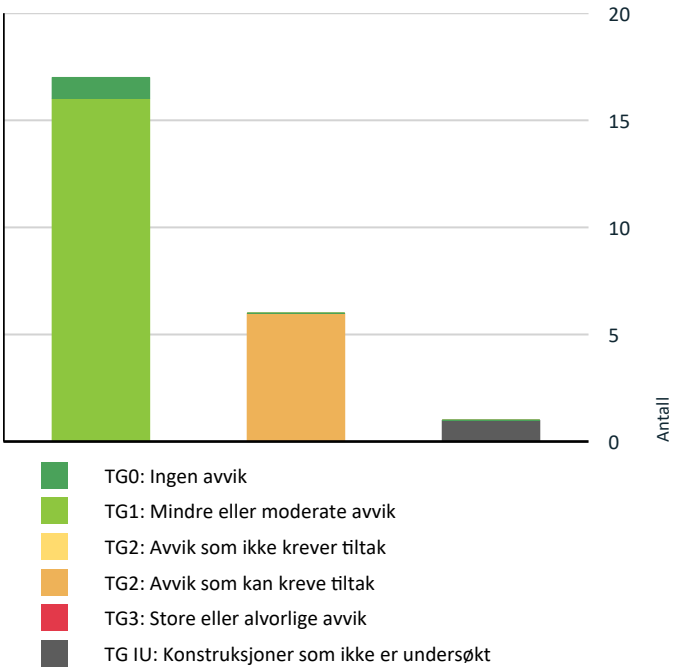
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Ruten i døren har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1948

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer
med 2-lags glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.





TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

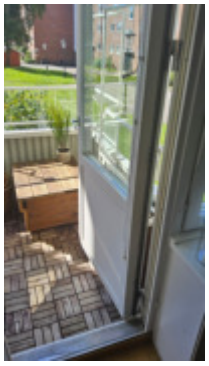
Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

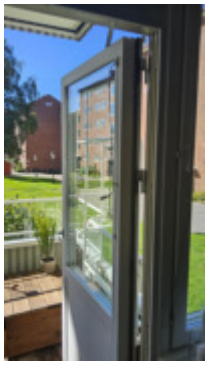
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ruten i døren har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.





TG 1 Inngangsdør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong av betong med stålrekkverk.
Rekkverk ble målt til ca. 109cm.
Balkong ble målt til ca. 3m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det totale avviket på 30mm, og 15mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.







TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Modernisert med fliser på flis i 2021.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Utført el-kontroll i februar 2023.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Utført el-arbeider i 2021.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har håndslukker og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

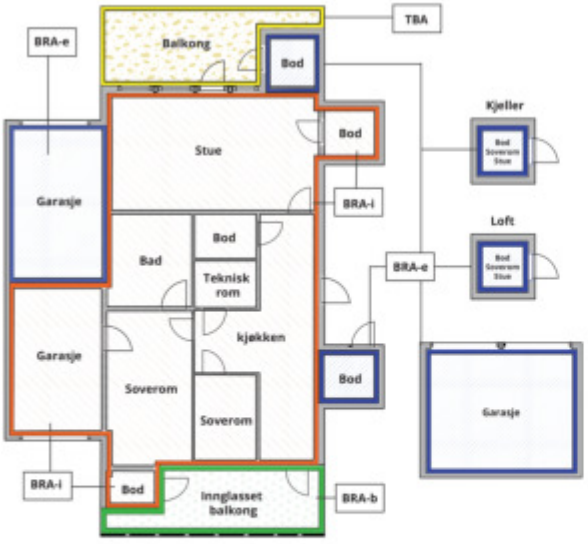
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	69			69	3
Loft		7		7	
Kjeller		10		10	
SUM	**69**	**17**			**3**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Bad, Bod, Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 68,8m2 (BRA-I).
Innvendig bod ble målt til 2,3m2.
Balkong ble målt til 3,4m2.

Loftsbod ble målt til 7m2 (Gulvareal 10m2).
Kjellerbod ble målt til 10m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Totalrenovert leiligheten i 2021.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	2

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	4		0	18398.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Frydens gate 1 A

Hjemmelshaver
Ola Narr Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OLA NARR BORETTSLAG	948314991			Jørgensen Arne Henrik Granvoll, Andresen Gina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Carl Berner med kort vei til alt av servicetilbud, butikker og cafeer.
Nærhet til offentlig transport og forbindelse til flere bydeler.
Flere parker og grøntområder i nærheten som Botanisk hage og Tøyenparken.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Vannbåren varme til radiatorer.
Varmekabler på bad.

Opplysninger gitt av eier

Ikke utført noe arbeid siden overtakelse.

Siste hjemmelsovergang

År

1991

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	10.08.2025	Oversendt pr mail	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	12.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	12.08.2025		Ingen		Nei
Tegninger	12.08.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	
2	14.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WY1401

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250297

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gina Andresen	Arne Henrik Granvoll Jørgensen

Gateadresse
Frydens gate 1A

Poststed	Postnr
Oslo	0563

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i en fuge mellom to flis i dusjen på veggen. En flis har løsnet på vegg mot sjakt og har blitt fikset.

Document reference: 186250297

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet ble total renovert i 2006 i regi av sameiet. Membran/tettesjikt og fliser ble renovert. Badet ble modernisert av forrige eier i mellom mars 2021 og juli 2021. Badet ble da modernisert med flis på flis, ny do, ny vask og ny dusj. Arbeidet ble i henhold til forrige eier utført av en kamerat. Vi etterspurte dokumentasjon som forrige eier bekreftet at han skulle sende over. Dokumentasjon ble ikke sendt over til tross for flere purringer. I 2023 løsnet en flis på veggen mot sjakt (ved siden av do). Denne ble satt i stand/reparert av kamerat som er flislegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluket i dusjen har en sjelden gang tilbakeslag. Sluket blir renset regelmessig på badet, så problemet ser ut til å være lengre ned i rørene. Lar seg fikse med sugekopp.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ansvarlig montør: Marjan Stevanovic Gjennomførte arbeid på det elektriske anlegget i forbindelse med oppgradering av bolig i mars til april 2021.

Arbeid utført av: EN Elektro AS

Filer

Elektrikerarbeid Frydens Gate 1A.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia hadde kontroll av det elektriske anlegget den 03.02.2023.

Filer

Kontroll av EL-anlegg Elvia.pdf

Document reference: 186250297

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250297

Tilleggskommentar

Parkett og lister i hele leiligheten er skiftet ut i 2021. Kjøkken er skiftet og er nytt i 2021 (gjelder innredning og hvitevarer). Alle vegger er malt i 2021.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250297

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gina Andresen	445243b9bf5d312353cb7 24d0bc194657221ac29	12.08.2025 18:25:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Henrik Jørgensen	9684d2fdb233d143c9c94 3a0464c211b5235abd0	12.08.2025 18:25:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250297

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

LEILIGHETSOPPLYSNINGER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Ellen Marie Kristiansen
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186-25-0297 . Vår ref.: 0019-1-121 Dato: 12.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ola Narr Borettslag
Organisasjonsnr:	948314991
Andelseier:	Jørgensen, Arne Henrik Granvoll
Medeier:	Andresen, Gina
Leilighetsnummer:	121
Adresse:	Frydens Gate 1 A, 0564 OSLO
Andelsnummer:	19
Gnr.	229
Bnr.	4

Borettsinnskudd: Kr. 2 250,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 3898642-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: Kontakt via Vibbo. Hjemmeside: www.olanarr.no Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader: Øker med 7% fra 01.02.25. Styret tar løpende vurderinger. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Energi: Fra 01.08.24 har selskapet gått over til individuell måling. Det betales ikke akonto, men etter faktisk forbruk. IN-ordning: Ja, på to lån. Dette innebærer at andelseieren er gitt adgang til å innbetale et beløp maksimalt begrenset oppad til sin andel av fellesgjelden. Ordningen er ikke reversibel slik at ny kjøper kun overtar selgers nedkvitterte restgjeld på overtakelsestidspunktet. Dersom andelseier ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden må den enkelte andelseier inngå en egen avtale med OBOS. Innbetaling kan bare skje ved lånets hovedforfall som er to ganger i året (30.03 og 30.09). Rådgiver hos OBOS må kontaktes for tilsending av giro, og pengene må være inne på konto minimum 10 dager før lånets forfall. Eiendomsskatt: Ja. Andelene med eiendomsskatt belastes i månedene mai, juni, september og november. TV- og internett: OBOS OpenNet er internettleverandør. Borettslaget har avtale med RiksTV. En dekoder med nrks kanaler følger leiligheten ved kjøp og salg. Borettslagets beboere har fast 40% rabatt på RiksTVs veiledende priser. Drift- og vedlikehold: Se siste års innkalling til generalforsamling. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Parkering: Borettslaget har ca 83 parkeringsplasser som tildeles etter venteliste. Søknader, oppsigelser eller spørsmål sendes til styret@olanarr.no. Oppsigelse av parkeringsplassen går ikke automatisk ved salg eller bruksoverlating, det er viktig at megler påser at leieforhold blir sagt opp av andelseier. Det er oppsigelsestid på en måned. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldense satser. Annet: * Borettslaget ble i oktober 2014 oppført på Byantikvarens gule liste. * Vedrørende varmekabler på bad, se vedtak fra EGF 27.09.18 * Velferdslokalet i

Ola Narr brl. leies ut til egne beboere og benyttes ellers til velaftener, beboermøter o.l. Styret kontaktes for leie.Styret ser helst at meglerkontorer ikke henger opp DM´er og annen reklame i borettslagets oppganger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987171637
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	23 018 201,00
Innfrielsesdato:	30.06.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987171645
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	8 890 972,00
Innfrielsesdato:	30.06.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 193,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kapitalkost. lån 2	866,00	
Kapitalkost. lån 1	755,00	
Internett	237,00	
TV	29,00	
Felleskostnader	3 306,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 306,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 398,-
Annen formue:	57 614,-
Gjeld:	174 470,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987171637
Restsaldo:	117 416,00
Kapitalkostnader:	2 599,11

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987171645
Restsaldo:	52 159,00
Kapitalkostnader:	2 264,82

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 169 575,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Aleksander Løkke-Sørensen, e-post: aleksander1985@yahoo.no

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.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett
  adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 19
OLA NARR BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OLA NARR BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 23:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/19

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Fysisk møte i Velferdsrommet i Ola Narr 1

Vi tar en fysisk gjennomgang av møtet og sakene på Velferdsrommet i Ola Narr 1.

Tirsdag 22. april kl 18:00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomite
9. Endring av husordensregler mtp brannsikkerhet
10. Kunst på endevegg Ola Narr 16

Med vennlig hilsen,
Styret i OLA NARR BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksander Løkke-Sørensen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Line Løvholm og Mariann Nilsen er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0019 Ola Narr Borettslag.pdf
2. Årsregnskap Ola Narr Borettslag 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 390 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens arbeid 2024/2025

Valgkomiteen har i hele perioden vært fulltallige og kom i gang med arbeidet før jul.

Vi har gjennomført arbeidet med oppslag i oppganger, sms-er og sak på nettsiden. I tillegg til dette har vi gjennomført banke-runder i alle oppgangene for å finne folk som kunne være både interesserte og aktuelle. Vi vil gjerne benytte anledningen til å takke alle som har åpnet døra og tatt en prat med oss.

Innstillingen er enstemmig.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristoffer Sorkness

  Kristoffer Sorkness, 37 år, bor i Ola Narr 2, leil 401. Samboer, ingen barn. Han jobber i bygg- og anleggsbransjen som rådgivende ingeniør og byggeleder. Har vært vara i 2024-25.
- Mathilde Jonsrud

Mathilde Jonsrud er 32 år, bor i Ola Narr 2 og kommer fra Horten i Vestfold. Hun er utdannet sivilingeniør innen byggeteknikk og arkitektur fra NMBU på Ås. Hun har også en bachelorgrad i økonomi og administrasjon. Hun flyttet til Carl Berner i 2021 hos våre gode naboer i Frydenberg borettslag, og flyttet inn i Ola Narr august 2024 sammen med sin hund Melvin.

Mathilde har tidligere erfaring fra byggesaksbehandling i Ås kommune, energirådgivning for OBOS og bærekraftsrådgiver for eiendomsselskaper, hun jobber i dag for AF Gruppen i Oslo. Mathilde har tidligere sittet i ulike styrer i studietiden. I 2023 var hun varemedlem i hovedstyret til hennes tidligere arbeidsgiver Rambøll Norge AS.

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anna Tennfjord

  Anna Tennfjord er 29 år og flyttet inn i borettslaget i november 2022. Hun er utdannet sivilingeniør i kjemi fra NTNU i Trondheim og jobber i dag som yrkeshygieniker i en bedriftshelsetjeneste. God erfaring med HMS-relaterte problemstillinger gjennom jobb, og håper kunnskapen og erfaringen fra HMS kan bli et godt bidrag inn i styret. Anna ønsker å være med på å påvirke bomiljøet. SIttet i styret i perioden 2024-2025 og stiller nå som vara-kandidat.
- Anne Line Løvholm

  Har bodd i borettslaget siden 2010 og vært styremedlem i 4 år og tidligere vara. Ønsker fortsatt å bidra til et positivt bomiljø med god økonomisk styring. Lar seg lett engasjere, men er ofte pragmatisk i tilnærming og løsninger. Anne Line er utdannet sivilingeniør og jobber i dag med nettplanlegging. Har sittet som vara i perioden 2024-25 og ønsker gjenvalg.
- Birgitte Solbu

  Har bodd i Ola Narr 5 siden 2007. Er utdannet kunsthistoriker, og jobbber i dag i Kulturdirektoratet. Birgitte er opptatt av bærekraft og brenner for gode grøntområder. Hun har erfaring fra tidligere styrer, blant annet som styremedlem i Mela-festivalen.
- Jan Gunnar Sørbø

  Jan Gunnar Sørbø er 42 år. Han har bodd i Ola Narr borettslag siden 2003 og er småbarnsfar. Han er hjerneforsker og pianist. Jan Gunnar har et sterkt engasjement for borettslaget vårt.

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegaten og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Valgkomiteen foreslår Atilla Shahilyar som kandidat for OBOS Generalforsamling og Kaur Grønlien som varadelegat.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Atilla Shahilyar

Bor sammen med sin mor i Ola Narr 10. Går VG3 Persbråten VGS, studiespesialiserende med toppidrett. Nestleder i fylkesstyret til Elevorganisasjonen Oslo. Han skal etter sommeren inn som sentralstyret i Elevorganisasjonen som organiserer 180 000 elever rundt om i landet. En ung og god kandidat med erfaring fra politikk.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kaur Grønlien

  Ola Narr 10. 34 år. Jobber på det alders- og rusfrie kulturhuset Sub Scene med ledelse av unge frivillige og sosialfag. Har sittet i valgkomiteen to perioder tidligere.

Sak 8

Valg av valgkomite

Borettslagets generalforsamling skal velge en valgkomite bestående av 3 personer

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem :

- Åsmund Skaar

  Bor i 18 siden 2023. 37 år. Jobber med eksamensavvikling på Medisinsk fakultet. Har hatt ulike verv gjennom jobb.
- Carl Alexander Kessen Sverdrup

  Jeg heter Carl, er 41 år og har bodd i borettslaget siden 2021 med min kone og datter. Jeg jobber som sykepleier på en langtidsavdeling for unge rusavhengige i OUS. SIttet i valgkomiteen i to perioder
- Kaur Gønlien.

  Ola Narr 10. 34 år. Jobber på det alders- og rusfrie kulturhuset Sub Scene med ledelse av unge frivillige og sosialfag. Har sittet i valgkomiteen to perioder tidligere.

Vedlegg

1. Retningslinjer for valgkomiteen vedtatt GF 2022.pdf

Sak 9

Endring av husordensregler mtp brannsikkerhet

Forslag fremmet av:
Svein Hansen, Ola Narr 4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Brannvesenet ser en økning i eksplosjonsartede branner i litiumbatteriene på elsparkesykler.

Tall fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser at batterier var antatt brannårsak i 157 branner og branntilløp i bygninger i fjor. Tallet er trolig enda høyere, da alle brannene fortsatt ikke er kommet inn i rapporteringen, og det er mørketall.

Det er viktig å ta hensyn til brannsikkerhet når det gjelder lading og oppbevaring av el-sparkesykler, spesielt med tanke på batterienes potensielle fare ved feilaktig håndtering. Branner som oppstår i disse bateriene er vanskelig å slukke til og med for brannvesenet. Vanlig branslukningapparat hjelper ikke.

Her er et forslag til generalforsamlingen. En ny paragraf som foreslåes å inkluderes i husordensreglene:

Brannsikkerhet ved lading og oppbevaring av el-sparkesykler og el-sykler.

1. Lading av el-sparkesykler og el-sykler

Lading av el-sparkesykler skal kun foregå i egnede områder som er godkjent av borettslaget. Lading må ikke skje i fellesarealer, trapperom eller andre steder som kan utgjøre en brannfare. El-sparkesykler og el-sykler skal ikke forlates uten tilsyn under lading.

2. Oppbevaring av el-sparkesykler og el-sykler

El-sparkesykler og el-sykler skal oppbevares på en trygg og forsvarlig måte i henhold til borettslagets retningslinjer. Det er ikke tillatt å oppbevare el-sparkesykler og el-sykler i fellesarealer, korridorer eller nær brannfarlige områder.

3. Brannvarsling

Alle beboere oppfordres til å ha fungerende røykvarslere i sine leiligheter og til å være oppmerksomme på potensielle brannfarer i forbindelse med el-sparkesykler og el-sykler. Ved mistanke om brannfare eller ulykke, skal brannvesenet kontaktes umiddelbart. Denne paragrafen kan justeres etter behov, men det er viktig at den både ivaretar sikkerheten og gir klare retningslinjer for alle beboere.

Husordensreglene finner du på side 30 i innkallingsheftet

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget til generalforsamlingen ang. endrede husordensregler.

Vi vil ikke ha mulighet til å håndheve de foreslåtte husordensreglene. For at husordensreglene skal kunne endres må vi også etablere ønskede arealer, dette vil kreve arbeid og eventuelt eget vedtak om vi endrer bruk av dagens arealer. Ang. punkt 3 i de foreslåtte reglene, er den delvis dekket av dagens 3a.

Styret er enig med innsender om at brannvern er viktig i borettslaget. Styret jobber aktivt med brannvern og har også dette som et punkt ved HMS-runder som gjennomføres kvartalsvis. Vi ser behov for økt informasjon angående brannvern, inklusive forsvarlig lading av batterier. Vi vil inkludere dette i to av informasjonsskrivene per år.

Forslag til vedtak
Forslagstekst inkluderes i husordensreglene.

Sak 10

Kunst på endevegg Ola Narr 16

Forslag fremmet av:
Andreas Røyksund Ola Narr 16, leilighet 537

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om å få gatekunst på nordveggen på Ola Narr 16 (kanskje det er aktuelt flere steder i borettslaget), istedenfor klatreplante. Jeg bor i Ola Narr 16 selv og er ikke så glad i at planten kryper rundt hjørnet til vinduene i leiligheten vår. I tillegg synes jeg det er veldig kult med slik kunst på bygg. Se vedlagte bilder for eksempler fra Tøyen.

Bilder som eksempel finner du på side 42,43 og 44 i innkallingsheftet og som vedlegg i saken når den lese på nett.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Vi tok kontakt med Byantikvaren om saken fordi bygningene i borettslaget er på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse. Oppsummeringsvis mener Byantikvaren at kunst på fasaden vår vil forringe blokkenes kulturminneverdi, og de fraråder sterkt at det males kunst på gavlveggene våre, se vedlagte uttalelse. Styret har derfor lagt avgjørende vekt på Byantikvarens vurdering. I tillegg er det de brune blokkene med teglstein som er aktuelle for å male kunst på. For å ha kunst på disse blokkene må veggene slipes ned, og det vil ikke være mulig å reversere tiltaket. Kunst på disse veggene krever også mer vedlikehold sammenliknet med i dag. Selv om klatreplantene skaper noen utfordringer, er de naturlige og for mange mer behagelig å se på enn kunstverk. Klatreplantene settes også pris på av mange, og man kan følge årstidene ved at de skifter farge i takt med tiden.

Svar fra byantikvaren finner du på side 45 i innkallingsheftet og som vedlegg i saken når den lese på nett

Forslag til vedtak
Det etableres kunst på endevegg Ola Narr 16

Vedlegg
4. Vedlegg til kunst endevegg Ola Narr 16.pdf
5. Byantikvaren vedlegg til kunst endevegg Ola Narr 16.pdf

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for styreperioden 2024-2025

Styret har i perioden bestått av:

- Aleksander Løkke-Sørensen - Styreleder
- Mariann Nilsen - Nestleder
- Halina Mierzynska - Styremedlem
- Rune Skrøppa - Styremedlem
- Anna Lifen Tennfjord - Styremedlem
- Julie Groseth - Varamedlem
- Magnus Haukaas - Varamedlem
- Anne Line Løvholm - Varamedlem
- Kristoffer Sorkness - Varamedlem

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter og bemannet åpent styrerom 33 dager.

Dugnad 10. september

Styret arrangerte høstdugnad hvor vi fikk ryddet både uteområder og kastet søppel fra fellesområder inne. Dugnad er en viktig aktivitet for borettslaget for å holde pengebruken nede på enkle oppgaver som vi sammen kan utføre.

Vaffelsøndag 13. oktober

Det ble arrangert vaffelsøndag. Denne dagen kunne alle komme innom velferdsrommet for å spise vaffler og ta en uformell prat med styret. Styret mottok fine forslag/ ønsker som vi tar med oss i videre arbeid.

Julegrantenning 1. desember

Som tradisjon tro ble det arrangert julegrantenning 1. søndag i advent. Det ble servert gløgg, pepperkaker og delt ut godteposer til de minste. Sofienberg Musikkorps spilte jula inn.

Beboermøte 28. januar

Vi arrangerte beboermøte for å snakke om: planer for 2025, Individuell energiavregning, energibesparende tiltak, generalforsamling m.m

Trefelling

Det omdiskuterte treet ved Ola Narr 18-20 ble felt. Fellingen gikk fint. Stammen ble plassert i skogen bak Ola Narr 5-11 etter godkjenning fra kommunen.

Rens av radiatoranlegget

Pentex utførte på oppdrag for borettslaget fullstendig rens av radiatoranlegget. Dette var virkelig på tide. Store mengder slam ble fjernet. Vannkvaliteten er nå på et tilfredstilende nivå som vil forlenge levetiden på anlegget.

Beslag mellom hvite blokker

Glideskjøten mellom de hvite blokkene ble utbedret med beslag.

Merking av parkeringsplasser

Parkeringsplassene ble merket opp med termoplast samt nye nummer.

Kloakklekkasje Ola Narr 6,8 og 10

På slutten av året oppstod det sprekker i bunnledningen til Ola Narr 6,8,10 som medførte blokkering av kloakken. Utbedring av skaden tok vesentlig lengre tid enn hva man hadde sett for seg. Reprasjonskostnadene kom på 750 000, som borettslaget måtte dekke. Styret vil vurdere utbedring av de andre bunnledningene i løpet av 2025.

Kommunale arbeider fra VAV

Vann og avløpsetaten har startet å rehabilitere den siste vannledningen som går gjennom borettslaget. Arbeidene tar lengre tid enn planlagt og det oppstår komplikasjoner underveis. Styret følger opp så godt det lar seg gjøre.

Energiavregning - Lyse energiservice

Borettslaget gikk over til individuell energiavregning etter sommeren 2024. Alle leiligheter har fått installert energimålere på radiatorer og energimåler på varmt tappevann. Lyse Energiservice sørger for avlesning og fakturering etter forbruk.

Reforhandlet avtaler

Styret har sett på og reforhandlet følgende avtaler:

- Forsikring - Bytter fra Tryg til Protector Forsikring
- Lån - Blir værende hos Handelsbanken da de har best lånevilkår
- Snøbrøyting og vårfeiing - Byttet til Facilitec som sørger for å brøyte, strø samt feie i borettslaget.

Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet 2024

Året 2024 ble ikke helt slik styret hadde tenkt. Flere av prosjektene som var planlagt ble derfor flyttet til 2025. Årsresultatet reflekterer dette og medfører en solid økning av borettslagets arbeidskapital på 1 539 292,-

Budsjett 2025

I budsjettet for 2025 er det lagt opp til normal drift samt noen større prosjekter

- Maling av hvite blokker
- Etablering av ladeplasser
- Prosjektering av utvendig sykkelparkering samt belysningsplan

Til generalforsamlingen i Ola Narr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ola Narr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

OLA NARR BORETTSLAG
ORG.NR. 948 314 991, KUNDENR. 19

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**8 957 285**	**6 541 438**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 217 740	4 811 894
Tilbakeføring av avskrivning	15	14 137	14 137
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-141 366
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 680 696	-1 778 453
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-483 714
Innsk. øremerk. bankkto		-11 889	-6 650
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 539 292**	**2 415 847**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 496 577**	**8 957 285**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	11 738 365	9 835 144
Kortsiktig gjeld	-1 241 788	-877 859
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**10 496 577**	**8 957 285**

OLA NARR BORETTSLAG
ORG.NR. 948 314 991, KUNDENR. 19

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 642 980	3 481 001	3 544 884	3 657 876
Innkrevde felleskostnader	2	9 821 183	10 971 212	9 287 116	8 076 000
Ladeinntekter EL-bil		55 190	59 410	66 000	55 000
Andre inntekter	3	1 179 548	1 113 562	990 880	1 235 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 698 901**	**15 625 185**	**13 888 880**	**13 024 376**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-502 195	-659 477	-750 000	-760 000
Styrehonorar	5	-336 000	-360 000	-380 000	-390 000
Avskrivninger	15	-14 137	-14 137	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 500	-13 500	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-248 535	-236 030	-250 000	-263 000
Konsulenthonorar	7	-62 853	-50 106	-20 000	-90 000
Kontingenter		-40 800	-40 800	-40 800	-41 000
Drift og vedlikehold	8	-2 326 180	-1 080 712	-3 000 000	-4 980 000
Forsikringer		-456 642	-425 573	-460 000	-511 000
Kommunale avgifter	9	-1 923 461	-1 646 073	-1 922 200	-2 195 600
Energi/fyring	10	-2 418 264	-3 662 036	-2 620 000	-770 000
TV-anlegg/bredbånd		-601 083	-648 699	-638 000	-664 000
Andre driftskostnader	11	-1 013 721	-1 051 160	-1 150 000	-1 277 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 957 370**	**-9 888 303**	**-11 244 000**	**-11 955 600**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 741 531**	**5 736 882**	**2 644 880**	**1 068 776**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	483 714	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 741 531**	**6 220 596**	**2 644 880**	**1 068 776**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	438 948	296 529	0	0
Finanskostnader	13	-1 962 738	-1 705 231	-1 905 567	-1 892 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 523 790**	**-1 408 702**	**-1 905 567**	**-1 892 000**
ÅRSRESULTAT		**3 217 740**	**4 811 894**	**739 313**	**-823 224**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 723 086	0		
Reduksjon udekket tap		1 494 654	0		
Til annen egenkapital		0	4 811 894		

OLA NARR BORETTSLAG
ORG.NR. 948 314 991, KUNDENR. 19

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	19 499 297	19 499 297
Tomt		5 003 323	5 003 323
Andre varige driftsmidler	15	113 095	127 232
Miljøbankkonto, øremerket		369 298	313 937
SUM ANLEGGSMIDLER		**24 985 012**	**24 943 788**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		109 080	46 222
Andre kortsiktige fordringer	16	30 411	26 569
Driftskonto OBOS-banken		421 351	935 270
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 696	15 547
Sparekonto OBOS-banken		10 408 017	8 350 757
Sparekonto OBOS-banken II		750 810	460 779
SUM OMLØPSMIDLER		**11 738 365**	**9 835 144**
SUM EIENDELER		**36 723 377**	**34 778 932**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 204 * 100		20 400	20 400
Annen egenkapital	17	1 723 086	-1 494 654
SUM EGENKAPITAL		**1 743 486**	**-1 474 254**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	32 970 689	34 651 385
Borettsinnskudd		417 750	417 750
Avsetning bomiljøtiltak	19	349 664	306 192
SUM LANGSIKTIG GJELD		**33 738 103**	**35 375 327**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 148 373	772 871
Skyldige offentlige avgifter	20	40 013	37 059
Påløpte renter		10 089	10 633
Annen kortsiktig gjeld	21	43 313	57 296
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 241 788**	**877 859**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**36 723 377**	**34 778 932**
Pantstillelse	22	69 422 500	69 422 500

Garantiansvar	0	0

Oslo, 21.03.2025
Styret i Ola Narr Borettslag

Aleksander Løkke-sørensen	Halina Ewa Mierzynska	Mariann Nilsen
Rune Skrøppa	Anna Lifen Tennfjord	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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 verdi-fallet 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 verdiforringelse. 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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver 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 långiver 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

Felleskostnader	7 007 798
Oppvarming	2 197 804
Internett	563 340
TV	70 992
Kapitalkostnader på IN-lån	1 564 542
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-402
Kapitalkostnader IN lån 2	2 078 994
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-154
Overført til kapitalkostnader	-3 642 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 839 934**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-14 292
Parkering	-4 459
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 821 183**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	807 799
Lokale-/lagerleie	274 032
Salg av kantklipper	5 000
Nettinnbetalinger	3 687
Utleie velferdsrom og andre mindre inntekter (VIPPS)	89 030
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 179 548**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-500 258
Påløpte feriepenger	-40 359
Fri bil, tlf etc.	-6 000
Naturalytelser speilkonto	6 000
Arbeidsgiveravgift	-102 942
Pensjonskostnader innskudd	-12 148
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Refusjon sykepenger	157 988
Arbeidsklær	-1 976
SUM PERSONALKOSTNADER	**-502 195**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 330 000.
Valgkomiteen har fått utbetalt kr 6 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 154, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-43 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 915
SUM KONSULENTHONORAR	**-62 853**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 050 640
Drift/vedlikehold VVS	-677 023
Drift/vedlikehold elektro	-163 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	5 803
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-289 231
Drift/vedlikehold brannsikring	-738
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 564
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-103 958
Kostnader dugnader	-24 880
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 326 180**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 371 232
Renovasjonsavgift	-552 228
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 923 461**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-398 552
Fjernvarme	-2 019 711
SUM ENERGI / FYRING	**-2 418 264**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-26 697
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 967
Verktøy og redskaper	-63 204
Driftsmateriell	-15 326
Lyspærer og sikringer	-417
Vaktmestertjenester	-21 772
Renhold ved firmaer	-427 400
Snørydding	-73 614
Gressklipping	-142 111
Andre fremmede tjenester	-101 685
Kontor- og datarekvisita	-2 249
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 154
Andre kontorkostnader	-61 581
Telefon, annet	-7 641
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 344
Reisekostnader	-10 504
Gaver	-1 500
Bank- og kortgebyr	-2 975
Velferdskostnader	-24 580
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 013 721**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 475
Renter av sparekonto i OBOS-banken	430 473
SUM FINANSINNTEKTER	**438 948**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lånHandelsbanken	-1 381 034
Renter og gebyr på lånHandelsbanken	-581 250
Renter på leverandørgjeld	-454
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 962 738**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris	2 395 562
Oppskrevet 1975	7 861 839
Rehabilitering 1989	6 438 000
Rehabilitering 2012/2013	2 803 896
SUM BYGNINGER	**19 499 297**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.229/bnr.4
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lokaler (butikk)		
Kostpris	437 137	
Avgang 2013	-393 423	
Tilgang 2014	174 854	
Tilgang 2015	218 569	
Avskrevet tidligere	-437 136	
		1
Utomhus - Tuftepark		
Tilgang 2023	141 366	
Avskrevet tidligere	-14 137	
Avskrevet i år	-14 137	
		113 093
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	291 931	
Avskrevet tidligere	-291 930	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**113 095**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-14 137**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	22 770
Avregningskonto IN	7 641
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**30 411**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-191 916
Egenkapital fra IN tidligere år	3 641 724
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-1 726 722
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**1 723 086**

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.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2014	-34 178 696	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 326 997	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	697 806	
Nedbetalt tidligere, IN	1 644 432	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr. 31.12.2024		-23 509 461
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2006	-28 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 558 590	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	982 890	
Nedbetalt tidligere, IN	1 997 292	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr. 31.12.2024		-9 461 228
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-32 970 689**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-349 664
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-349 664**

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1948	-415 500
Økt tidligere	-2 250
SUM BORETTSINNSKUDD	**-417 750**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-18 696
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 317
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-40 013**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-40 359
Avregningskonto IN	-2 954
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-43 313**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	417 750
Pantelån	32 970 689
Beregnede IN-forpliktelser	1 915 002
TOTALT	**35 303 441**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 499 297
Tomt	5 003 323
TOTALT	**24 502 620**

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 – 2025	Renset hele radiatoranelgget Installert individuell energiavregning	Hele radiatoranlegget inkludert radiatorer ble renset for å øke virkningsgraden på anlegget og sørge for at anlegget levetid forlenges. Det ble installert individuell energiavregning fra Lyse og Brunata etter vedtak på generalforsamling
2023 – 2024	- Mosefjerning av tak - Etablert tuftepark	
2022 - 2023	- Ekspansjonskar - Sirkulasjonspumpe - Maling av vinduer og dører	- Byttet ut det gamle karte med et nytt. - Bytte begge sirkulajsonspumper til varmtvann. - Alle vinduer og dører i tre ble malt og reparert. Utført av Bjørn Simonsen & Sønn.
2019 - 2020	Ladeanlegg for el-bil (16 plasser).	Montert tilbakeslagsventiler i alle leiligheter
2018 - 2019	Drenert Ola Narr 18-22 øst-og sørsiden.	Reetablert gangstier med varmekabler (for snøsmelting) ON 5-11, 18-22, gangvei mellom ON 18 og 2. Reetablert grøntarealer i samme områder med gress, hekk, prydtrær, sykkelparkering, belysning og benker. Malt oppganger i Ola Narr 12,14,16 og 18 samt vaskeri.
2017 - 2018	Sykkelparkering ved Ola Narr 1 og 3	Støttemur og belysning ved garasjen i Ola Narr 11 Beplantning foran Ola Narr 6, 8 og 10 Etablert fastmontert grill Oppussing av velferdsrommet Malt oppganger i Ola Narr 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 (resterende oppganger vil bli malt i 2018/2019)
2016 - 2017	Etablert utelamper langs gangveier i	Ola Narr 1,3,5 og Frydensgate 1a. Montert vindusgitter på kjellervinduer i Frydensgate 1a og 1b. Byttet hovedkraner på varmeanlegget i Ola Narr 2,4,11 og 18. Merket opp parkeringsplasser. Etablering av betongskiller på parkering ved Ola Narr 1.
2015 - 2016	Rehabilitert gangveier til Ola Narr...	1,3,5 og Frydensgate 1 a.
2015 - 2016	Totalrehabilitert rørkulvert mellom Ola	Narr 4 og 1.
2015 - 2016	Installert vajyyn- og slamutskiller på	varmeanlegg.
2014 - 2015	Skiftet ut porttelefon/callinganlegg	
2013 - 2014	Fibernett/Branndører/Betalingssystem	Etablert nytt fibernett samt trukket kabel frem til fremtidig brannvarsling. Innstallert branndører inn til hovedtavler i alle kjellere. Nytt betalingssystem til vaskeri (dekkes av Miele).
2012 - 2013	Byttet vinduer/dører	Byttet vinduer og dører velferdsrom og næringslokale

		Renset ventilasjonskanaler Maling av alle vinduer Vask av fasade Ola Narr 1-12, 14, 16, 18, 20, 22 og vaskeri Rehabilitert fasade Frydensgate 1a,1b, Ola Narr 1- 4 Rehabilitert alle balkonger
2011 - 2012	Balkong/fasade, flyttet styrerom	Balkong og fasadeprosjekt; planlegging og byggesøknader. VVS vedlikehold; byttet trykkreduksjonsventiler i hvert vanninntak. Samt byttet t-koblinger på hovedvannledningene inn til blokkene. Gjerder, porter og skilt vedlikeholdt og byttet. Fryseriet avviklet og forsvarlig demontert. Flyttet styrerommet for å frigi lokaler til utleie.
2010	Avsluttet drenering, pusset opp vaskeri	Nytt lekestativ. Nye avfallsbrønner. Pussett opp velferdsrommet.
2009	Startet drenering	
2008	Fjernvarme, rehabilitert fyringsanlegget	Lagt inn fjernvarme og rehabilitert fyringsanlegget.
2007 - 2008	Entrédører, oppussing trappeoppganger	Utskifting av entrédører og oppussing av trappeoppganger.
2006	Våtromsrehabilitering ferdigstilt	
2005	Våtromsrehab, vedl. velferdsrom/styrerom	Våtromsrehabilitering, oppussing bad/kjøkken velferdsrom. Nytt toalett styrerom.
2004	Maling. Oppussing vaskeri og fellesrom	Maling av vegg ved Frydens gt. 1 A og 1 B. Pusset opp vaskeri og velferdsrom.
2003	Skift tak/blikk, drenert, ny oljebrenner	Skifte av tak i Ola Narr 6, 8, 10, 12, 14, 16. Skiftet blikk på tak i Frydens gt. 1 A og 1 B, Ola Narr 1, 2, 3, 4. Drenert utenfor Ola Narr 18, 20, 22. Ny oljebrenner.
2002	Skifte noen tak, nye porttlf og oljetank	Skifte av tak i Ola Narr 18, 20 og 22. Nye porttelefoner. Ny oljetank.
2001	Skifte av noen tak og takluker	Skifte av tak i Ola Narr 5 - 11, og takluker i Ola Narr 1, 3 og 2, 4.
2000	Maling vinduer og vask fasade	Maling av vinduer, og delvis vask av fasade Ola Narr 6 -16.
1999	Vinduer, fryseanl, lekeanl., rens kummer	Maling av vinduer. Montering av nytt fryseanlegg i fellesfryseri. Oppgradering lekeanlegg iht nye forskrifter. Rensing og åpning av dreneringskummer.
1998	Oppgrad. kabel-tv og ny vaskemaskin	Oppgradert kabel-tv-anlegget, ny vaskemaskin.
1997	Omtrekking av el. ledninger ferdigført	
1994 - 1996	El. ledninger og gårdslysanlegg	Omtrekking av el. ledninger i leiligheter og vaskeri. Nytt gårdslysanlegg.
1992 - 1993	Nytt varmeanlegg	

1990	Tak, utbedr. kloakk, kjøp festetomt	Ombygging av flere tak, utbedringer av kloakkledninger. Innkjøpt festetomten.
1989	Tak, vaskeri, fasade og grøntanlegg	Omlegging av tak, modernisering av vaskeri med ny vaskemaskin og tørketrommel, oppussing av fasadene, oppgradering av grøntanlegget.
1988	Oppussing blokker og rep. balkonger	Oppussing av de malte blokkene, reparasjon av balkonger.
1986	Vindusutskif., inngangspartier, porttlf.	Vindusutskifting, inngangspartier, porttelefonanlegg.

Styret
Styret har kontor ved velferdsrommet i Ola Narr 1, her sitter vi tilgjengelig hver onsdag mellom 18.30 og 19.30 for å svare på spørsmål, utleie av velferdsrom, parkering m.m

Vi kan kontaktes på:
- E-post: styret@olanarr.no.
- Telefon: 951 54 537 (telefonen er ikke betjent 24 timer i døgnet, skulle man ikke få kontakt så send sms og epost)
- Post: Ola Narr 12, 0653 Oslo

Vibbo
På vibbo.no finner du oversikt over din bolig, registrere medbeboer, felleskostnader, søknad om bruksoverlating og annen nyttig informasjon.

Vaktmester
Vaktmester Mats Grønsveen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Vaktmester kan kontaktes på telefon 92 111 720,
e-post vaktmester@olanarr.no

Hjemmeside
www.olanarr.no blir oppdatert løpende. Siden er under stadig utvikling og beboere bes følge med på nettsiden for å holde seg oppdatert på siste nytt. Nettsiden inneholder også relevant og praktisk informasjon om alt som angår deg som andelseier.

Velferdsrommet
Borettslaget har et eget velferdsrom som leies ut til borettslagets beboere og andre naboer. Her kan det arrangeres barnebursdager, selskaper, kurs, generalforsamling m.m. Rommet har en kapasitet på 40 personer. For mer informasjon se hjemmesiden.

SMS varsling
Vi varsler beboerne om viktige nyheter og ved akutte hendelser på SMS. Påmelding til SMS- tjenesten gjøres ved å sende en tekstmelding med kodeord: OLANARR til 26660. Tjenesten er gratis. For avmelding send OLANARR STOPP til 26660

TV
Borettslaget har kollektiv avtale med RiskTV. Avtalen inneholder 1stk AppleTV eller Smartboks III PVR samt fast 40% rabatt på ordinære priser. Avtalen sikrer alle tilgang til NRKs kanaler og mulighet for å oppgradere til forskjellige pakker etter ønske og behov. Ved salg må kundeforholdet omregistreres via kundeservice hos RiksTV. For mer informasjon se www.rikstv.no eller ring kundeservice på 210 10 210.

Internett
OBOS Nett leverer internett til borettslagets andelseiere. Hastighet 1000/1000 Mbps. Andelseiere må selv skaffe trådløs ruter. Kundeservice www.obosnett.no, telefon 21 01 61 50, service@opennet.no.

Parkering
Borettslaget har 83 parkeringsplasser for utleie hvorav 16 er ladeplasser. Disse tildeles etter ventelister. Det er 1 måneds oppsigelsesfrist, regnet fra den 1. i påfølgende måned.
Parkeringsplassen følger ikke med leiligheten ved salg eller fremleie. Ved salg må andelseier selv kontakte styret for oppsigelse. Søknader og oppsigelser sendes til: parkering@olanarr.no. Etableringsgebyr til OBOS tilkommer.

Hertz Bilpool
Borettslaget leier ut 3 parkeringsplasser til Hertz Bilpool. Beboere i borettslaget har rabaterte priser/gratis medlemskap. Se www.olanarr.no for mer informasjon.

Nøkler/skilt/porttelefon
Skjema for bestilling av systemnøkler til inngangsdør nede, postkasseskilt og endring av navn på porttelefon finner dere på www.olanarr.no.

Mobilnøkkel
Borettslaget har inngått avtale med med OBOS om mobilnøkkel til alle oppganger. Alle andelseiere får automatisk tildelt nøkkel i appen Unloc. Andelseier kan dele nøkkel videre med medbeboere og andre de ønsker at skal ha tilgang.

Sosiale arrangement og dugnad
Styret arrangerer 2 dugnader hvert år, en på våren samt en på høsten. Dette blir gjort blant annet for å holde driftskostnadene nede, øke samholdet i borettslaget, forbedre bomiljøet.

Tradisjon tro arrangerer vi flaggheising på 17. mai i borettslagets bakgård, akkompagnert av lokalkorpset.

Borettslaget har som tradisjon å pynte fellesområdene til jul, som belysning i busker og trær, julegran i bakgården etc. Julegrantenning arrangeres første søndag i advent. Her serverer vi gløgg, pepperkaker m.m Nissekorpset spiller jula inn med kjente og kjære julesanger og kanskje kommer julenissen med en overraskelse til de minste.

Renhold
Borettslaget har avtale med Nova Ren om renhold av fellesarealene.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating ligger tilgjengelig på www.vibbo.no

Det vises til borettslagsloven kapittel 5.

Kortidsutleie skal også avklares med styret

Oppvarming og energiavreging
Ola Narr Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio (tidl. Fortum Fjernvarme AS) til oppvarming av radiatorene i leilighetene, samt oppvarming av varmtvann.

Borettslaget har avtale med Lyse Energiservice på individuell energiavregnig. Hver leilighet får regning på sitt forbruk av oppvarming og varmtvann.
Lyse Energiservice kan kontaktes på 51 90 80 90 eller
www.lyse.no/boligselskap/energiservice

Forbruk og faktura kan du se ved å logge inn på **minside.energiservice.lyse.no**

Ved kjøp og salg må eierskifte meldes til Lyse Energiservice

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Skade meldes til: styret@olanarr.no

Andelseier/beboer har ansvar for å begrense en hver skade.

Selv om borettslagets forsikring brukes, vil andelseier bli belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr
I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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.

Borettslaget installerte brannslanger i samtlige leiligheter i løpet av 2005 – 2006. De leilighetene som har valgt å fjerne slangen er selv ansvarlig for å fremskaffe annet egnet slukningsutstyr.

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 Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** 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
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

OLA NARR
BORETTSLAG

Husordensregler for Ola Narr borettslag

Ola Narr borettslag har mange beboere og husordensreglene er til for å skape et godt bomiljø hvor beboerne trives og føler seg trygge. Andre forhold, som blant annet fremleie, utleie, andelseiers ansvar og inngrep i ytre fasede, er regulert i borettslagets vedtekter og borettslagsloven. I begrensede og spesielle perioder kan det være aktuelt med regler som vil bli varslet av styret ved hjelp av oppslag i oppganger, SMS og via internett. Beboerne må forhold seg til disse midlertidige reglene likt som de vedtatte husordensreglene.

1. **Trivsel - Respekter naboene dine og ikke la din oppførsel være til sjenanse for andre. Dette gjelder både mellom leilighetene og i fellesareal inne og ute.**
   a. Det skal være ro inne og ute i borettslaget mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 og kl. 09:00 i helger og på helligdager. Støyende oppussing skal avsluttes senest kl. 21:00 alle dager. Ved støyende aktivitet, som for eksempel fest og oppussing, skal naboer varsles med oppslag i egen oppgang og nabooppgang, husk å inkludere forventet varighet på støyende aktivitet samt kontaktinformasjon.
   b. Røyking skal ikke gjøres i innvendige fellesareal, ved inngangsparti eller på lekeplassen. Vis hensyn til naboer ved røyking på balkong eller utenfor vinduer.
   c. Det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy eller mate dyr og fugler fra balkonger og vinduer.
   d. Dyrehold er tillatt, men det må avklares med dine nærmeste naboer. Husdyr skal ikke luftes på lekeplassen, og det er båndtvang hele året på borettslagets eiendom. Ved gjentatte klager på dyrehold fra flere beboere vil styret avgjøre om dyreholdet kan fortsette.

2. **Fellesareal – det er store fellesareal i borettslaget, disse har høy verdi for beboerne og området og må ivaretas på best mulig måte. Alle beboere har like stor rett til å benytte fellesarealene. Oppganger og gangareal er rømningsveier og må holdes fritt for gjenstander til enhver tid.**
   a. Det er kun dørmatter som er tillatt å oppbevare i trappeoppgang.
   b. Søppel skal kastes i rett søppelbrønn. Det er ikke tillatt å sette søppel i fellesareal, gjelder også ved siden av brønnene. Hensatt søppel kan bøtelegges.
   c. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser og i henhold til gjeldende skilt.
   d. Dersom du har brukt fellesarealene, er det viktig at du rydder opp etter deg.

3. **Sikkerhet – Beboerne oppfordres til å være bevisst sikkerheten i borettslaget, dette fordi dine valg berør både deg og dine naboer. Husk at oppgangen og gangareal er din og dine naboers rømningsvei.**
   a. Hver leilighet skal ha røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Dette skal kontrolleres jevnlig.
   b. Grilling på balkong er tillatt, men kun gass og elektrisk grill.
   c. Oppbevaring av gass og brennbare væsker skal gjøres på forsvarlig måte ved bruk av godkjente beholdere, ikke i nærheten av brennbart materiale og ikke på loft.
   d. Hold dører låst og slipp kun inn folk du kjenner eller som du vet har et ærend til fellesområdene.
   e. Leiligheten må holdes fri for skadedyr. Om du får skadedyr, informer styret snarest.

Vedtekter

for Ola Narr borettslag org nr 948314991
vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.06.
Sist endret på ordinær generalforsamling den 05.06.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ola Narr borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid 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 èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(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) Nekter 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 èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 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.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren 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. Andelseier 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 èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken skal alltid søkes godkjent av styret og reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Bruksoverlatelse må følgelig ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre andelseiere. Bruksoverlating skal i størst mulig utstrekning ivareta hensynet til stabile boforhold. Dette innebærer at hyppig korttidsutleie av boligen er ulovlig dersom korttidsutleien er av et visst omfang, Det forhold at andelseieren selv bor i boligen mens deler av denne leies ut forhindrer ikke at korttidsutleievirksomhet kan være ulovlig. Momenter som vil være avgjørende for hvorvidt korttidsutleievirksomhet er ulovlig og kan nektes godkjent av styret er følgende:

- Hvor hyppig korttidsutleie forekommer
- Antall leietakere som faktisk bruker boligen ved de enkelte utleieforhold
- I hvilken utstrekning leietakerne er til ulempe for de øvrige andelseierne
- Om bruksoverlating skjer på døgnbasis og om utleievirksomheten for øvrig bærer preg av hotell-/pensjonatvirksomhet

Dersom en andelseier er i tvil om hvorvidt pågående eller planlagt korttidsutleie er ulovlig, plikter denne å konferere med styret slik at styret eventuelt kan gi andelseieren anledning til å moderere utleievirksomheten til et lovlig nivå. Styret kan sette vilkår for bruken, herunder kreve særskilt dekning av de merkostnader borettslaget blir belastet ved utleievirksomheten.

(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).

4-3 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.

4-4 Kameraovervåkning
(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.
(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk

5. Vedlikehold

5-1 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 reparasjon 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 karmer samt lås og låssystem på ytterdør til boligen.

(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 veranda, balkong 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 innsekter 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 vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 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, radiatorer 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. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid ikke lås og låssystem på ytterdør til boligen som er andelseiers eget ansvar. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre også 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.

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 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.

(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).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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.

6-3 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.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg
(1) 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og minst 3 varamedlemmer. En andel kan kun ha en representant i styre eller valgkomité.

(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 skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 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.

(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.

8-3 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 i borettslaget
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.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 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.

9-3 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 boligbyggelaget.

(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.

9-4 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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.

10-2 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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Retningslinjer for valgkomiteen i Ola Narr Borettslag

1. Valgkomiteen består av tre personer som foreslås og velges av generalforsamlingen. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen. Medlemmer i valgkomiteen skal velges blant beboerne i Borettslaget.

2. Valgkomiteen velges for ett år av gangen. Gjenvalg er mulig. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.

3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter generalforsamlingens avslutning. Valget av leder meddeles Borettslagets styre. Valgkomiteens leder kaller inn til møter i valgkomiteen, og gjennomgår denne instruksen for arbeidet.

4. Valgkomitéens oppgave er i forkant av generalforsamlingen å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Ola Narr Borettslag som er på valg i styret. Alle medlemmer av det sittende styret skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger å ikke innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette. Valgkomiteen skal gjennomføre 1 til 1 samtale med alle aktuelle kandidater.

5. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv.

6. Valgkomitéen skal søke å få med styremedlemmer som er godt kvalifiserte og engasjerte i forhold til oppgaven, samt ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene. I tillegg bør valgkomiteen se etter kompletterende egenskaper hos kandidatene ved forslag til sammensetning av styre.

7. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitémedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.

8. Dersom et medlem av valgkomiteen ønsker å stille til valg i styret må medlemmet trekke seg fra valgkomiteen grunnet inhabilitet.

9. Valgkomitéens konkrete innstilling bør være klar senest 6 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret/ Obos. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.

10. Valgkomitéen redegjør for sin konkrete innstilling på generalforsamlingen.

11. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.

12. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt, og leder gjennomføringen av selve valget.






P info

Styreleder Ola Narr Borettslag - Aleksander Løkke-Sørensen

Fra: Line Marthine Rosendahl-Wibe <marthine.wibe@bya.oslo.kommune.no>
Sendt: onsdag 5. mars 2025 09:40
Til: Styreleder Ola Narr Borettslag - Aleksander Løkke-Sørensen
Kopi: Vidar Trædal
Emne: Vårt saksnummer 25/177 229/4 Ola Narr 10 og 16 - kunst på gavlvegger - Byantikvarens forhåndsuttalelse

Hei,
Vi viser til e-post datert 31.01.2025 med anmodning om Byantikvarens forhåndsuttalelse til å male kunst på gavlvegger i Ola Narr 10 og 16 som er en del av Ola Narr borrettslag. Bygningene er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse og anlegg.

Historikk
Ola Narr borettslag ble oppført av OBOS i 1948. Blokkene, tegnet bl.a. av arkitektene Hougen, Pedersen og Viksjø, er oppført i både pusset og blankt tegl. Den enkle materialiteten og utformingen er typisk for etterkrigstidens arkitektur. Bebyggelsen følger prinsippene for åpen blokkbebyggelse, hvor lys og luft er sentrale elementer, og materialer som teglstein og pusset tegl utgjør viktige arkitektoniske elementer. Karakteristisk for denne typen bebyggelse er at hver bygning står som en selvstendig enhet, samtidig som de inngår i et miljø med grønnstruktur rundt. Blokkene er også en del av et større kulturmiljø ved Carl Berner, basert på byplangrepene etablert på 1920-tallet av blant andre Harald Hals.

Byantikvarens vurdering
Oslo har en tradisjon, spesielt på Østkanten, for å male reklame og kunstverk på gavlvegger. Typisk for disse veggene, som ofte er brannvegger på 1800-talls murgårder, er at de er slemmet og opprinnelig var ment å bygges inntil. Mange av disse veggene har forblitt "tomme" og egner seg derfor godt til å dekoreres med kunst eller reklame.

Ola Narr ble oppført etter etterkrigstidens arkitektoniske prinsipper, hvor bygningene står som selvstendige boligblokker. Materialer som teglstein utgjør en sentral del av bygningenes estetiske verdi, og gavlveggene er en integrert del av fasadene og husets formspråk. Gavlveggene til blokkene på Ola Narr gir ikke det samme utgangspunktet for dekorasjon som gavlveggene på 1800-tallets murgårder.

Formålet med vernet av Ola Narr er å bevare et tidlig eksempel på åpen blokkbebyggelse, hvor opplevelsen av materialene utgjør en del av formspråket. Lesbarheten til materialene, i dette tilfellet tegl, er derfor en viktig del av kulturmiljøet. Å male kunst på fasaden til Ola Narr 10 og 16 vil etter Byantikvarens vurdering endre opplevelsen av kulturmiljøet ved at fasadens materialitet blir endret. Vi vurderer at et slikt tiltak vil forringe blokkenes kulturminneverdi, som er knyttet til den åpne blokkarkitekturen fra 1940-tallet, hvor teglsteinsfasaden utgjør en vesentlig del av opplevelsen. Vi fraråder derfor sterkt at det males kunst på gavlveggene i Ola Narr.

Med vennlig hilsen

Marthine Rosendahl-Wibe i samråd med Vidar Trædal, avdelingsleder.
Antikvar
Telefon: 488 91 911

Byantikvaren
oslo.kommune.no
Sentralbord: 482 30 417

Oslo

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.25
Selskapsnummer: 19 **Selskapsnavn:** OLA NARR BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Aleksander Løkke-Sørensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Line Løvholm og Mariann Nilsen er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 390 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kristoffer Sorkness

☐ Mathilde Jonsrud

Varamedlem (kun 4 skal velges)

☐ Anna Tennfjord

☐ Anne Line Løvholm

☐ Birgitte Solbu

☐ Jan Gunnar Sørbø

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Atilla Shahilyar

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Kaur Grønlien

Sak 8 Valg av valgkomite

Medlem (kun 3 skal velges)

☐ Åsmund Skaar

☐ Carl Alexander Kessen Sverdrup

☐ Kaur Gønlien.

Sak 9 Endring av husordensregler mtp brannsikkerhet

Forslagstekst inkluderes i husordensreglene.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Kunst på endevegg Ola Narr 16

Det etableres kunst på endevegg Ola Narr 16

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for OLA NARR BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948314991
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 09:00 til 27. april kl. 23:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 100.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Aleksander Løkke-Sørensen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Line Løvholm og Mariann Nilsen er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 390 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens arbeid 2024/2025

Valgkomiteen har i hele perioden vært fulltallige og kom i gang med arbeidet før jul.

Vi har gjennomført arbeidet med oppslag i oppganger, sms-er og sak på nettsiden. I tillegg til dette har vi gjennomført banke-runder i alle oppgangene for å finne folk som kunne være både interesserte og aktuelle. Vi vil gjerne benytte anledningen til å takke alle som har åpnet døra og tatt en prat med oss.

Innstillingen er enstemmig.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mathilde Jonsrud (71 stemmer)
Kristoffer Sorkness (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mathilde Jonsrud
Kristoffer Sorkness

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Line Løvholm (68 stemmer)

Birgitte Solbu (69 stemmer)
Jan Gunnar Sørbø (70 stemmer)
Anna Tennfjord (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Line Løvholm
Birgitte Solbu
Jan Gunnar Sørbø
Anna Tennfjord

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegaten og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling
Valgkomiteen foreslår Atilla Shahilyar som kandidat for OBOS Generalforsamling og Kaur Grønlien som varadelegat.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Atilla Shahilyar (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Atilla Shahilyar

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kaur Grønlien (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kaur Grønlien

8. Valg av valgkomite

Borettslagets generalforsamling skal velge en valgkomite bestående av 3 personer

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kaur Gønlien. (74 stemmer)
Åsmund Skaar (73 stemmer)
Carl Alexander Kessen Sverdrup (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kaur Gønlien.
Åsmund Skaar
Carl Alexander Kessen Sverdrup

9. Endring av husordensregler mtp brannsikkerhet

Brannvesenet ser en økning i eksplosjonsartede branner i litiumbatteriene på elsparkesykler.

Tall fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser at batterier var antatt brannårsak i 157 branner og branntilløp i bygninger i fjor. Tallet er trolig enda høyere, da alle brannene fortsatt ikke er kommet inn i rapporteringen, og det er mørketall.

Det er viktig å ta hensyn til brannsikkerhet når det gjelder lading og oppbevaring av el-sparkesykler, spesielt med tanke på batterienes potensielle fare ved feilaktig håndtering. Branner som oppstår i disse bateriene er vanskelig å slukke til og med for brannvesenet. Vanlig branslukningapparat hjelper ikke.

Her er et forslag til generalforsamlingen. En ny paragraf som foreslåes å inkluderes i husordensreglene:

Brannsikkerhet ved lading og oppbevaring av el-sparkesykler og el-sykler.

1. Lading av el-sparkesykler og el-sykler

Lading av el-sparkesykler skal kun foregå i egnede områder som er godkjent av borettslaget. Lading må ikke skje i fellesarealer, trapperom eller andre steder som kan utgjøre en brannfare. El-sparkesykler og el-sykler skal ikke forlates uten tilsyn under lading.

2. Oppbevaring av el-sparkesykler og el-sykler

El-sparkesykler og el-sykler skal oppbevares på en trygg og forsvarlig måte i henhold til borettslagets retningslinjer. Det er ikke tillatt å oppbevare el-sparkesykler og el-sykler i fellesarealer, korridorer eller nær brannfarlige områder.

3. Brannvarsling

Alle beboere oppfordres til å ha fungerende røykvarslere i sine leiligheter og til å være oppmerksomme på potensielle brannfarer i forbindelse med el-sparkesykler og el-sykler. Ved mistanke om brannfare eller ulykke, skal brannvesenet kontaktes umiddelbart. Denne paragrafen kan justeres etter behov, men det er viktig at den både ivaretar sikkerheten og gir klare retningslinjer for alle beboere.

Husordensreglene finner du på side 30 i innkallingsheftet

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget til generalforsamlingen ang. endrede husordensregler.

Vi vil ikke ha mulighet til å håndheve de foreslåtte husordensreglene. For at husordensreglene skal kunne endres må vi også etablere ønskede arealer, dette vil kreve arbeid og eventuelt eget vedtak om vi endrer bruk av dagens arealer. Ang. punkt 3 i de foreslåtte reglene, er den delvis dekket av dagens 3a.

Styret er enig med innsender om at brannvern er viktig i borettslaget. Styret jobber aktivt med brannvern og har også dette som et punkt ved HMS-runder som gjennomføres kvartalsvis. Vi ser behov for økt informasjon angående brannvern, inklusive forsvarlig lading av batterier. Vi vil inkludere dette i to av informasjonsskrivene per år.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **56**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Kunst på endevegg Ola Narr 16

Fremmet av: Andreas Røyksund Ola Narr 16, leilighet 537

Forslag om å få gatekunst på nordveggen på Ola Narr 16 (kanskje det er aktuelt flere steder i borettslaget), istedenfor klatreplante. Jeg bor i Ola Narr 16 selv og er ikke så glad i at planten kryper rundt hjørnet til vinduene i leiligheten vår. I tillegg synes jeg det er veldig kult med slik kunst på bygg. Se vedlagte bilder for eksempler fra Tøyen.

Bilder som eksempel finner du på side 42,43 og 44 i innkallingsheftet og som vedlegg i saken når den lese på nett.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Vi tok kontakt med Byantikvaren om saken fordi bygningene i borettslaget er på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse. Oppsummeringsvis mener Byantikvaren at kunst på fasaden vår vil forringe blokkenes kulturminneverdi, og de fraråder sterkt at det males kunst på gavlveggene våre, se vedlagte uttalelse. Styret har derfor lagt avgjørende vekt på Byantikvarens vurdering. I tillegg er det de brune blokkene med teglstein som er aktuelle for å male kunst på. For å ha kunst på disse blokkene må veggene slipes ned, og det vil ikke være mulig å reversere tiltaket. Kunst på disse veggene krever også mer vedlikehold sammenliknet med i dag. Selv om klatreplantene skaper noen utfordringer, er de naturlige og for mange mer behagelig å se på enn kunstverk. Klatreplantene settes også pris på av mange, og man kan følge årstidene ved at de skifter farge i takt med tiden.

Svar fra byantikvaren finner du på side 45 i innkallingsheftet og som vedlegg i saken når den lese på nett

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **79**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER

Vedtekter

for Ola Narr borettslag org nr 948314991
vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.06.
Sist endret på ordinær generalforsamling den 05.06.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ola Narr borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid 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 èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(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) Nekter 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 èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 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.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren 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. Andelseier 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 èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken skal alltid søkes godkjent av styret og reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Bruksoverlatelse må følgelig ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre andelseiere. Bruksoverlating skal i størst mulig utstrekning ivareta hensynet til stabile boforhold. Dette innebærer at hyppig korttidsutleie av boligen er ulovlig dersom korttidsutleien er av et visst omfang, Det forhold at andelseieren selv bor i boligen mens deler av denne leies ut forhindrer ikke at korttidsutleievirksomhet kan være ulovlig. Momenter som vil være avgjørende for hvorvidt korttidsutleievirksomhet er ulovlig og kan nektes godkjent av styret er følgende:

- Hvor hyppig korttidsutleie forekommer
- Antall leietakere som faktisk bruker boligen ved de enkelte utleieforhold
- I hvilken utstrekning leietakerne er til ulempe for de øvrige andelseierne
- Om bruksoverlating skjer på døgnbasis og om utleievirksomheten for øvrig bærer preg av hotell-/pensjonatvirksomhet

Dersom en andelseier er i tvil om hvorvidt pågående eller planlagt korttidsutleie er ulovlig, plikter denne å konferere med styret slik at styret eventuelt kan gi andelseieren anledning til å moderere utleievirksomheten til et lovlig nivå. Styret kan sette vilkår for bruken, herunder kreve særskilt dekning av de merkostnader borettslaget blir belastet ved utleievirksomheten.

(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).

4-3 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.

4-4 Kameraovervåkning
(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.
(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk

5. Vedlikehold

5-1 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 reparasjon 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 karmer samt lås og låssystem på ytterdør til boligen.

(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 veranda, balkong 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 innsekter 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 vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 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, radiatorer 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. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid ikke lås og låssystem på ytterdør til boligen som er andelseiers eget ansvar. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre også 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.

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 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.

(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).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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.

6-3 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.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg
(1) 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og minst 3 varamedlemmer. En andel kan kun ha en representant i styre eller valgkomité.

(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 skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 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.

(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.

8-3 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 i borettslaget
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.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 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.

9-3 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 boligbyggelaget.

(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.

9-4 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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.

10-2 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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

OLA NARR
BORETTSLAG

Husordensregler for Ola Narr borettslag

Ola Narr borettslag har mange beboere og husordensreglene er til for å skape et godt bomiljø hvor beboerne trives og føler seg trygge. Andre forhold, som blant annet fremleie, utleie, andelseiers ansvar og inngrep i ytre fasede, er regulert i borettslagets vedtekter og borettslagsloven. I begrensede og spesielle perioder kan det være aktuelt med regler som vil bli varslet av styret ved hjelp av oppslag i oppganger, SMS og via internett. Beboerne må forhold seg til disse midlertidige reglene likt som de vedtatte husordensreglene.

1. **Trivsel - Respekter naboene dine og ikke la din oppførsel være til sjenanse for andre. Dette gjelder både mellom leilighetene og i fellesareal inne og ute.**
   a. Det skal være ro inne og ute i borettslaget mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 og kl. 09:00 i helger og på helligdager. Støyende oppussing skal avsluttes senest kl. 21:00 alle dager. Ved støyende aktivitet, som for eksempel fest og oppussing, skal naboer varsles med oppslag i egen oppgang og nabooppgang, husk å inkludere forventet varighet på støyende aktivitet samt kontaktinformasjon.
   b. Røyking skal ikke gjøres i innvendige fellesareal, ved inngangsparti eller på lekeplassen. Vis hensyn til naboer ved røyking på balkong eller utenfor vinduer.
   c. Det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy eller mate dyr og fugler fra balkonger og vinduer.
   d. Dyrehold er tillatt, men det må avklares med dine nærmeste naboer. Husdyr skal ikke luftes på lekeplassen, og det er båndtvang hele året på borettslagets eiendom. Ved gjentatte klager på dyrehold fra flere beboere vil styret avgjøre om dyreholdet kan fortsette.

2. **Fellesareal – det er store fellesareal i borettslaget, disse har høy verdi for beboerne og området og må ivaretas på best mulig måte. Alle beboere har like stor rett til å benytte fellesarealene. Oppganger og gangareal er rømningsveier og må holdes fritt for gjenstander til enhver tid.**
   a. Det er kun dørmatter som er tillatt å oppbevare i trappeoppgang.
   b. Søppel skal kastes i rett søppelbrønn. Det er ikke tillatt å sette søppel i fellesareal, gjelder også ved siden av brønnene. Hensatt søppel kan bøtelegges.
   c. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser og i henhold til gjeldende skilt.
   d. Dersom du har brukt fellesarealene, er det viktig at du rydder opp etter deg.

3. **Sikkerhet – Beboerne oppfordres til å være bevisst sikkerheten i borettslaget, dette fordi dine valg berør både deg og dine naboer. Husk at oppgangen og gangareal er din og dine naboers rømningsvei.**
   a. Hver leilighet skal ha røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Dette skal kontrolleres jevnlig.
   b. Grilling på balkong er tillatt, men kun gass og elektrisk grill.
   c. Oppbevaring av gass og brennbare væsker skal gjøres på forsvarlig måte ved bruk av godkjente beholdere, ikke i nærheten av brennbart materiale og ikke på loft.
   d. Hold dører låst og slipp kun inn folk du kjenner eller som du vet har et ærend til fellesområdene.
   e. Leiligheten må holdes fri for skadedyr. Om du får skadedyr, informer styret snarest.

EKSPEDISJONSDOKUMENT

ANMELDELSE. Ø.D.

11 bl. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN B.L.N. 1089/45 OSLO

FRYDENBERGVN. 1

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.nr. Øvre Tøyen, kv. II, Bl. C.

Innlevert 22. september 1945. Attestert 13/12-52.

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28 sept. 1945

P.S. Pettersen

OPPMÅLINGSSJEFEN 2/10 45 OSLO

IM/AH.

Øvre Tøyen kv. II, Bl. C.

Bygningssjefens ekspl. 26/9-45.

Sendes herr reguleringssjefen.

Den anmeldte bygg ligger på nr. 27 Trondheimsveien hvis grenser er vist med grønne linjer på bl. 1. Kartforretning må holdes.

Oslo Oslo reguleringsvesen den 18. oktober 1945.

Eugen Lund

Regl. sjefen j. nr.

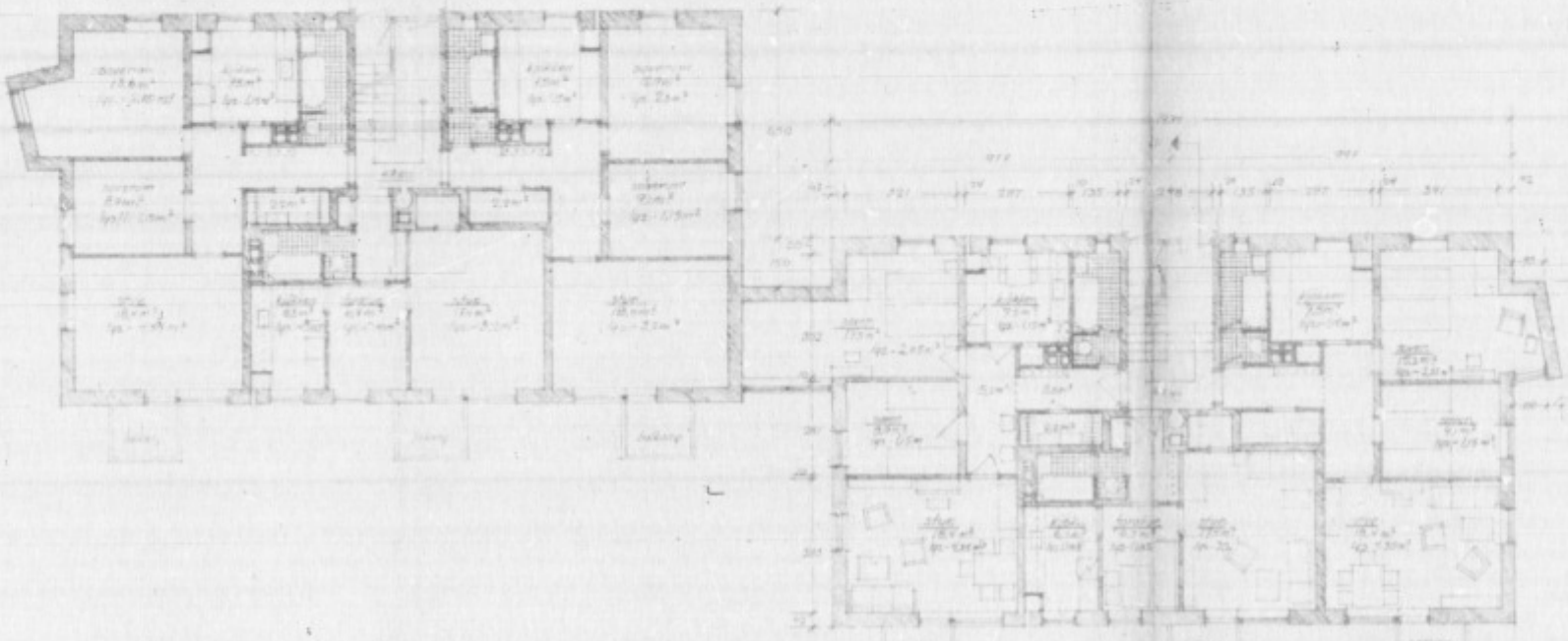
mott. 6 OCT. 1945

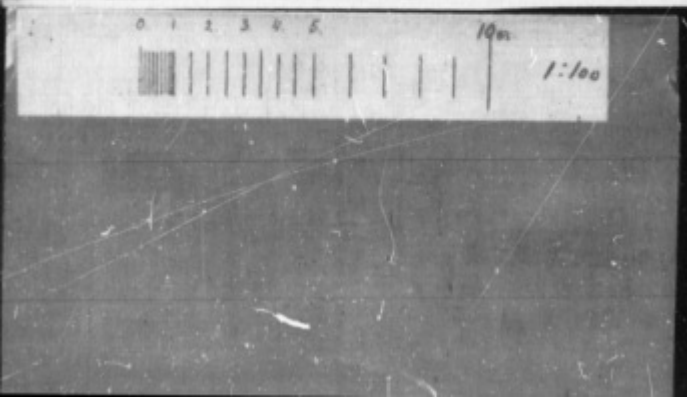
Arne Mag

TEGNINGER FRA OPPFØRING

C

NEDFOTOGRAFERT- 19 X





OBOS - 19 - 11

FERDIGATTEST BADEROM 2006

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 27 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411913-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Rune Vemer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYDENS GATE 1	Eiendom:	229/4
Tiltakshaver:	Nordre Tøyen BRL v/Jonas Knarvik	Adresse:	Ola Narr 22, 0563 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FRYDENS GATE 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

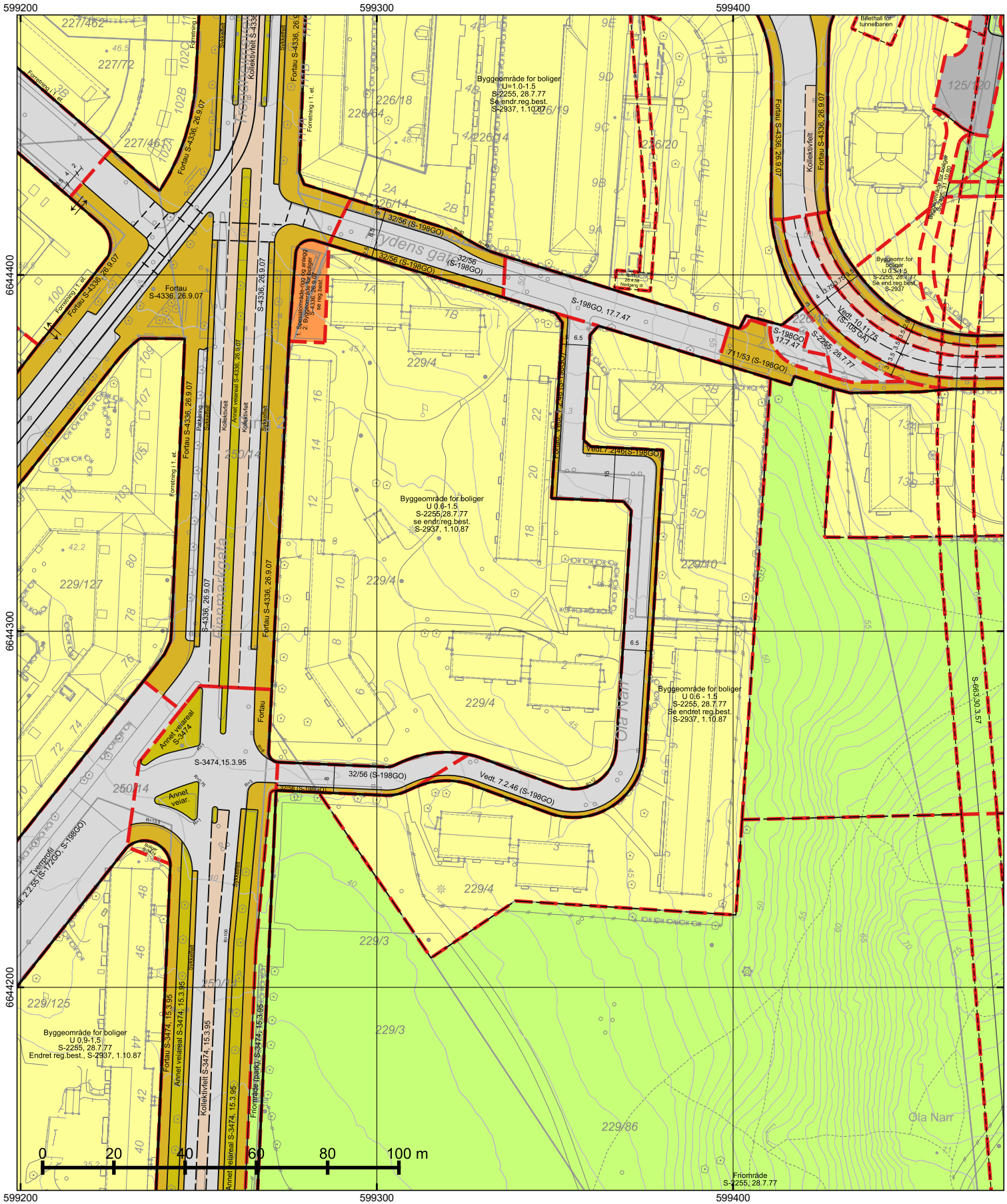
Stig Rolfsvåg
avdelingsenhetsleder

Bjørn R. Vemer

Bjørn Rune Vemer
saksbehandler

Kopi til: Nordre Tøyen BRL v/Jonas Knarvik, Ola Narr 22, 0563 OSLO

REGULERINGSKART



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

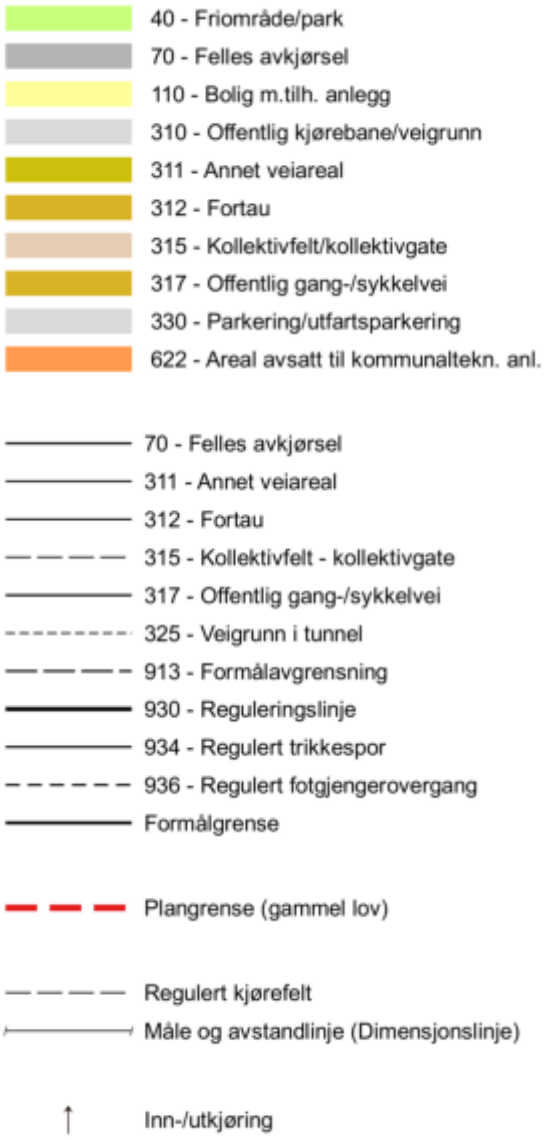
PlottID/Best.nr: 146595/ 86516711
Adresse: FRYDENS GATE 1A
Gnr/Bnr: 229/4

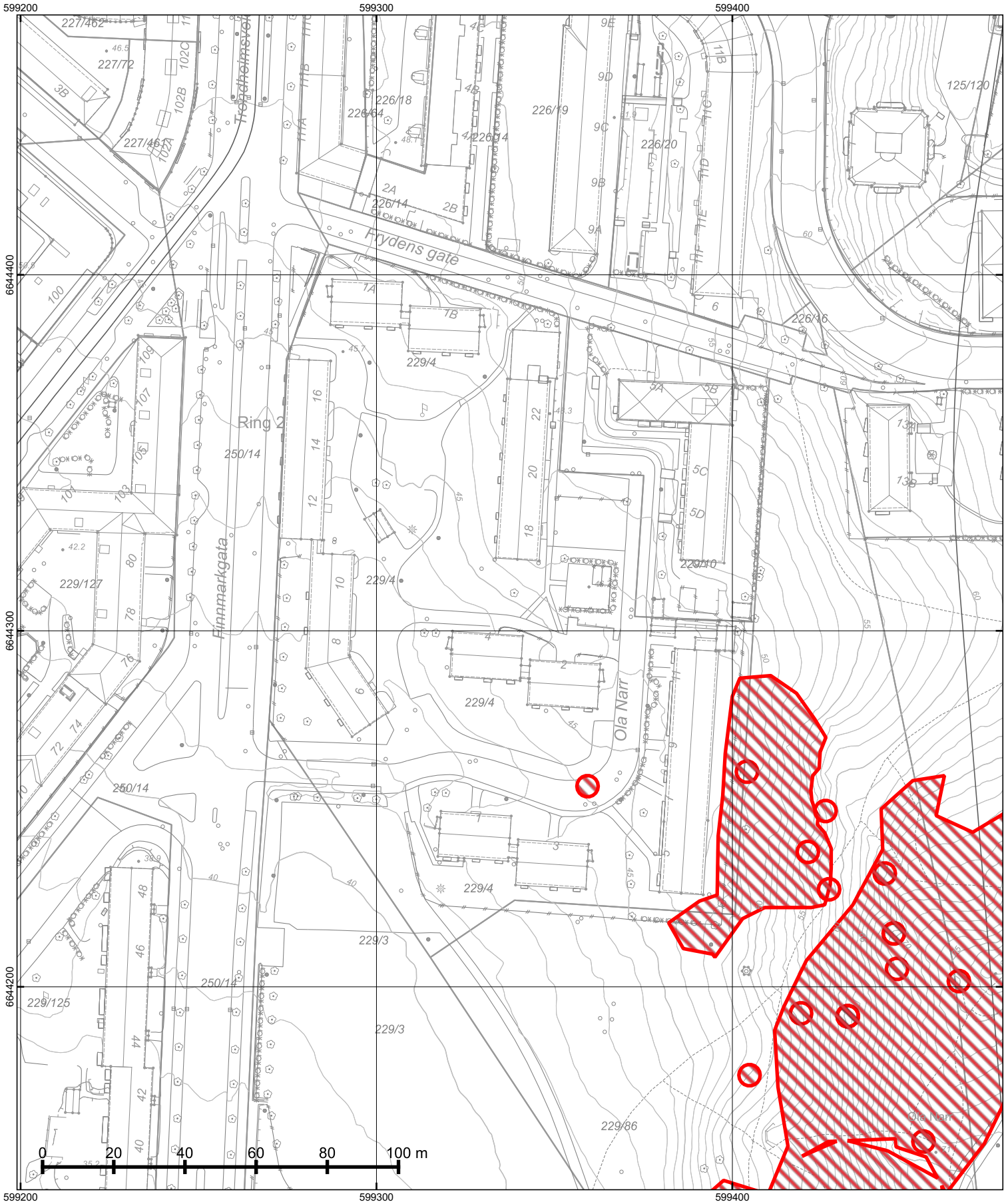
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

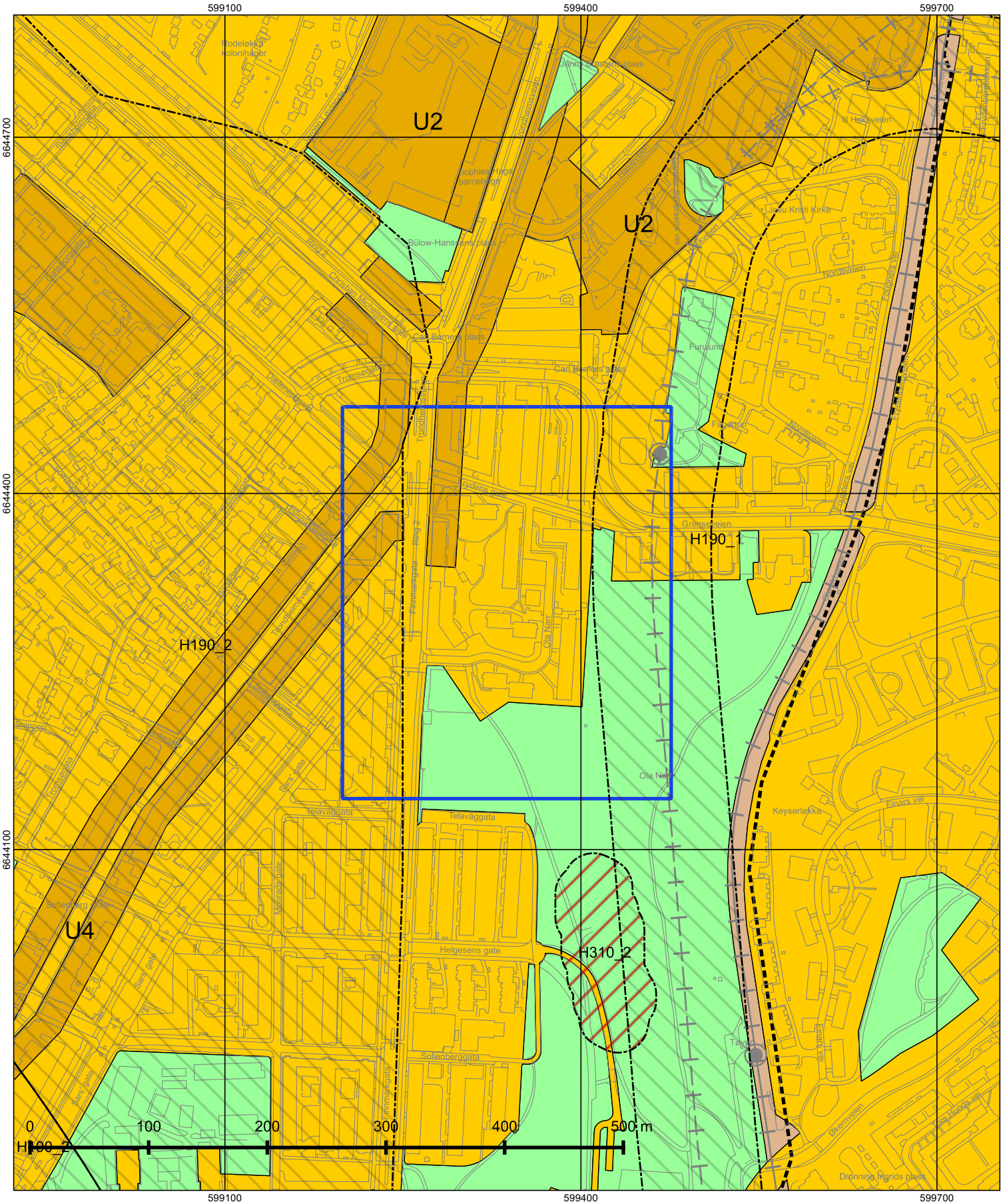
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146595/ 86516711
Adresse: FRYDENS GATE 1A
Gnr/Bnr: 229/4

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146595/86516711
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



PRODUKTARK BOLIGKJØPERFORSIKRING TRYG

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

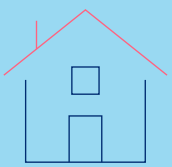
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

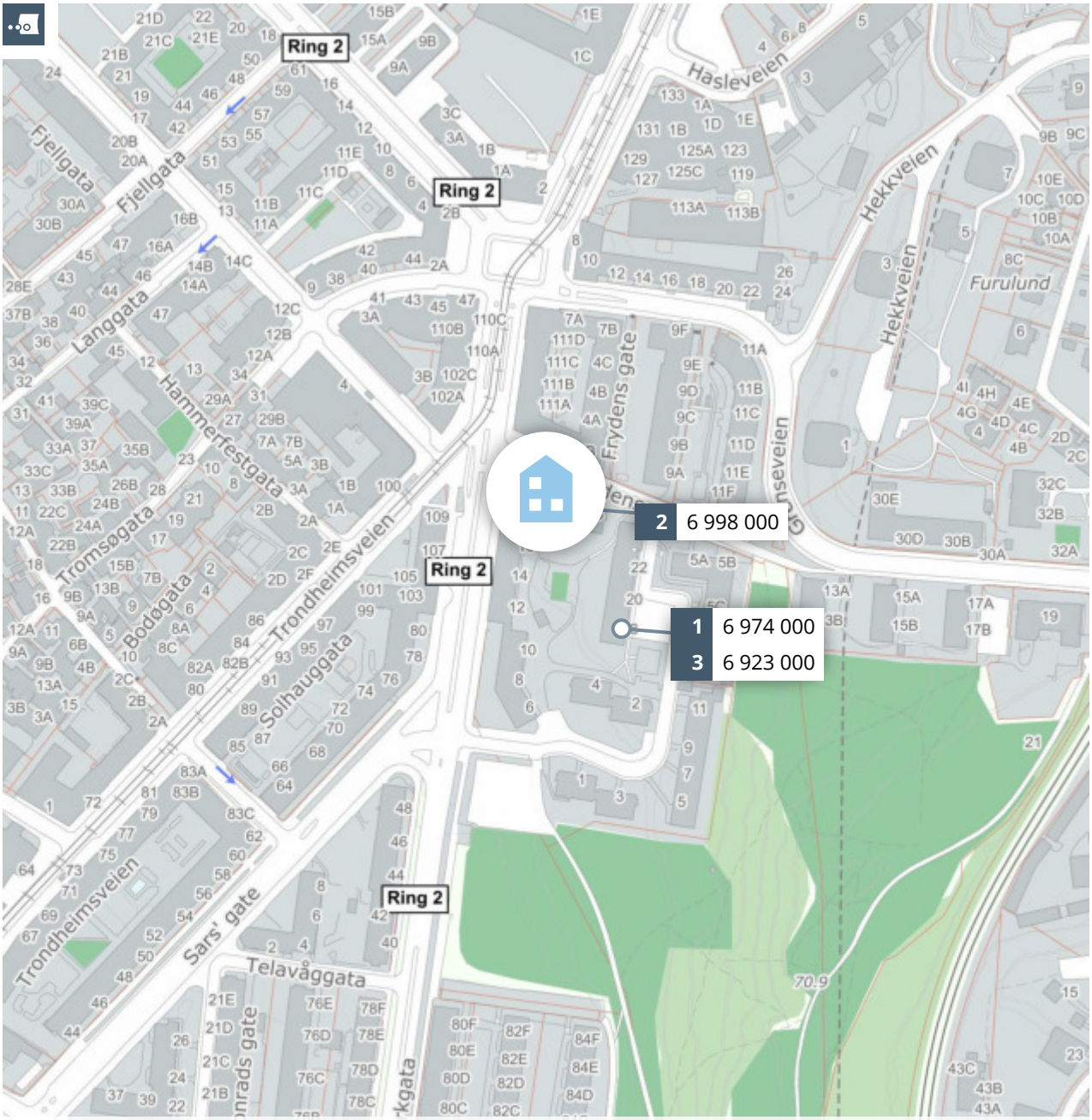
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FRYDENS GATE 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 15.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Aslak Gundersen Holth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frydens gate 1 A, 0564 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1948

GNR 229 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TØYEN RODE 5

Verdivurdert til

6 200 000

169 575	6 369 575	95 068
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1948

Fellesutgifter	5 196
Formue	57 614
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ola Narr 18 69 m²	1947	2. etg	2 sov	07.04.2025	6 500 000	**6 800 000**	174 000	6 974 000	**101 072**
2	Frydens gate 1 B 72 m²	1947	2. etg	2 sov	21.05.2025	6 500 000	**6 820 000**	178 000	6 998 000	**97 194**
3	Ola Narr 18 70 m²	1947	3. etg	2 sov	04.03.2025	6 100 000	**6 800 000**	123 000	6 923 000	**98 900**

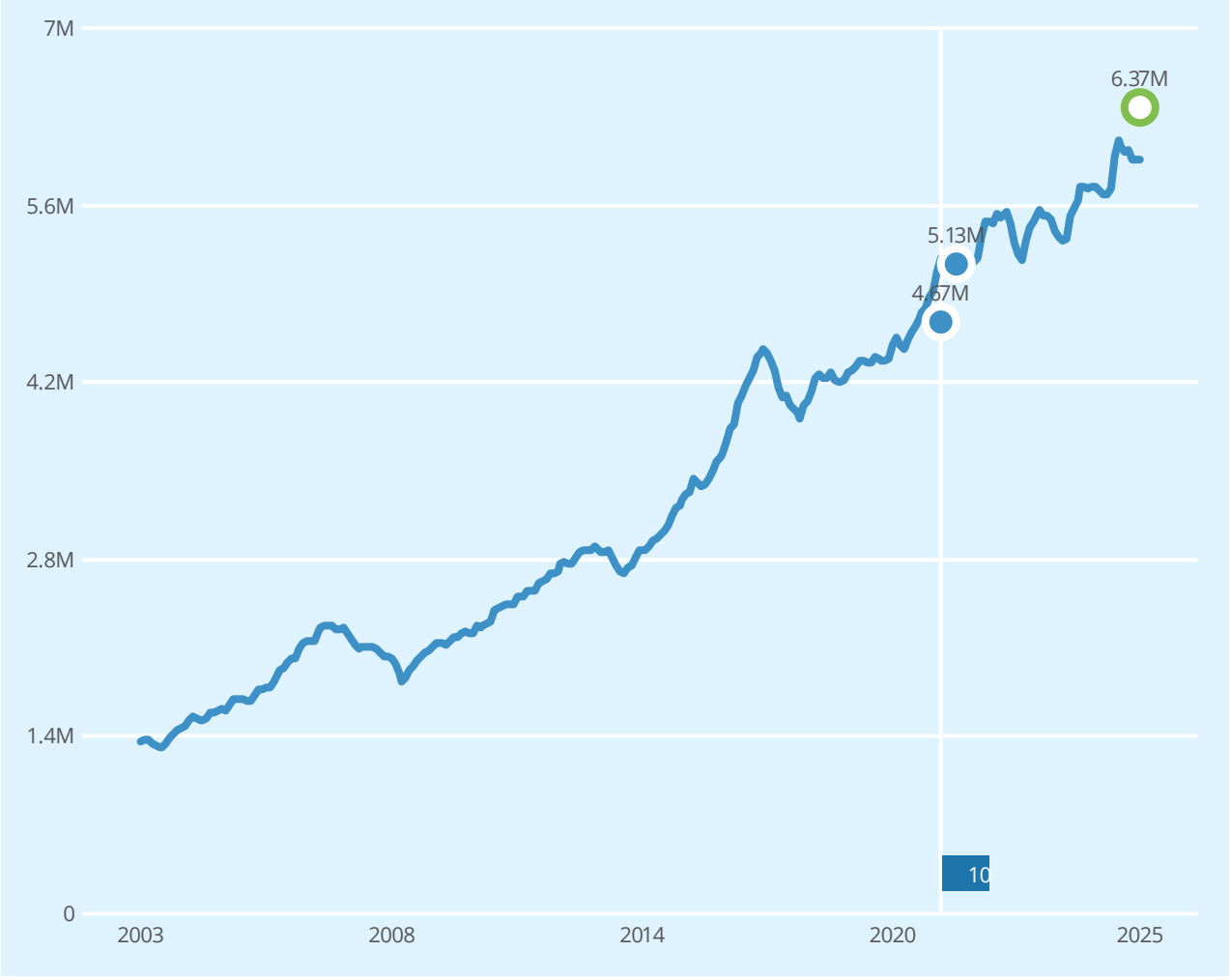
Sentralt beliggende leilighet med kort vei til butikker, kollektivtilbud og grønne parkområder. Oppusset i 2021 med moderne løsninger og gjennomgående god standard. Sydvendt balkong gir gode solforhold store deler av dagen, og felles bakgård gir et hyggelig uteområde. Romslige boder gir rikelig lagringsplass. *Mulighet for leie av parkeringsplass (venteliste). En innbydende bolig med kombinasjonen av funksjonalitet, komfort og nærhet til byens fasiliteter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.04.2021	21.06.2021	26.07.2021	4 977 000	4 910 000	220 000	5 130 000
13.02.2021	22.02.2021	19.03.2021	4 300 000	4 450 000	222 000	4 672 000

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 5 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

5.7M
5.5M
5 237 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
20
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

5.6M
5.4M
5 266 000 Salgspris i snitt
5 103 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

106 181 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
105 269 TØYEN RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
95 068 Frydens gate 1 A Totalpris 6 369 575

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Frydens gate 1A
Andelsnr. 19 Orgnr. 948314991 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0297

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Maren Berge Kurud
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 95 33 70 37
E-post: marenberge.kurud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

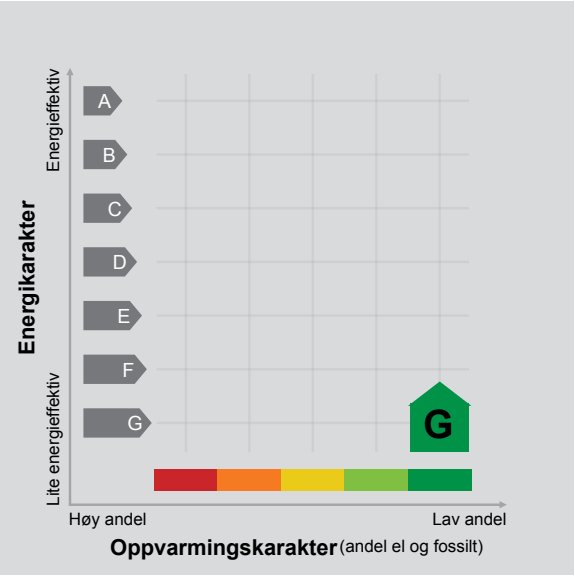
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Frydens gate 1A
Postnummer	0564
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80579640
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153209
Dato	10.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.enova.no/energimerking.

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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tetting av luftlekkasjer

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Notater

Notater

Notater

Notater