



PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

OLA NARR 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger og attester

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

OLA NARR 9, 0563 OSLO

Gnr: 229 Bnr: 4 0301 OSLO kommune.

Andelsleilighet

Dato befarings: 01/06/2026
Utskriftsdato: 03/06/2026
Oppdragsnummer: 99615
Referansenr:

Håkon Graff
HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og underetasje. Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

- Malt overflater vegg/tak i entré, stue/kjøkken og soverom.
- Montert lamper i stue/kjøkken, entré og soverom.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1947, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Tilstandsgrad 3:

- Elektrisk oppvarming (Bad / 3. etasje) - *utbedring estimert til kr. 20 000 - 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 20 000 - 100 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Mats Hagtvedt Dammen
 Takstmenn: Håkon Graff
 Befaring/tilstede: Eier: Mats Hagtvedt Dammen , Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 OSLO Gnr: 229 Bnr: 4
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 18398.3 m² (felleseie tomt)
 Hjemmelshaver: Ola Narr Borettslag
 Adresse: Ola Narr 9, 0563 OSLO

Andelsleilighet

Selskap: Ola Narr Borettslag
 Organisasjonsnr: 948314991
 Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
 Eier: Mats Hagtvedt Dammen & Arne Edvard Dammen
 Andelsnummer: 99

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	01/06/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	31/05/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1947

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	0	6	0	0
3. etasje	39	0	0	5
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	39	10	0	5
Sum BRA:	49			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 9 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong/murverk forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1986, montert i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte malte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5,4 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i metall med blikkplater, gassfelt i øvre del. Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber og eldre kobber, tilknyttet i badet. Avløpsrør i plast.
	Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i himlingen i badet.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer montert i stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende rørøplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og rørøplet.
	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i badet. Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og soverom.
	Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Begrenset avtrekk fra byggeåret.
Tilstandsvurdering:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom.
	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
	IKEA kjøkkeninnredning.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.

Tilstandsvurdering: Overflater har normal slitasje som inkluderer enkelte merker og hakk. Noe knirk i gulvet i overgang mot badet fra entréen.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater i soverommet.
Malt tapet i stue/kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Sparklet og malte plater i badet.
Himlingshøyde ca. 2,67 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i badet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Veggskap med glatte fronter, montert i soverommet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.</p> <p>Sikringstavle med automatsikring og jordfeilbryter og jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i regi av tidligere eiere. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Det er kursfortegnelse, men den samsvarer ikke. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.</p> <p>Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.</p> <p>Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.</p> <p>Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov.</p>

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge opplysninger gitt i tidligere salgsoppgave pusset opp i 2006. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.
--------------	---

Våtromsgulv - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	<p>I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.</p> <p>Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.</p>

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	<p>Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.</p>

TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil på vegg over servant.
Veggskap med profilerte fronter tilknyttet servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er registrert en sprekk i nedre del av klosettet.

Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Elektrisk oppvarming - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Varmekablene på badet fungerer ikke, ifølge opplysninger fra eier. Det er videre opplyst at M-TEK har gjennomført en befaring av forholdet. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som viser resultatet av gjennomgangen eller hva som er konkludert med hensyn til årsak og utbedringsbehov. Det er heller ikke igangsatt utbedrende tiltak.

På bakgrunn av manglende funksjon vurderes forholdet som et vesentlig avvik. Årsaken til feilen og omfanget av nødvendige reparasjoner er ikke avklart, og det må derfor påregnes videre undersøkelser og utbedring.

Det må forventes at varmekabel må repareres eller erstattes. En slik utbedring vil normalt innebære inngrep i gulvkonstruksjonen: Fjerning av eksisterende gulvfliser, etablering av ne varmekabler, påføring av avrettingsmasse og legging av nye gulvfliser.

Kostnader vil variere avhengig av om feilen kan utbedres lokalt eller om større deler av gulvkonstruksjonen må oppgraderes.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 20 000-100 000,-

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260213
Adresse	Ola Narr 9		
Postnr.	0563	Sted	OSLO
Selgers navn	Mats Hagtvedt Dammen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

03/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

- Nei Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- Nei Ja

Beskrivelse

Brudd på varmekabler, se rapport fra feilsøking av varmekabel fra M-tek

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert nye lamper i tak i stue/kjøkken, gang og soverom. Byttet til dimmer

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar:

Elektriker, Storm Elektro

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

08.06.2026

Signert av

Mats Hagtvedt Dammen

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Ola Narr 9, 0563 OSLO

Dato for energimerking

04.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-307552

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80579608

Gårdsnummer

229

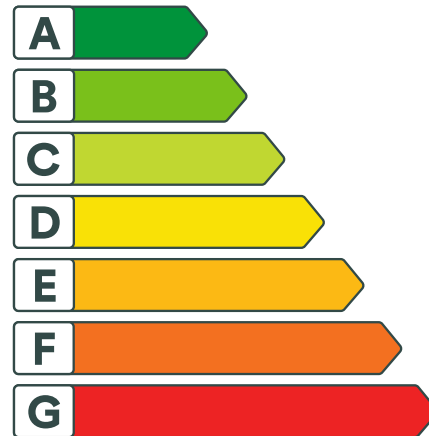
Bruksnummer

4

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0302


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1947

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

39,0 m²

Oppvarmet bruksareal

39,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

143,89 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

143,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 024 kWh



Ola Narr 9, 0563 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ola Narr 9, 0563 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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. Kjøøl - 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utluffing. 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 17: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Bjørn-Erik Braaten
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: bjorn-erik.braaten@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260213 . Vår ref.: 0019-1-305

Dato: 26.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Ola Narr Borettslag
Organisasjonsnr: 948314991
Andelseier: Dammen, Arne Edvard
Medeier: Dammen, Mats Hagtvedt
Leilighetsnummer: 305
Adresse: Ola Narr 9, 0563 OSLO
Andelsnummer: 99
Gnr. 229
Bnr. 4

Borettsinnskudd: Kr. 1 300,00 ,–

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
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagemåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - 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 spesifisering, 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: Økte 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 gjeldende 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 velafetener, 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 NUF
Lånenr.: 83987171637
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo: 22 012 122,83
Innfrielsesdato: 30.06.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987171645
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo: 7 967 041,48
Innfrielsesdato: 30.06.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 180,31,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Regulering lån 2	504,51	
Lån nr: 8398717163; IN lån 2 - Akonto renter	553,52	
Lån nr: 8398717163; IN lån 2 - Akonto avdrag	396,61	
Lån nr: 8398717164; IN lån 1 - Akonto renter	128,97	
Lån nr: 8398717164; IN lån 1 - Akonto avdrag	349,85	
Tilgode: Internett	-136,00	
Internett	169,00	
TV	29,00	
Felleskostnader	2 184,84	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 597,-
Fradragsberettigede kostnader: 9 267,-
Annen formue: 38 506,-
Gjeld: 163 574,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987171637
Restsaldo: 130 635,59
Kapitalkostnader: 916,35
IN-avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenummer:	83987171645
Restsaldo:	30 695,39
Kapitalkostnader:	442,28
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 161 330,98,-, 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: 22 86 58 73.

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: styreleder@olanarr.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

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 avklarar 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. 8406,-, 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 salgansvarlig 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 salgansvarlig. 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 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	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 borettslaget 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

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 én 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 én 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) Nekte 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 én 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 én 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 karmen samt lås og låssystem på ytterdør til boligen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(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 vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid ikke lås og låssystem på ytterdør til boligen som er andelseiers eget ansvar. Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter videre også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, 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 pantessikkerhet

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 én 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtrødende 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 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 luften/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. Sjøppel 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 brannslukningsutstyr. 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.



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 varamedlem 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 jobber 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 Gønlén.

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.

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. Fellingene 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 - Bli værende hos Handelsbanken da de har best lånevilkår
- Snøbrøyting og vårfeieing - 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 belyningsplan



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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

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.

Boligseiskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en tilstrekkelig 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

	2024	2023
Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	8 957 285	6 541 438
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
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
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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 verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for 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.

SKATTETREKSKONTO

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 feriepenge	-40 359
Fri bil, tlf etc.	-6 000
Naturallytelser speilkonto	6 000
Arbeidsgiveravgift	-102 942
Pensjonskostnader innskudd	-12 148
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Refusjon sykepenge	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 tilfredsstillende 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**

BORETTSINNSKUDDOpprinnelig 1948 -415 500Økt 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
Bregnede IN-forpliktelse	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 rensset 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 sirkulasjonspumper 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	Rehabiliter gangveier til Ola Narr...	1,3,5 og Frydensgate 1 a.
2015 - 2016	Totalrehabiliteret rørkulvert mellom Ola	Narr 4 og 1.
2015 - 2016	Installert vajyyn- og slamutskiller på	varmeanlegg.
2014 - 2015	Skiftet ut porttelefon/callinganlegg	
2013 - 2014	Fibernet/Branndører/Betalingsystem	Etablert nytt fibernet 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 Rehabiliter fasade Frydensgate 1a,1b, Ola Narr 1- 4 Rehabiliterert 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. Pusset 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	Omlagging 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 rabatterte 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 godkjenning 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 energiavregning

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 energiavregning. 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.

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 luften/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. Sjøppel 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 brannslukningsutstyr. 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 én 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 én 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) Nekte 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 én 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 én 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 karmen 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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(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 vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid ikke lås og låssystem på ytterdør til boligen som er andelseiers eget ansvar. Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter videre også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, 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 pantessikkerhet

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

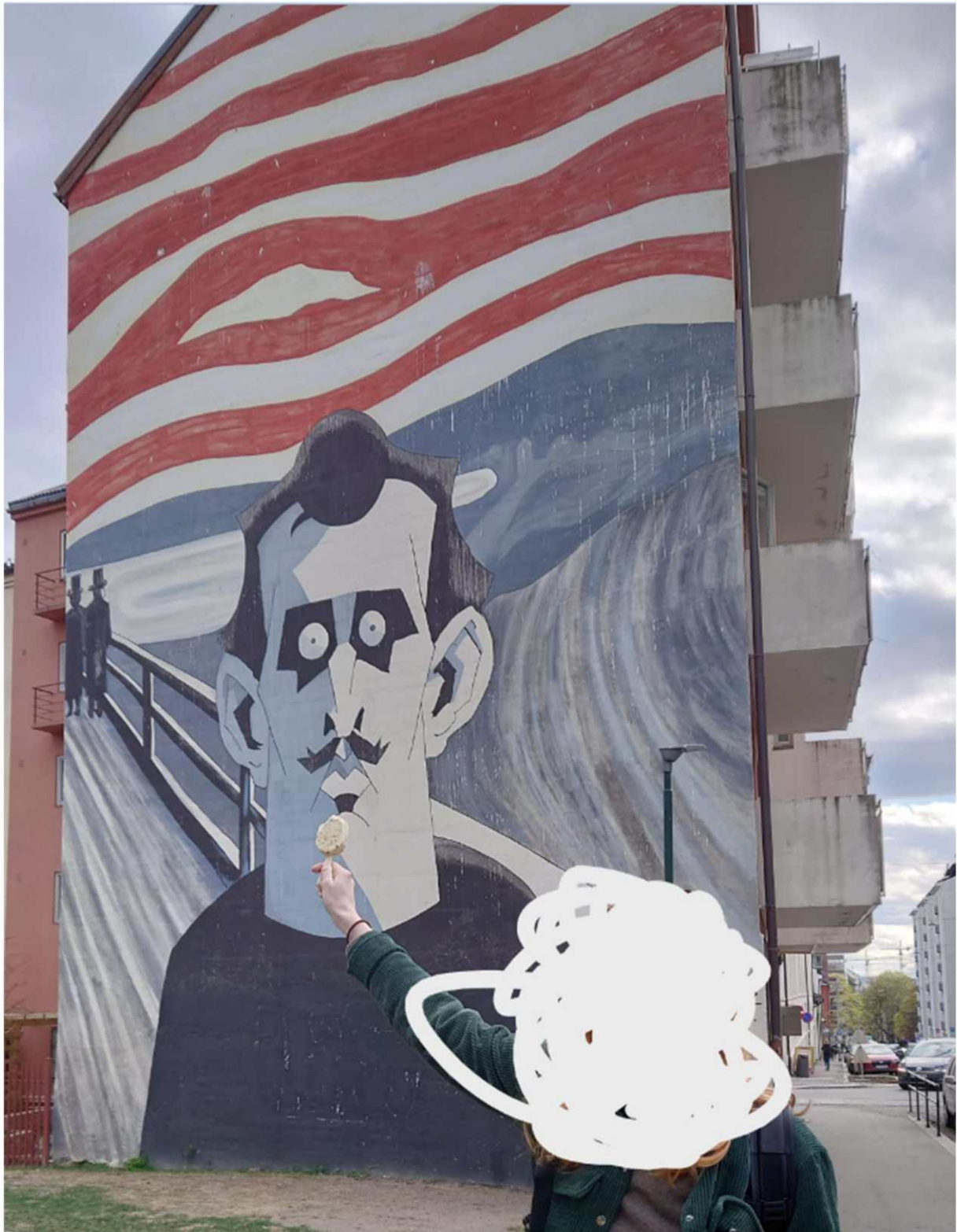
11-2 Forholdet til borettslovene

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 valgkomiteen innstille seg selv til gjenvalg.
3. Valgkomiteen 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 instruksjonen for arbeidet.
4. Valgkomiteens 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 valgkomiteen 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. Valgkomiteen skal forvise 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. Valgkomiteen 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 valgkomiteens leder innkalle valgkomiteemedlemmene 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. Valgkomiteens 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. Valgkomiteen redegjør for sin konkrete innstilling på generalforsamlingen.
11. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen.
12. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt, og leder gjennomføringen av selve valget.







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 borettslag. 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



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)

Atila 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 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%)



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. juni kl. 09:00 og lukker 14. juni 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

Onsdag 10. juni kl. 18:00 – 19:30 blir det avholdt et møte for å ta en gjennomgang av sakene på Velferdsrommet i Ola Narr 1. Møtet ledes av ekstern møteleder.

Avstemming gjøres digitalt eller på stemmeblanket (spør styret om du ønsker å stemme på papir).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Husordensregler - endre bestemmelsen om fuglemating
7. Sykkelskur
8. Rehabilitering av bunnledninger
9. Opprettelse av sosial pott for beboerarrangementer
10. Valg av tillitsvalgte

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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.

Styrets innstilling

Mariann Nilsen og Anne Line Løvholm er valgt

Forslag til vedtak

Mariann Nilsen og Anne Line Løvholm 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. 19 Ola Narr Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
2. 19 Årsregnskap 2025.pdf
3. Andre praktiske opplysninger om borettslaget 2026.pdf
4. Større vedlikehold og rehabilitering 2025 - 2026.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 405.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 405.000.

Sak 6

Husordensregler - endre bestemmelsen om fuglemating

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre bestemmelsen 1 c i borettslagets husordensregler. Dagens 1 c sier at "det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy eller mate dyr og fugler fra balkonger og vinduer."

Styret foreslår at bestemmelsen 1 c blir delt i to. Som følge av delingen blir det en ny bestemmelse 1 d, som sier at "det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr eller sette opp fuglebad på borettslagets eiendom." Dagens 1 d blir som følge av forslaget ny 1 e.

Den foreslåtte bestemmelsen vil i sin helhet se slik ut:

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 fra balkonger og vinduer.

d. Det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr eller sette opp fuglebad på borettslagets eiendom.

e. 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.

Begrunnelse:

Ved mating av fugler og andre dyr fra balkong eller andre steder i borettslaget kan mat bli liggende på bakken, som kan tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus. Rotter og mus utnytter gjerne frøspill, nedfallsfrukt og andre lett tilgjengelige matkilder i hager og uteområder. Dette er mat som blir liggende nærme borettslagets bygninger, og som kan bidra til at rotter og mus trekker mot bygningene våre, og for eksempel ned i kjellerne. Det har også vært økende rotteaktivitet i borettslaget de siste årene. Fuglebad bidrar ikke nødvendigvis direkte til å tiltrekke seg skadedyr, men dette bidrar til økt fugleaktivitet, som igjen bidrar til mer spredning av frø og annen mat på bakken. Dette er ikke ønskelig, og kan bidra til skadedyrproblematikk for borettslaget.

Forslag til vedtak

Borettslagets husordensregler endres slik at 1 c. blir "Det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy fra balkonger og vinduer." og at 1 d. blir "Det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr eller sette opp fuglebad på borettslagets eiendom."

Sak 7

Sykkelskur

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har i dag flere muligheter for parkering av vogner, sykler og lastesykler, men etter tilbakemeldinger fra beboere dekker det ikke behovet som borettslaget har. Spesielt er det lite kapasitet på innendørs parkering med inngang direkte fra gateplan. Vi har i dag to slike boder, med anslagsvis plass til samlet 30 sykler av vanlig størrelse. Bodene blir i tillegg benyttet til oppbevaring av barnevogner og vi ser tendens til flere større sykler som også krever større areal. I tillegg har borettslaget per i dag ingen mulighet for ladning av elsykler.

I 2021 ble det på generalforsamlingen fattet følgende vedtak: "Styret skal utrede muligheter for å forbedre utvendig sykkelparkering i Ola Narr borettslag". I denne utredningen fant vi at vi kan få bedre utnyttelse av dagens skur ved å endre innredningen, men for å kunne gi borettslaget et skikkelig løft med tanke på sykkelparkering er det behov for ytterlig et skur.

Etter en gjennomgang med landskapsarkitekt har vi funnet ut at et egnet område for etablering av sykkelparkering er på den asfalterte plassen mellom ON2 og ON18 (se vedlagte kart). Området har i dag begrenset bruksverdi utenom sykkelparkering. Men det brukes av enkelte beboere for tørking av klær og parkering av MC. En fordel med området er at et nytt sykkelkur ikke vil beslaglegge opparbeidet grøntområde. Det er også et stort område slik at vi kan få et sykkelkur med god kapasitet.

Sykkelskuret vil bli et godt synlig element i bomiljøet og vi har derfor overlatt utforming av sykkelkuret til en arkitekt. Foreløpige skisser ligger vedlagt saken. Grunnflaten på sykkelkuret som skissene viser er på 144 m². Avhengig av planløsning vil det være mulig å parkere 60-75 vanlige tråsykler og 4-7 lastesykler. Skissen legger også opp til mulighet for enkelt stell av sykler, oppbevaring av låser og hjelmer og lading av batterier til elsykler i brannsikkert skap. Skissen som foreligger nå, har også en integrert uteplass. På denne måten vil bygget kunne dekke flere funksjoner. Vi gjør oppmerksom på at vedlagte tegninger kun er et skisseprosjekt, og det kan bli aktuelt med endringer.

Et overordnet estimat for tiltaket ligger på cirka 2.5 MNOK. Faktisk endelig kostnad kan bli både lavere og høyere. Vi vil gjøre en anbudsrunde for å finne egnet entreprenør. Det vil ikke bli tatt opp lån for å dekke denne kostnaden, men vi vil benytte oppsparte midler. Dette vil føre til redusert egenkapital for borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å bygge sykkelkur på arealet som vist i kartutsnittet.

Vedlegg

5. Sykkelbod_Til GF.pdf

6. kartutsnitt.pdf

Sak 8

Rehabilitering av bunnledninger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget ble oppført i 1948, og de eksisterende bunnledningene for vann og avløp er fra byggeåret. Dette innebærer at rørsystemet nå har vært i bruk i over 75 år. Selv om det i 2006 ble gjennomført utskifting av soilrør og rørstammer fra leilighetene og ned til kjellergulvet, er rørene fra kjellergulvet og videre ut av bygget fortsatt de originale.

Alderen på disse rørene gjør at de er utsatt for slitasje, materialtretthet og strukturelle svakheter. Dette øker risikoen for sprekker, deformasjoner og i verste fall kollaps. Borettslaget har allerede erfart konsekvensene av dette gjennom to tilfeller der bunnledninger har kollapset. Slike hendelser medfører ikke bare akutte og uforutsette kostnader, men også betydelige praktiske utfordringer for beboerne.

Senest i desember 2024 oppstod det en alvorlig skade på en bunnledning, noe som medførte ekstrakostnader på ca. 750 000 kroner. Slike hendelser understreker behovet for å gå fra reaktiv til proaktiv vedlikeholdsstrategi.

På bakgrunn av dette har styret vurdert ulike alternativer for utbedring og kommet frem til at en helhetlig rehabilitering av bunnledningene er det mest hensiktsmessige tiltaket på nåværende tidspunkt. Styret foreslår

å benytte rørfornyning (også kjent som strømperenovering). Dette innebærer at det føres en fleksibel strøpne inn i de eksisterende rørene, som deretter herdes og danner et nytt, tett rør på innsiden av det gamle.

Denne metoden har flere fordeler:

- Den er vesentlig mindre inngripende enn tradisjonell utskifting
- Den reduserer behovet for omfattende graving
- Den er kostnadseffektiv sammenlignet med full utskifting
- Den har lang dokumentert levetid
- Den benyttes i stor grad av både boligselskaper og kommuner

Det må likevel påregnes at enkelte deler av rørsystemet ikke egner seg for rørfornyning, for eksempel der det allerede har oppstått større skader eller sammenfall. I slike tilfeller vil det være nødvendig med oppgraving og punktvis utskifting før den videre rehabiliteringen kan gjennomføres. Styret har derfor tatt høyde for én slik gravejobb i kostnadsestimatet.

Den totale budsjettammen for prosjektet er satt til 2 500 000 kroner. Styret foreslår at tiltaket finansieres gjennom borettslagets oppsparte midler, slik at man unngår låneopptak og økning i felleskostnader som følge av tiltaket.

Samtidig som arbeidene med bunnledningene gjennomføres, anbefaler styret at også overvannsledningene rehabiliteres. Overvannsledningene har som funksjon å lede bort regnvann og overflatevann fra eiendommen. Dersom disse rørene er i dårlig stand, kan det føre til dårlig drenering, vannansamlinger og i verste fall fuktproblemer rundt bygget. Ved å rehabilitere disse samtidig oppnår borettslaget både kostnadsbesparelser og reduserer risikoen for fremtidige skader.

Samlet sett vurderer styret dette som et nødvendig og langsiktig lønnsomt tiltak for å sikre eiendommens tekniske infrastruktur, redusere risikoen for fremtidige akutte hendelser og gi økt forutsigbarhet i borettslagets vedlikeholdskostnader.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til gjennomføre rehabilitering av borettslagets bunnledninger og overvannsledninger.

Sak 9

Opprettelse av sosial pott for beboerarrangementer

Forslag fremmet av:

Zlata Turkanovic, Ola Narr 10

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag er det mulig å leie velferdsrommet gratis på hverdager, forutsatt at arrangementet er åpent for alle beboere i borettslaget. Ordningen med gratis leie av velferdsrommet på hverdager er positiv, men så vidt forslagsstiller er kjent med, benyttes den i begrenset grad. En mulig årsak er at selv om lokalet er gratis, kan arrangører oppleve økonomisk belastning ved å invitere hele borettslaget – for eksempel kostnader til servering eller materiell. Dette kan være en hindring for beboere fra å arrangere sosiale tiltak som ellers ville kommet fellesskapet til gode. En sosial pott vil gjøre det enklere å ta initiativ til små og store aktiviteter, og kan

bidra til et mer levende, inkluderende og sosialt borettslag. Potten vil fungere som et lavterskeltiltak, der mange kan bidra med små arrangementer uten å bekymre seg for kostnad.

Forslag:

1. Det opprettes en sosial pott på kr 20 000 som settes av i borettslagets budsjett for inneværende år.
2. Alle beboere i borettslaget kan søke om støtte til sosiale arrangementer.
3. Det kan søkes om inntil kr 1 500 per arrangement.
4. Søknader behandles fortløpende etter en enkel og tilgjengelig prosedyre som generalforsamlingen ber styret utarbeide.
5. Tiltak som mottar støtte, skal være åpne for alle beboere i borettslaget og bør annonseres i god tid.
6. Ordningen etableres som en prøveordning i 2 år.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget, og stiller seg bak det. Forutsetningen for å få støtte er at arrangementet er åpent for alle, noe styret anser som positivt. En sosial pott kan føre til at det arrangeres flere arrangementer for beboerne i borettslaget, som kan bidra til et mer sosialt og inkluderende fellesskap. Potten etableres også som en prøveordning på 2 år, og deretter kan det evalueres om potten fungerer etter sin hensikt. Vi legger til grunn at styret skal gjennomføre evalueringen, da det er styret som vil ha oversikt over hva det er brukt til og for hvor mange. Videre anser vi at arrangementene *må* annonseres i god tid, og at dette gjøres både på Vibbo og i alle oppgangene.

Forslag til vedtak

Det opprettes en sosial pott i tråd med forslaget.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid og bemerkninger 2025/2026

Valgkomiteen har i hele perioden vært fulltallige og kom i gang med arbeidet høsten 2025.

Kort oppsummert har arbeidet blitt gjennomført med oppslag i oppganger, utsendelser av sms-er og sak på Vibbo. I tillegg til dette har det blitt gjennomført flere bankerunder i alle oppganger for å finne interesserte og relevante kandidater, og det er gjennomført intervjuer/samtaler med alle som har meldt sin interesse.

Valgkomiteen har også gjennomført samtaler med avtroppende styremedlemmer, og på bakgrunn av dette anbefales påtroppende styre å legge en strategi for informasjon- og kompetanseoverføring innad i styret, da særlig med tanke på hvor lang tid styreleder har innehatt denne rollen. Slik det fremstår for valgkomiteen fører dagens praksis til uønsket risiko for tap av informasjon og fremdrift hvis det skulle oppstå akutte endringer. Som et minimum bør all ekstern korrespondanse gå gjennom et felles kontaktpunkt som alle faste styremedlemmer har tilgang til.

I tillegg arbeider valgkomiteen med å ferdigstille et komplett årshjul for å strukturere komiteens arbeid. Dette er forventet å sikre at nye medlemmer i komiteen raskt får oversikt over arbeidets omfang, at komiteen ikke er avhengig av tidligere medlemmers e-post og at komiteen lettere kan få organisert og planlagt aktivitetene

som krever fysisk oppmøte. Årshjulet har en form som sikrer at valgkomiteens arbeid kan videreføres uavbrutt uavhengig av om medlemmene har erfaring fra tidligere deltagelse eller ikke.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aleksander Løkke-Sørensen

Jeg er 40 år, opprinnelig fra Sandnes, og har bodd i Ola Narr Borettslag siden 2010.

Jeg har solid erfaring fra drift og ledelse av boligselskaper, blant annet som tidligere daglig leder for Enerhaugen Borettslag. I tillegg jobber jeg til daglig med salg i OBOS Nett, hvor jeg samarbeider tett med styret og får bred innsikt i hva som skaper gode, velfungerende borettslag. Jeg er også styreleder i flere mindre selskaper, hvor jeg utvikler kompetanse innen økonomistyring, strategisk arbeid og beslutningsprosesser – erfaring jeg aktivt tar med inn i styrearbeidet her på Ola Narr.

Som utdannet elektriker har jeg en praktisk tilnærming og god forståelse for bygningstekniske systemer, vedlikehold og oppgraderinger. Dette gjør meg godt rustet til å vurdere tiltak og investeringer som både ivaretar bygningsmassen og gir langsiktig verdi.

Jeg motiveres av å samarbeide med engasjerte beboere og styremedlemmer for å videreutvikle Ola Narr Borettslag. Mitt mål er å bidra til:

Et godt vedlikeholdt og attraktivt borettslag
Kloke og bærekraftige investeringer
En solid og forutsigbar økonomi
Tydelig og inkluderende kommunikasjon

Jeg stiller til gjenvalg fordi jeg ønsker å videreføre arbeidet vi har startet, sikre kontinuitet i styret og bidra til at Ola Narr fortsatt utvikler seg som et trygt, trivelig og fremtidsrettet sted å bo.

Valg av 1 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som 1 styremedlem:

- Jan Gunnar Sørbø

Jan Gunnar Sørbø er 43 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.

Valg av 2 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som 2 styremedlem:

- Halina Mierzynska

Jeg er en 48 år gammel kvinne med polsk opprinnelse, mor til to barn. Jeg har bodd i Norge siden 2006, og i Ola Narr borettslag siden 2017. Jeg jobber med administrasjon og regnskap.

- Henning Kaiser Klatran

Jeg er 49 år gammel og er født og oppvokst i Oslo, har bodd i Ola Narr borettslag (ON 5) siden 2024. Jeg er utdannet sosiolog, og til daglig jobber jeg som forsker og foreleser ved Politihøgskolen. Fritidsinteressene mine er kajakk, pickleball, reise, henge med venner eller slappe av med en bok.

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Atila Shahilyar**

Jeg sitter i sentralstyret til Elevorganisasjonen, og har jobbet med elevrådet siden barneskolen. Jobbet for å bedre skolen for mine medelever og nå jobber jeg for alle elever sitt beste rundt over hele landet! Ønsker å jobbe for borettslaget og gjøre livet i borettslaget bra etter alles ønsker! Driver selv med idrett i fritiden og jobbet som trener for barn og unge som vil begynne med idrett! Bodd i borettslaget i 7 år og har vokst opp og tilbragt hele livet på Grünerløkka, kjent med nærmiljøet

- **Khalid Lafkiri**

Jeg heter Khalid Lafkiri og bor i Ola Narr 2. Her bor jeg sammen med min kone og våre tre barn, og har bodd her siden 2014. Til daglig jobber jeg som fagdirektør i departementet, og på fritiden er jeg bla. fotballtrener for flere alderskull i Grüner. Jeg ønsker å stille som varamedlem for å kunne bidra i borettslaget og støtte opp under et godt og inkluderende bomiljø

- **Ylva Aldrin**

Er 25 år gammel, og bor sammen med kjæresten min og babyen våres som er 5 måneder. Jeg studerer en bachelor i pedagogikk på UiO. Har erfaring fra styrearbeid gjennom studiet, da jeg har vært sosial-ansvarlig i fagutvalget for pedagogikk.

- **Zlata Turkanovic**

Har bodd i borettslaget siden 2018, i Ola Narr 10. Har samboer og to barn i skole- og barnehagealder. Jobber i Norges Forskningsråd der hun har ansvar for å finansiere forskning på forhold i utviklingsland. Mye av jobben der handler om å skrive gode saksdokumenter til styret som skal ta beslutninger om bevilgning av midler. Hun har ellers erfaring fra frivillige organisasjoner, og har vært nestleder i en stor ungdomsorganisasjon. Ønsker å være med for å bidra til et godt bomiljø for alle.

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- **Anne Line Løvholm**

Har bodd i borettslaget siden 2010 og vært styremedlem i 6 år og tidligere vara. Jeg stiller som vara, da dette vil kreve mindre tid. Men jeg ønsker fortsatt å bidra til et positivt bomiljø med god økonomisk styring. Lar meg lett engasjere, men er ofte pragmatisk i tilnærming og løsninger. Jeg er utdannet sivilingeniør og jobber i dag med nettplanlegging.

- **Åsmund Skaar**

Har bodd i borettslaget siden 2023 i Ola Narr 18. 38 år. Arbeider som seniorrådgiver ved Det medisinske fakultet, Universitetet i Oslo. Har hatt ulike verv gjennom jobb og sittet i valgkomiteen i en periode tidligere.

- **Kaur Gønlien**

Ola Narr 10. 35 år. Jobber på det alders- og rusfrie kulturhuset Sub Scene med ledelse av unge frivillige og sosialfag. Har sittet i valgkomiteen tre perioder tidligere.

Vedlegg

1. Retningslinjer for valgkomiteen vedtatt GF 2022.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Carl Alexander Kessen Sverdrup

Carl er 42 år og har bodd i borettslaget siden 2021 med kone og datter. Jobber som sykepleier på en langtidsavdeling for unge rusavhengige i OUS. Carl er plasstillitsvalgt for Norsk Sykepleierforbund. Han har sittet i valgkomiteen i tre perioder, og ønsker å bidra til borettslaget, men har ikke tid til valgkomite lengre pga. vervet i NSF.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Åsmund Skaar

Har bodd i borettslaget siden 2023 i Ola Narr 18. 38 år. Arbeider som seniorrådgiver ved Det medisinske fakultet, Universitetet i Oslo. Har hatt ulike verv gjennom jobb og sittet i valgkomiteen i en periode tidligere.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for styreperioden 2025 - 2026

Styret har i perioden bestått av:

- Aleksander Løkke-Sørensen - Styreleder
- Mariann Nilsen - Nestleder
- Halina Mierzynska - Styremedlem
- Kristoffer Sorkness - Styremedlem
- Mathilde Jonsrud - Styremedlem
- Birgitte Solbu - Varamedlem
- Jan Gunnar Sørbø - Varamedlem
- Anne Line Løvholm - Varamedlem
- Anna Lifen Tennfjord - Varamedlem

Styret har i perioden gjennomført:

- Antall styremøter:15
- Åpent styrerom:49
- Dugnad: 2
- Beboermøte: 1
- Julegrantenning: 1
- Flaggheising med korps 17.mai: 1
- Ekstraordinær generalforsamling: 1

Økonomi

Borettslagets økonomi anses som solid og under kontroll. I løpet av perioden har egenkapitalen økt med kr 262 179, fra 01.01.2025 til 31.12.2025.

Økningen i egenkapitalen gjenspeiler et år med god økonomistyring og bevisst prioritering av tiltak. Styret har hatt fokus på kostnadskontroll, blant annet gjennom reforhandling av avtaler, samtidig som nødvendige vedlikeholds- og utviklingstiltak er blitt gjennomført

HMS og brannsikkerhet

Det er gjennomført 4 HMS-runder i løpet av perioden for å avdekke og følge opp avvik. Det er særlig observert gjentakende utfordringer knyttet til oppbevaring i trappeopp ganger, blant annet:

- Barnevogner
- Sko og eiendeler
- Sjøppelposer
- Akebrett og ski

Styret minner om at rømningsveier til enhver tid skal holdes frie for hinder. Dette er avgjørende for sikkerheten i borettslaget. Beboere oppfordres til å ta kontakt med styret ved spørsmål.

Ny parkeringsløsning

Styret har arbeidet målrettet med å forbedre parkeringssituasjonen, og det er nå etablert en ny løsning for faste parkeringsplasser og midlertidig parkering i bakgården.

Etter vurdering av flere alternativer ble Vestpark valgt som leverandør. Løsningen gir bedre oversikt og en mer fleksibel parkeringshverdag for beboerne.

Reforhandling av internettavtale

Styret har i perioden reforhandlet borettslagets avtale for internett. Den nye avtalen gir lavere kostnader og har bidratt til å redusere felleskostnadene for beboerne.

Samtidig er det gjennomført en teknisk oppgradering i hele borettslaget, hvor alle leiligheter har fått installert nye fibermodem og trådløse rutere. Dette gir bedre stabilitet, høyere kapasitet og en mer fremtidsrettet løsning for økt digital bruk.

Styret har gjennomført flere viktige vedlikeholdsoppgaver

- Utbedret problemer med vanntilførselen til Ola Narr 5–11
- Reparert og oppgradert lekestativet, inkludert nye farger
- Gjennomført maling av hvite blokker (Ola Narr 1–4 og Frydens gate 1A og 1B)

Styret har igangsatt og arbeidet med flere utviklingsprosjekter

- Arbeid med nytt sykkelkur ved Ola Narr 18
- Oppstart av arbeid med fargekonsept for oppgangene, hvor det er innhentet tilbakemeldinger fra beboere og fargekonsulent. Arbeidet med fargekonsept vil videreføres i neste periode.
- Startet prosessen med rehabilitering av borettslagets bunnledninger. Arbeidet videreføres utover i 2026.

Ekstraordinær generalforsamling

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling hvor det ble behandlet sak om endring av revisor.

Uteområder

Plantedugnad med planting av hekk ved Ola Narr 6, 8 og 10 samt ved søppeldunkene ved Ola Narr 2

Etablert parsellkasser ved Ola Narr 2/18 for individuell bruk



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 2025, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 21. april 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

OLA NARR BORETTSLAG
ORG.NR. 948314991, KLIENTNR. 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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		10 496 577	8 957 285
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 397 507	3 217 740
Tilbakeføring av avskrivning	13	14 139	14 137
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 794 458	-1 680 696
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-344 458	0
Innsk. øremerk. bankkto		-10 550	-11 889
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		262 179	1 539 292
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 758 756	10 496 577
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		11 021 209	11 738 365
Kortsiktig gjeld		-262 453	-1 241 788
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 758 756	10 496 577



OLA NARR BORETTSLAG
ORG.NR. 948314991, KLIENTNR. 19

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	3 546 801	0	3 582 000	3 582 000
Innkrevde felleskostnader	2	9 278 461	13 464 163	9 336 000	8 467 000
Garasjer		700	0	0	860 000
Ladeinntekter elbil		52 090	55 190	55 000	55 000
Andre inntekter	3	87 717	1 179 548	1 216 500	0
SUM DRIFTSINNEKTER		12 965 769	14 698 901	14 189 500	12 964 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-779 007	-508 195	-769 420	-769 420
Styrehonorar	5	-368 000	-330 000	-390 000	-405 000
Avskrivninger	13	-14 139	-14 137	0	0
Revisjonshonorar		0	-13 500	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-258 480	-248 535	-263 000	-275 000
Konsulenthonorar		-115 785	-62 853	-90 000	-70 000
Drift og vedlikehold	6	-3 292 964	-2 326 180	-4 980 000	-3 700 000
Forsikringer		-599 150	-456 642	-511 000	-575 000
Kommunale avgifter	7	-2 104 271	-1 923 461	-2 195 600	-2 312 925
Energi/fyring	8	-503 044	-2 418 264	-770 000	-575 000
TV-anlegg/bredbånd		-619 520	-601 083	-664 000	-490 000
Andre driftskostnader	9	-972 776	-1 054 521	-1 318 000	-1 075 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 627 135	-9 957 370	-11 965 020	-10 262 345
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		3 338 634	4 741 531	2 224 480	2 701 655
Innbetalt andel fellesgjeld		344 458	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 683 092	4 741 531	2 224 480	2 701 655
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	469 354	438 948	0	250 000
Finanskostnader	11	-1 754 940	-1 962 738	-1 892 000	-1 892 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 285 586	-1 523 790	-1 892 000	-1 642 000
ÅRSRESULTAT		2 397 507	3 217 740	332 480	1 059 655

Overføringer:

Til annen egenkapital: 2 397 507 3 217 740



OLA NARR BORETTSLAG
ORG.NR. 948314991, KLIENTNR. 19

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	19 499 297	19 499 297
Tomt		5 003 323	5 003 323
Andre varige driftsmidler	13	98 956	113 095
Øremerkede bankinnskudd		444 107	369 298
SUM ANLEGGSMIDLER		25 045 682	24 985 012
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 737	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	109 080
Andre kortsiktige fordringer	14	129 260	30 411
Driftskonto OBOS-banken		523 417	421 351
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 220	18 696
Sparekonto OBOS-banken		9 433 839	10 408 017
Sparekonto OBOS-banken II		910 738	750 810
SUM OMLØPSMIDLER		11 021 209	11 738 365
SUM EIENDELER		36 066 892	36 723 377
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 204 * 100		20 400	20 400
Annen egenkapital	15	4 120 593	1 723 086
SUM EGENKAPITAL		4 140 993	1 743 486
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	30 831 773	32 970 689
Borettsinnskudd	17	417 750	417 750
Annen langsiktig gjeld	18	413 923	349 664
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 663 446	33 738 103
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		148 900	1 148 373
Skyldige offentlige avgifter	19	41 553	40 013
Påløpte renter		8 615	13 043
Annen kortsiktig gjeld	20	63 384	40 359
SUM KORTSIKTIG GJELD		262 453	1 241 788



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

36 066 892 36 723 377

Pantstillelse	21	69 422 500	69 422 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2026

Styret i Ola Narr Borettslag

Aleksander Løkke-Sørensen

Mathilde Jonsrud

Halina Ewa Mierzynska

Kristoffer Sorkness

Mariann Nilsen



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 511 785
Parkering	860 900
Internett	574 752



Forretningslokale	265 779
TV	70 992
Felleskostnader - korrigeret for tidligere år	-5 747
Kapitalkostnader IN I	1 505 855
Kapitalkostnader IN II	1 935 269
Reg.kapitalkostnader IN I	29 471
Reg.kapitalkostnader IN II	76 206
Fratrekk kapitalkostnader	-3 546 801
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 278 461

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Utleie velferdsrom og andre mindre inntekter(vipps)	79 167
Nøkler	750
Utleie	7 800
SUM ANDRE INNTEKTER	87 717

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-528 204
Påløpte feriepenger	-63 384
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-5 000
Naturallytelser speilkonto	5 000
Arbeidsgiveravgift	-138 106
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-14 869
Gaver til ansatte	-28 000
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	-3 645
SUM PERSONALKOSTNADER	-779 007

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 tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-368 000
SUM STYREHONORAR	-368 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 525

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Flotte Bygårder AS - Maling hvite blokker	-1 717 034
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 717 034
Drift/vedlikehold bygninger	-187 977
Drift/vedlikehold VVS	-340 608
Drift/vedlikehold elektro	-16 537
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-825 026
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-50 523
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 531
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 906



Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 387
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-16 968
Kostnader dugnader	-59 468
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 292 964

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 524 431
Renovasjonsgebyr	-579 840
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 104 271

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-484 859
Fjernvarme	-18 185
SUM ENERGI / FYRING	-503 044

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-79 996
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 260
Håndverktøy	-4 531
Diverse utstyr	-9 444
Annet driftsmateriale	-10 244
Lyspærer og sikringer	-733
Renhold ved firmaer	-491 308
Snørydding	-123 893
Andre driftskostnader	-106 848
Kontor- og datarekvisita	-529
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 525
Andre kontorkostnader	-27 814
Telefon, annet	-7 591
Drivstoff	-3 479
Vedlikehold biler/maskiner	-3 436
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-5 673
Reisekostnader, opplysningspliktig	-4 153
Kontingenter	-40 800
Bank- og kortgebyr	-3 005
Øreavrunding	-12
Velferdskostnader	-7 501
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-972 776

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 312
Renter av sparekonto i OBOS-banken	384 945
Renter bank	80 097
SUM FINANSINNTEKTER	469 354



NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 260 273
Pantegjeldsrenter	-492 070
Renter på leverandørgjeld	-2 597
SUM FINANSKOSTNADER	-1 754 940

NOTE 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	10 257 401
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	9 241 896
SUM BYGNINGER	19 499 297

Tomten ble kjøpt i 1986.

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

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tuftepark	
Tilgang 2023	141 366
Avskrevet tidligere	-28 274
Avskrevet i år	-14 139
	98 953
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	98 953

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-14 139****NOTE 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	129 260
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	129 260

NOTE 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 132 685
Egenkapital fra IN tidligere år	3 641 724
Egenkapital fra IN 2025	344 458
Reduksjon EK fra IN	-1 998 274
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 120 593

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 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente



Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,10 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig, 2006	-28 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 541 480	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 043 256	
Nedbetalt tidligere, IN	1 997 292	
Nedbetalt i år, IN	106 274	
Restgjeld til banken pr. 31.12.25		-8 311 698

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,10 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig, 2014	-34 178 696	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 024 803	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	751 202	
Nedbetalt tidligere, IN	1 644 432	
Nedbetalt i år, IN	238 184	
Restgjeld til banken pr. 31.12.25		-22 520 075

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-30 831 773
------------------------------------	--	--------------------

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd		-417 750
SUM BORETTSINNSKUDD		-417 750

NOTE 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak		-413 923
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-413 923

NOTE 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-18 220
Skyldig arbeidsgiveravgift		-23 333
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-41 553

NOTE 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger		-63 384
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-63 384

NOTE 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		417 750
Pantelån		30 831 773
Beregnete IN forpliktelser		1 987 908
TOTALT		33 237 431



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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



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 varslng

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. Kundeservice www.obosnett.no, telefon 21 01 61 50, obosnett@obos.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 rabatterte 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 godkjenning 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 energiavregning

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 energiavregning. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2026	Oppgradert fibernett	Fibernettet ble oppgradert med nye modem, rutere og switsjer.
2025	Ny vanntilførsel Ola Narr 5-11	Denne blokka fikk lagt inn ny vanntilførsel da den gamle var ødelagt. Ny tilførsel er hentet fra Ola Narr 2
2025	Malt hvite blokker	Ola Narr 1,2,3,4 og Frydens gate 1a,1b ble vasket og malt av firmaet Flotte Bygårder.
2025	Parsellkasser	Etablert parsellkasser ved Ola Narr 2 / 18 for utleie.
2024 – 2025	Renset hele radiatoranelgget	Hele radiatoranlegget inkludert radiatorer ble rensset for å øke virkningsgraden på anlegget og sørge for at anlegget levetid forlenges.
	Installert individuell energiavregning	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 sirkulasjonspumper 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, prydrær, 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	Rehabiliteret gangveier til Ola Narr...	1,3,5 og Frydensgate 1 a.
2015 - 2016	Totalrehabiliteret rørkulvert mellom Ola	Narr 4 og 1.
2015 - 2016	Installert vajjyn- og slamutskiller på	varmeanlegg.

2014 - 2015	Skiftet ut porttelefon/callinganlegg	
2013 - 2014	Fibernet/Branndører/Betalingsssystem	Etablert nytt fibernet samt trukket kabel frem til fremtidig brannvarsling. Innstallert branndører inn til hovedtavler i alle kjellere. Nytt betalingsssystem 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 Rehabiliter fasade Frydensgate 1a,1b, Ola Narr 1- 4 Rehabiliter 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. Pusset 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.

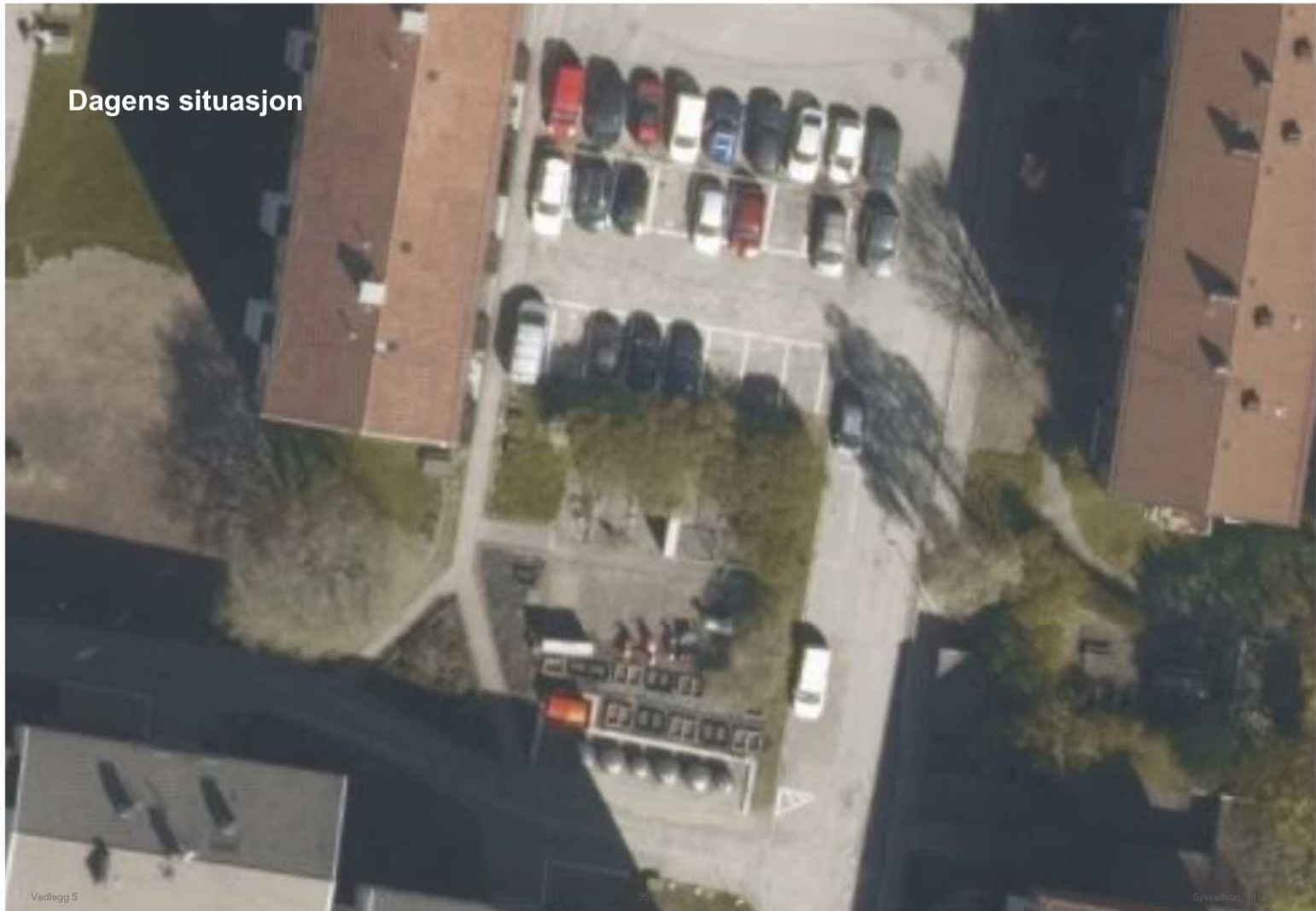
		Oppgradering lekeanlegg iht nye forskrifter. Rensing og åpning av dreneringskummer.
1998	Oppgrad. kabel-tv og ny vaskemaskin	Oppgradert kabel-tv-anlegget, ny vaskemaskin.
1997	Omtrekking av el. ledninger ferdigført	
1994 - 1996	El. ledninger og gårdslysanlegg	Omtrekking av el. ledninger i leiligheter 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.

Sykkelbod

Ola Narr Borettslag

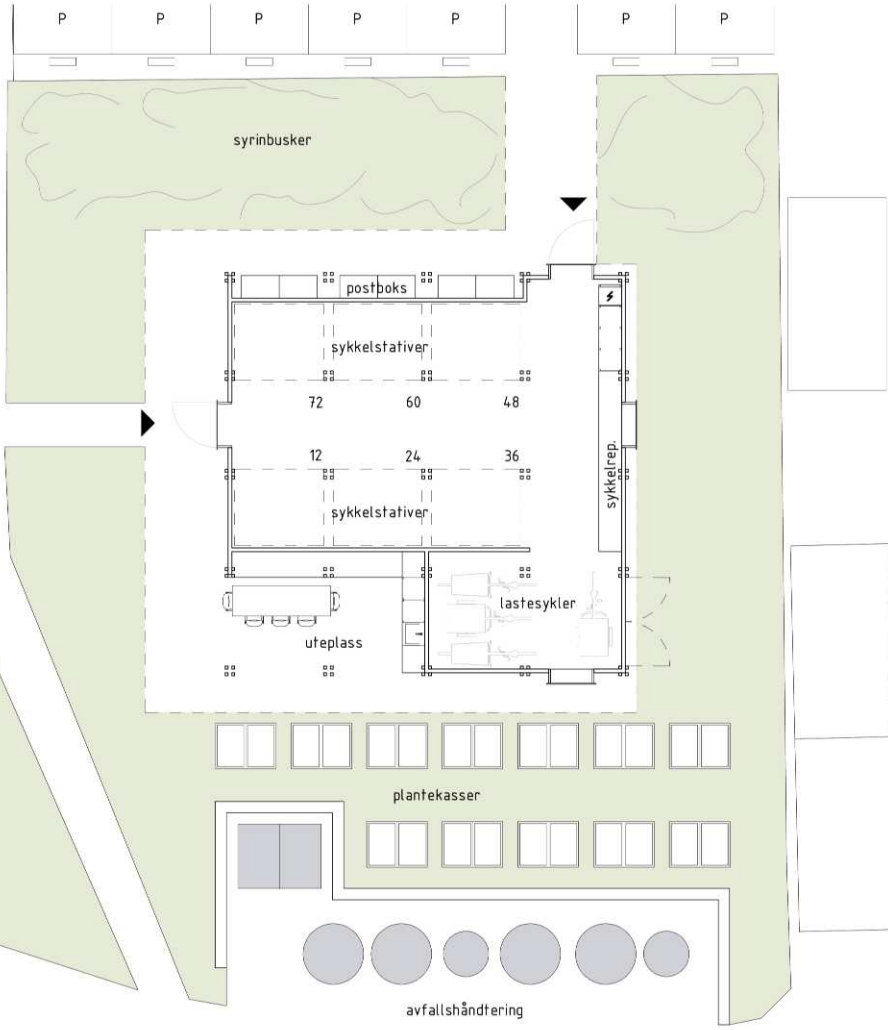
Merk at dette kun er et skisseprosjekt. Endringer må forventes.

Dagens situasjon

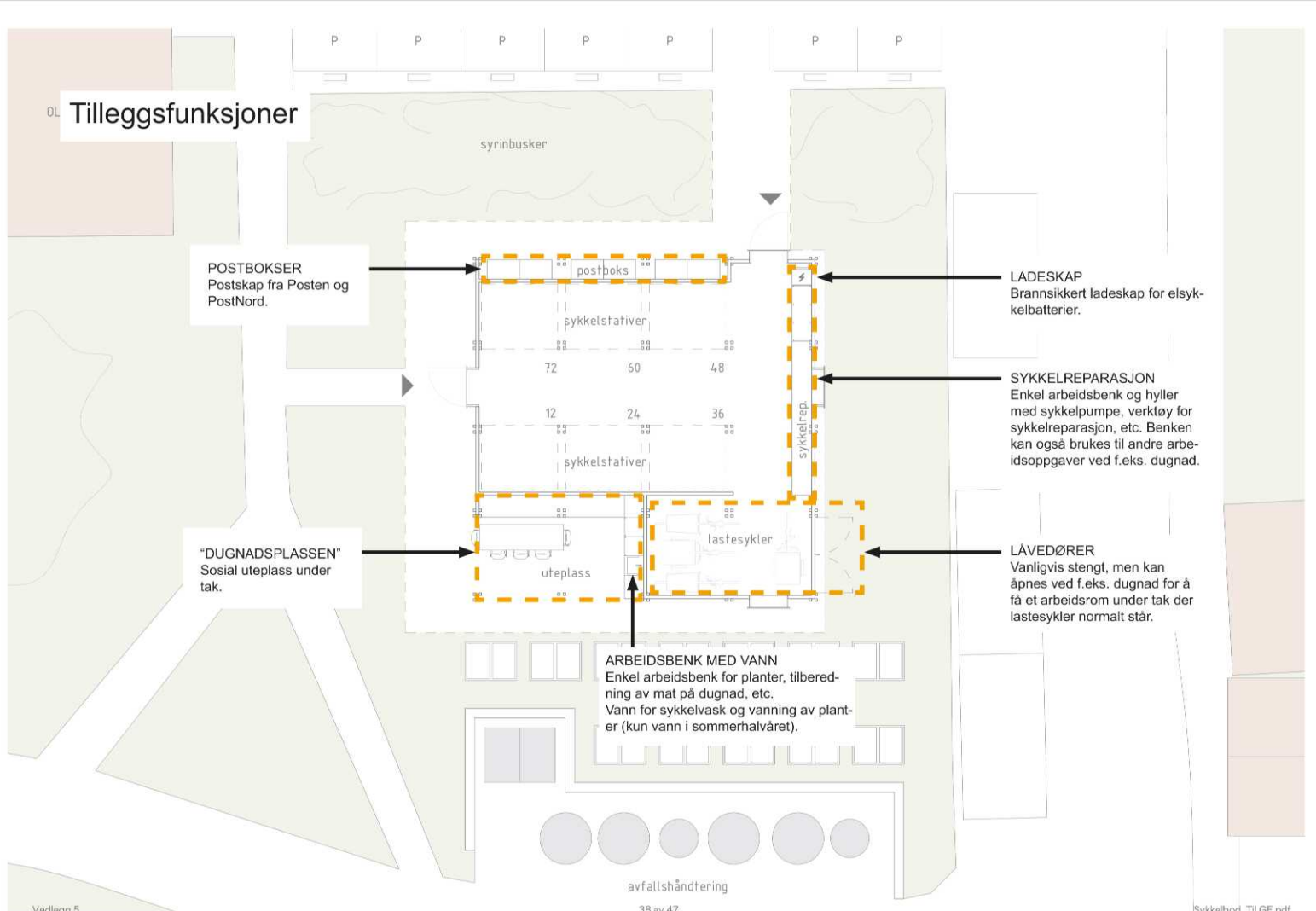




OLA NARR 18



0L Tilleggsfunksjoner



POSTBOKSER
Postskap fra Posten og PostNord.

postboks

sykkelstativer

72

60

48

12

24

36

sykkelstativer

lastesykler

uteplass

ARBEIDSBENK MED VANN

Enkel arbeidsbenk for planter, tilberedning av mat på dugnad, etc.
Vann for sykkelvask og vanning av planter (kun vann i sommerhalvåret).

avfallshåndtering

38 av 47

LADESKAP
Brannsikket ladeskap for elsykkelbatterier.

SYKKELREPARASJON
Enkel arbeidsbenk og hyller med sykkelpumpe, verktøy for sykkelreparasjon, etc. Benken kan også brukes til andre arbeidsoppgaver ved f.eks. dugnad.

LÅVEDØRER
Vanligvis stengt, men kan åpnes ved f.eks. dugnad for å få et arbeidsrom under tak der lastesykler normalt står.

Fasader



Vestfasade



Sydfasade



Østfasade



Nordfasade



Sett fra vest



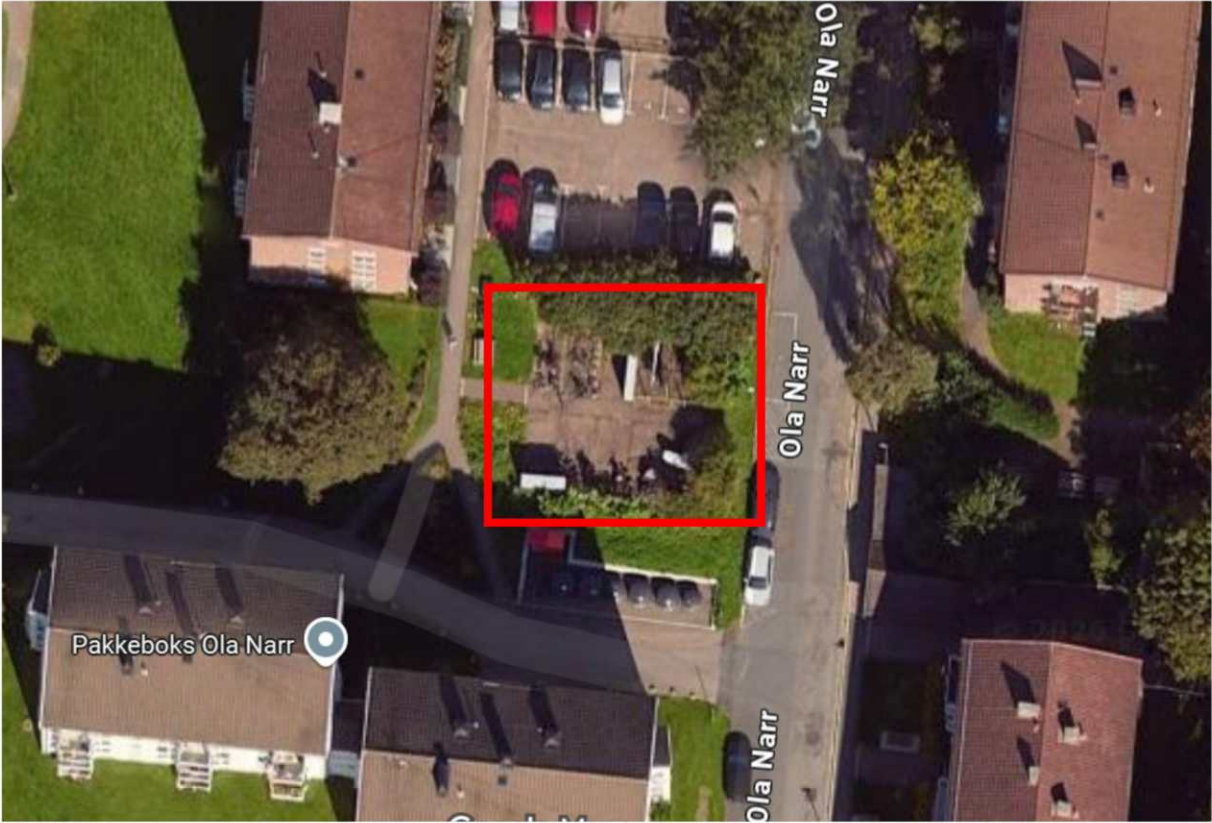
Sett fra est



Sett innvendig

Sykkkelbod
Ola Narr Borettslag

Arkitekt Simen Andreas Aas



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 valgkomiteen innstille seg selv til gjenvalg.
3. Valgkomiteen 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 instruksjonen for arbeidet.
4. Valgkomiteens 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 valgkomiteen 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. Valgkomiteen skal forvise 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. Valgkomiteen 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 valgkomiteens leder innkalle valgkomiteemedlemmene 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. Valgkomiteens 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. Valgkomiteen redegjør for sin konkrete innstilling på generalforsamlingen.
11. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen.
12. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt, og leder gjennomføringen av selve valget.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 10.06.26 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 14.06.26

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

Mariann Nilsen og Anne Line Løvholm 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 honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 405.000.

For

Mot

Sak 6 Husordensregler - endre bestemmelsen om fuglemating

Borettslagets husordensregler endres slik at 1 c. blir "Det er ikke tillatt å luften/tørke tøy fra balkonger og vinduer." og at 1 d. blir "Det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr eller sette opp fuglebad på borettslagets eiendom."

For

Mot

Sak 7 Sykkelskur

Styret gis fullmakt til å bygge sykkelskur på arealet som vist i kartutsnittet.

For

Mot

Sak 8 Rehabilitering av bunnledninger

Styret gis fullmakt til gjennomføre rehabilitering av borettslagets bunnledninger og overvannsledninger.

For

Mot

Sak 9 Opprettelse av sosial pott for beboerarrangementer

Det opprettes en sosial pott i tråd med forslaget.

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Aleksander Løkke-Sørensen

1 Styremedlem (kun 1 skal velges)

Jan Gunnar Sørbø

2 Styremedlem (kun 2 skal velges)

Halina Mierzynska

Henning Kaiser Klatran

Varamedlem (kun 4 skal velges)

Atilla Shahilyar

Khalid Lafkiri

Ylva Aldrin

Zlata Turkanovic

Valgkomite (kun 3 skal velges)

Anne Line Løvholm

Åsmund Skaar

Kaur Gønlien

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Carl Alexander Kessen Sverdrup

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Åsmund Skaar



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



Ekstraordinært 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 29. oktober kl. 09:00 og lukker 2. november kl. 22:00.

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.

Digitalt møte på teams

Vi avholder et digitalt møte på teams for en gjennomgang av møtet og sakene. Under møtet er det mulig å stille spørsmål til sakene. Møtet vil avholdes **onsdag 29. oktober kl. 20:00**.

Samme dag er det også åpent styrerom fra kl. 18:30 til 19:30. Der er det også mulig å komme innom for å stille eventuelle spørsmål.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor
5. Norgespris på fjernvarme

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

Mariann Nilsen og Anne Line Løvholm 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

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

PwC er borettslagets nåværende revisor. Selskapet har besluttet å skille ut deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten sin. Denne omstruktureringen av selskapet innebærer at vi må velge revisor på nytt. Valg av revisor må gjøres på en generalforsamling.

Revisjonsselskapet til PwC endrer som følge av omstruktureringen navn til PwC Assurance AS (org. nr. 834 836 912).

OBOS har avtale med revisorselskapene PwC Assurance, EY, Deloitte, BDO og KPMG. Av disse er PwC Assurance billigst for medlemslag av OBOS.

Styrets innstilling

Styret anbefaler PwC Assurance som borettslagets revisor. Disse er faglig dyktige, vi har god erfaring med dem og de har den laveste prisen.

Forslag til vedtak

Borettslaget velger PwC Assurance AS (org. nr. 834 836 912) som revisor.

Sak 5

Norgespris på fjernvarme

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hafslund Celsio leverer fjernvarme i Oslo regionen og også til Ola Narr borettslag. Vi benytter fjernvarme til oppvarming via radiatorer og til varmt tappevann. Etter at borettslaget gikk over til individuell måling av energiforbruk på radiatorene og varmtvann, betaler hver leilighet for eget energiforbruk. Dette utgjør normalt hoveddelen av kostnaden, i tillegg fordeles varmetap i systemet mellom beboerne.

Norgespris er nå lansert, Norgespris gjelder både for elektrisitet og fjernvarme. Siden borettslaget er kunden til fjernvarmeselskapet må borettslaget ta en felles beslutning på om vi ønsker Norgespris på fjernvarmen eller ikke, dette kan ikke velges for hver enkelt leilighet.

Norgespris er 50 øre/kWh inklusiv merverdiavgift (40 øre/kWh eksklusiv merverdiavgift). Alternativet til Norgespris er fjernvarmeprisen som følger spotprisen på elektrisitet. For denne løsningen vil vi motta strømstøtte slik som i dag, hvor vi får dekt 90% av kostnaden når strømprisen er mer enn 93.75 øre/kWh inklusiv merverdiavgift. Både Norgespris og dagens løsning er kun for energidelen av fjernvarmen. Andre kostnader forbundet med fjernvarme vil være like for de to løsningene. Norgespris vil være fast gjennom hele avtaleperioden, mens spotprisen varierer både med sesong og tid på døgn. Norgespris gir dermed større forutsigbarhet for kostnaden for oppvarming, da det kun vil være variasjon i forbruk som gir variasjon i kostnad.

Valg av Norgespris gir en bindende avtale til 31.12.2026, uten mulighet for oppsigelse. For Norgespris for borettslaget på fjernvarme vil det være et makstak på 918.000 kWh per måned, dette tilsvarer 4500 kWh per leilighet. Borettslagets høyeste månedlige forbruk i løpet av de siste årene var januar 2024 med 433.470 kWh.

For mer informasjon, se her:

<https://www.hafslund.no/no/produkter-og-tjenester/fjernvarme/norgespris/norgespris-pa-fjernvarme-bestillingsvilkar-og->

Styrets innstilling

Styret anbefaler at borettslaget velger Norgespris på fjernvarmen. Basert på kostnaden på forbruket vårt de siste årene ville Norgespris gitt oss en innsparing, se vedlagte bilde. Enkelte måneder ville gitt en høy innsparing, f.eks. ville vi for januar i år spart i underkant av 140.000 kr. Det er også anbefalt å velge Norgespris i Oslo-området da det er stor sannsynlighet for at det vil lønne seg basert på antatte strømpriser for 2026.

Forslag til vedtak

Borettslaget bestiller Norgespris på fjernvarme.

Vedlegg

1. Norgespris.png

Vedlegg 1 til sak 5. Norgespris på fjernvarme



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 29.10.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 2.11.25

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

Mariann Nilsen og Anne Line Løvholm er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Valg av revisor

Borettslaget velger PwC Assurance AS (org. nr. 834 836 912) som revisor.

For

Mot

Sak 5 Norgespris på fjernvarme

Borettslaget bestiller Norgespris på fjernvarme.

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.



Ekstraordinært 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 29. oktober kl. 09:00 og lukker 2. november kl. 22:00.

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.

Digitalt møte på teams

Vi avholder et digitalt møte på teams for en gjennomgang av møtet og sakene. Under møtet er det mulig å stille spørsmål til sakene. Møtet vil avholdes **onsdag 29. oktober kl. 20:00**.

Samme dag er det også åpent styrerom fra kl. 18:30 til 19:30. Der er det også mulig å komme innom for å stille eventuelle spørsmål.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor
5. Norgespris på fjernvarme

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

Mariann Nilsen og Anne Line Løvholm 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

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

PwC er borettslagets nåværende revisor. Selskapet har besluttet å skille ut deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten sin. Denne omstruktureringen av selskapet innebærer at vi må velge revisor på nytt. Valg av revisor må gjøres på en generalforsamling.

Revisjonsselskapet til PwC endrer som følge av omstruktureringen navn til PwC Assurance AS (org. nr. 834 836 912).

OBOS har avtale med revisorselskapene PwC Assurance, EY, Deloitte, BDO og KPMG. Av disse er PwC Assurance billigst for medlemslag av OBOS.

Styrets innstilling

Styret anbefaler PwC Assurance som borettslagets revisor. Disse er faglig dyktige, vi har god erfaring med dem og de har den laveste prisen.

Forslag til vedtak

Borettslaget velger PwC Assurance AS (org. nr. 834 836 912) som revisor.

Sak 5

Norgespris på fjernvarme

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hafslund Celsio leverer fjernvarme i Oslo regionen og også til Ola Narr borettslag. Vi benytter fjernvarme til oppvarming via radiatorer og til varmt tappevann. Etter at borettslaget gikk over til individuell måling av energiforbruk på radiatorene og varmtvann, betaler hver leilighet for eget energiforbruk. Dette utgjør normalt hoveddelen av kostnaden, i tillegg fordeles varmetap i systemet mellom beboerne.

Norgespris er nå lansert, Norgespris gjelder både for elektrisitet og fjernvarme. Siden borettslaget er kunden til fjernvarmeselskapet må borettslaget ta en felles beslutning på om vi ønsker Norgespris på fjernvarmen eller ikke, dette kan ikke velges for hver enkelt leilighet.

Norgespris er 50 øre/kWh inklusiv merverdiavgift (40 øre/kWh eksklusiv merverdiavgift). Alternativet til Norgespris er fjernvarmeprisen som følger spotprisen på elektrisitet. For denne løsningen vil vi motta strømstøtte slik som i dag, hvor vi får dekt 90% av kostnaden når strømprisen er mer enn 93.75 øre/kWh inklusiv merverdiavgift. Både Norgespris og dagens løsning er kun for energidelen av fjernvarmen. Andre kostnader forbundet med fjernvarme vil være like for de to løsningene. Norgespris vil være fast gjennom hele avtaleperioden, mens spotprisen varierer både med sesong og tid på døgn. Norgespris gir dermed større forutsigbarhet for kostnaden for oppvarming, da det kun vil være variasjon i forbruk som gir variasjon i kostnad.

Valg av Norgespris gir en bindende avtale til 31.12.2026, uten mulighet for oppsigelse. For Norgespris for borettslaget på fjernvarme vil det være et makstak på 918.000 kWh per måned, dette tilsvarer 4500 kWh per leilighet. Borettslagets høyeste månedlige forbruk i løpet av de siste årene var januar 2024 med 433.470 kWh.

For mer informasjon, se her:

<https://www.hafslund.no/no/produkter-og-tjenester/fjernvarme/norgespris/norgespris-pa-fjernvarme-bestillingsvilkar-og->

Styrets innstilling

Styret anbefaler at borettslaget velger Norgespris på fjernvarmen. Basert på kostnaden på forbruket vårt de siste årene ville Norgespris gi oss en innsparing, se vedlagte bilde. Enkelte måneder ville gi oss en høy innsparing, f.eks. ville vi for januar i år spart i underkant av 140.000 kr. Det er også anbefalt å velge Norgespris i Oslo-området da det er stor sannsynlighet for at det vil lønne seg basert på antatte strømpriser for 2026.

Forslag til vedtak

Borettslaget bestiller Norgespris på fjernvarme.

Vedlegg

1. Norgespris.png

Vedlegg 1 til sak 5. Norgespris på fjernvarme



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 29.10.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 2.11.25

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

Mariann Nilsen og Anne Line Løvholm er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Valg av revisor

Borettslaget velger PwC Assurance AS (org. nr. 834 836 912) som revisor.

For

Mot

Sak 5 Norgespris på fjernvarme

Borettslaget bestiller Norgespris på fjernvarme.

For

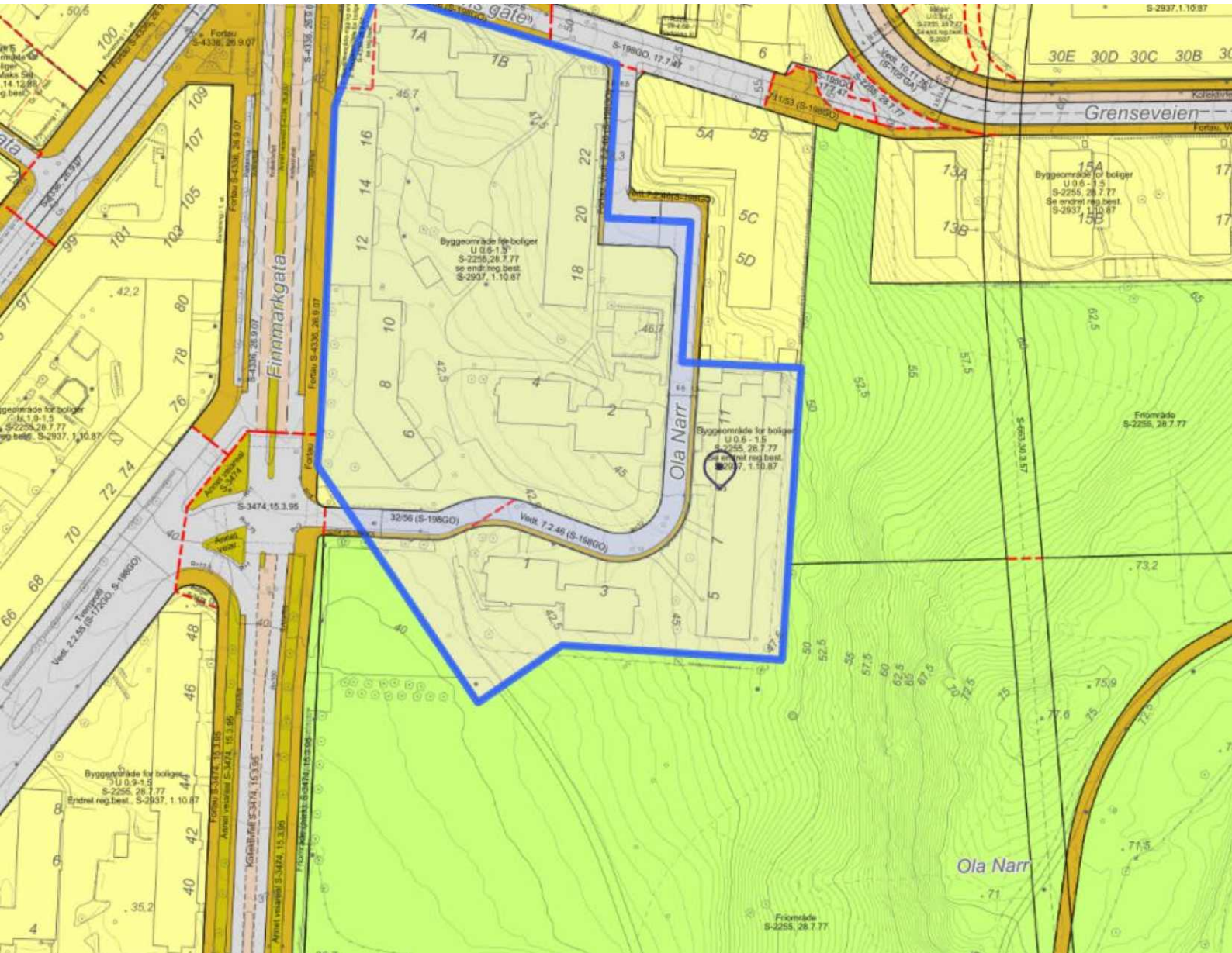
Mot



**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.



S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 4030 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Finnmarksgt. 57

~~Old Harry 3.~~

M. 873/1945

Väningshus.

alder
opprinnelse

Q.D.



Dypliktet sendt bygningsjefen

Ekspedisjons-Dokument

angående Veiingshus
 på matr.-nr. Øvre Tøyen kv. III bl. E
 Innlevert 10^e aug. 1945 Attestert 13/12-52.

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr.
 grenser og naboforhold, hr. reguleringsjefen 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 11/8 - 1945

Committeret hr. oppmålingssjefen

*Oslo 11/8-45
H. Skjold*



AM/AR.
Øvre Tøyen kv. III bl.E.

Bygningsjefens eksp. av 11/8 1945.

Sendes herrereguleringsjefen.

Det anmeldte bygg ligger på nr. 23 Trondheimsveien hvis grenser
er vist med grønne linjer på bl. 1.

Kartforretning må holdes.

Oslo, den 16. august 1945.

Reg. chefen jr. *Tandheim*

For oppmålingssjefen.

Arne Meag

med 16. AUG. 1945

✓ bl. 10/20 belegg. ✓ bl. 28
✓ " 21/22 belegg. ✓ " 29
✓ " 23/26 belegg. ✓ " 30/31 belegg. ✓

LH/MM

Övre Tøyen, kv. III, blokk E.

Våningshus.

Oppm.sjefens eksp. av 16/8-1945.

Sendes herr vannverkssjefen.

Regulerings- og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Langs den anmeldte bygnings vestsida er regulert en 10.0 m bred gate.

Den regulerede høyde for denne gate va. 40 m nord for den anmeldte bygning er kote 48.0. Herfra faller den mot syd med 1:22 etter midtlinjen. Fortaustigningen er 6 cm.

Den anmeldte bygning er vist plasert på område som er regulert for beplantet offentlig plass, men dette område er for tiden under omregulering og som et første ledd i denne gjorde reguleringsrådet i møte den 11/10-1945 ved første gangs behandling følgende vedtak:

"Byggelinjer for blokk B, C og E vedtas i samsvar med OBOS tegning nr. 19301 datert senest 24/8-1945."

Dette reguleringsforslag er lagt ut til offentlig ettersyn til den 14/11-1945 hvoretter det igjen vil bli forelagt reguleringsrådet til endelig avgjørelse.

For strøket gjelder byplanvedtekt 179. Denne er ennå ikke stadfestet av departementet.

Oslo reguleringsvesen den 18. oktober 1945.

Harmer

J.A. Rasmussen

VANNAVGIFTSKONTORET
M.O.

VANN
JH0002078 23OKT1945
bl. 22/35.
bl. 36/38

AHJ/HN.

J.nr. 2078/1945. Matr.nr. Øvre Tøyen kv. III. Blokk E.

Tilbakesendes med bilag bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulv kote + 46,15 approberes. Kotehøyden i forgreningspunkt blir henholdsvis + 42,40 nordre uttrekk og 41,54 søndre uttrekk. Vannstand i drengskum må ligge 50 cm over topp av den avløpsledning hvorpå avløpet fra kummen forgrenes.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den over alt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter høyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er høyest.

Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett støp såfremt dette skulle vise seg nødvendig.

Der må sørges for nødvendig gårdsavløp.

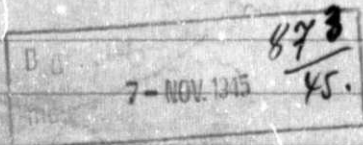
Minimum vanntrykk i hovedvannledningen er ca. 75 m.

Ingen bunnledning tillates innstøpt i eller overdekket av jernbetonggulv eller banketter. Senking av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nødvendig for å oppfylle dette krav under hensyn-
tagen til reglementert overdekking for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder man seg å oppstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut.rørleggermester innsendes hertil.

Ved prosjektering av sanitæranlegget må nødvendig hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 7 november 1945.



Dea Kropp

A. Gjellum

Bl. 40

Sendes p.d. i anledning spørsmål om gravnings- og støpningstillatelse.

Oslo, 9. november 1945.

Harald Wildtgen

Øvre Tøyen kv. III. Blokk E.

J. nr. 873/45.EF.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

En vil ikke motsette seg at gravning og støpning foretas på eget ansvar idet en går ut fra at reguleringsplanen blir endelig vedtatt.

Bygningskontrollen kan dog ikke påta seg noe som helst ansvar for vanskeligheter som måtte oppstå under sakens behandling da anmeldelsen ikke har vært behandlet hverken av brannstyret eller Helserådet og således heller ikke har foreligget i distriktet til innstilling.

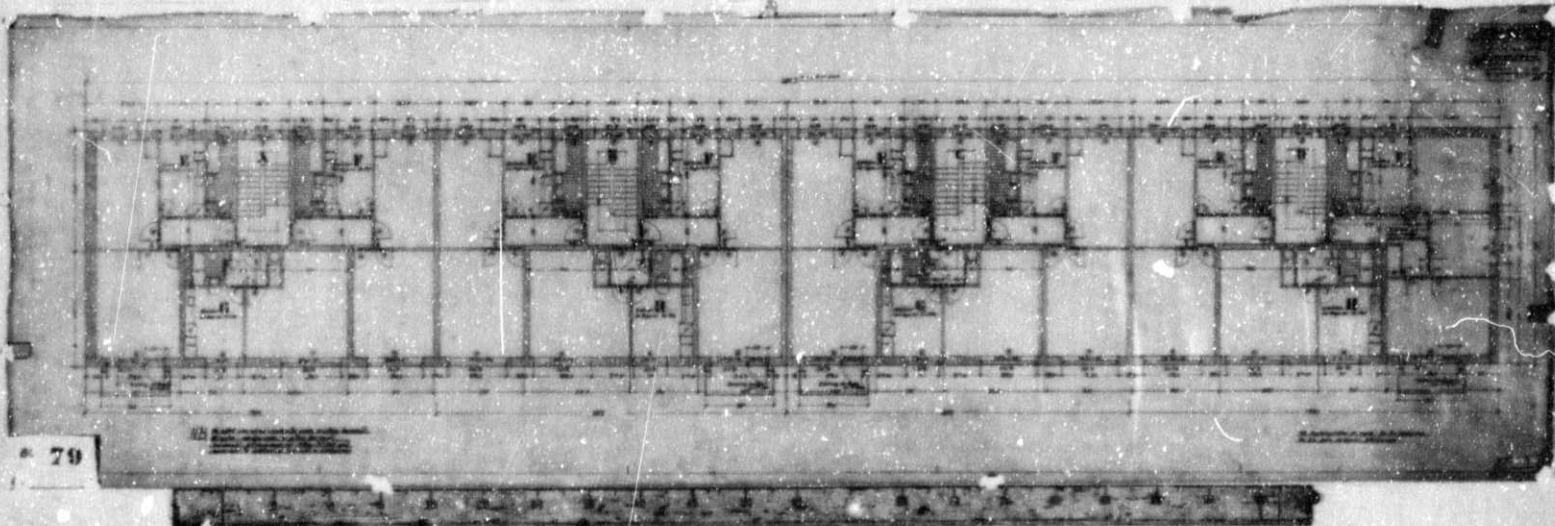
(Forøvrig henvises til påtegning på bl. 29. I henhold hertil er tilfluktsrommets størrelse i orden.) M.h.t. plassering må anmelderen konferere med ingeniørkontoret.

Ansvarserklæring må sendes inn.

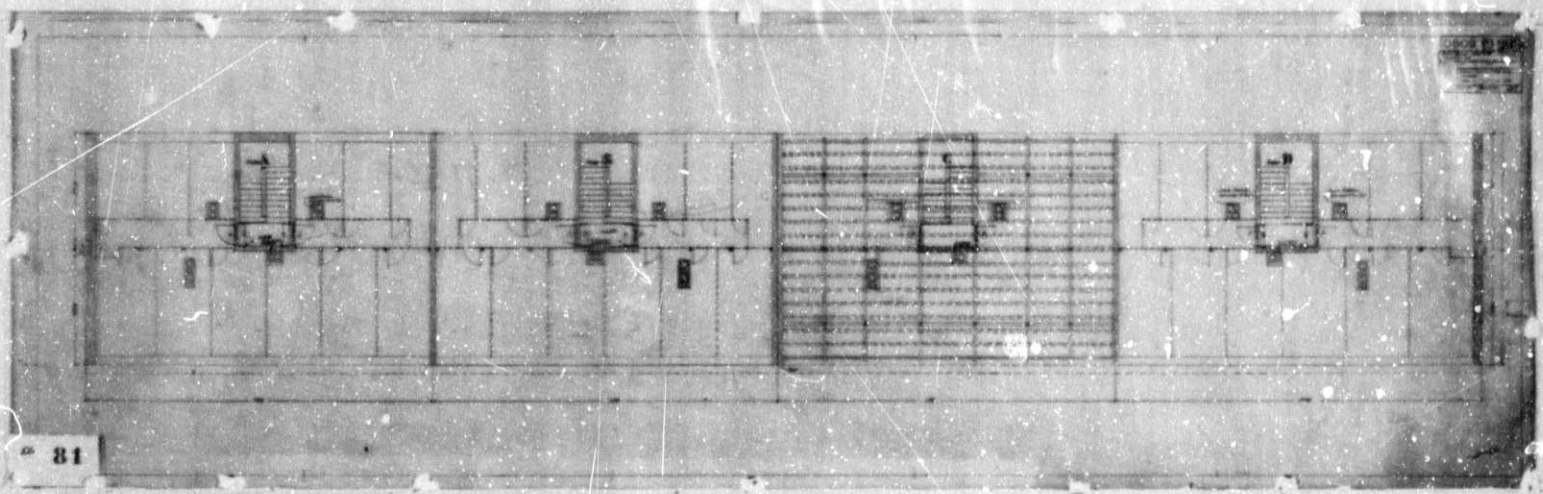
Oslo den 17. november 1945.

For insp. J. ...

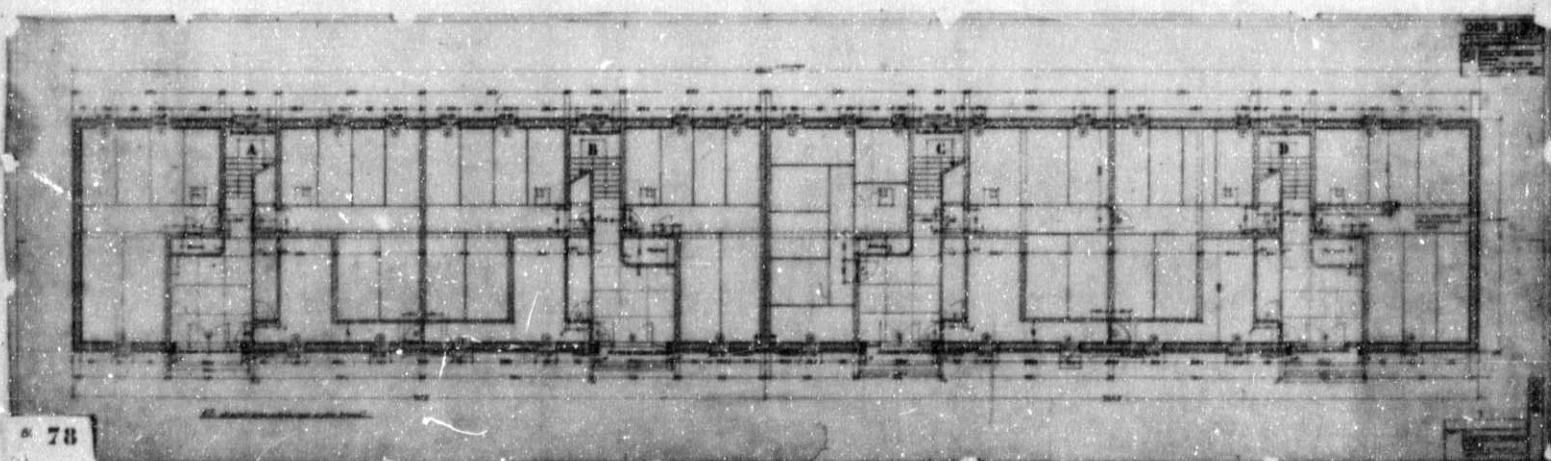
Bl. 40 er også behandlet.



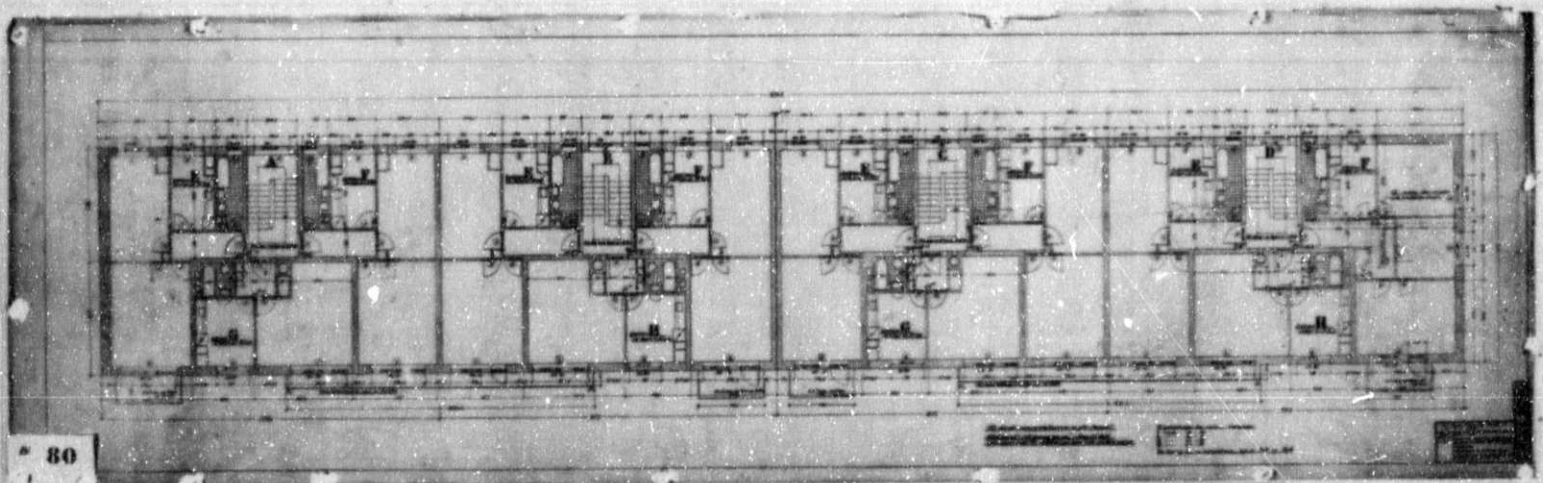
79



81



78



80

Architectural drawing showing a floor plan of a long building with multiple rooms and corridors. The drawing is oriented horizontally and includes a scale bar at the bottom.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: **05 NOV. 2004**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200411951-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn Rune Vemer

Arkivkode: 531

Byggeplass: OLA NARR 5-11 Eiendom: 229/4
Tiltakshaver: Nordre Tøyen BRL Adresse: Ola Narr 22, 0563 OSLO
Søker: AF Ragnar Evensen AS Adresse: Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE ETT TRINN - OLA NARR 5-11

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Søknaden omfatter rehabilitering av bad. Alle badene i gården skal rehabiliteres. Til sammen skal 204 bad i hele borettslaget rehabiliteres.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden, vedlagt utsnitt av reguleringskart, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Tiltaket er i borettslag som er tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:

Søknaden omfatter rehabilitering av bad. Alle badene i gården skal rehabiliteres. Til sammen skal 204 bad i hele borettslaget rehabiliteres.

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S- 2255, og er regulert til byggeområde for boliger.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Avfallsplan:

Avfallsplan datert 01.11.2004 er godkjent.

Igangsetting**Ansvar**

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".

Tegningene vil da ikke bli behandlet.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:

Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2


Bjørn Rune Vemer
Saksbehandler


Dag Haraldsen
Sidemannskontrollør

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



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): 200411951-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn Rune Vemer

Arkivkode: 531

Byggeplass: OLA NARR 5-11 Eiendom: 229/4
Tiltakshaver: Nordre Tøyen BRL Adresse: Ola Narr 22, 0563 OSLO
Søker: AF Ragnar Evensen AS Adresse: Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OLA NARR 5-11

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 tilfredsstillende 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
avdelingsleder


Bjørn Rune Vemer
saksbehandler

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



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

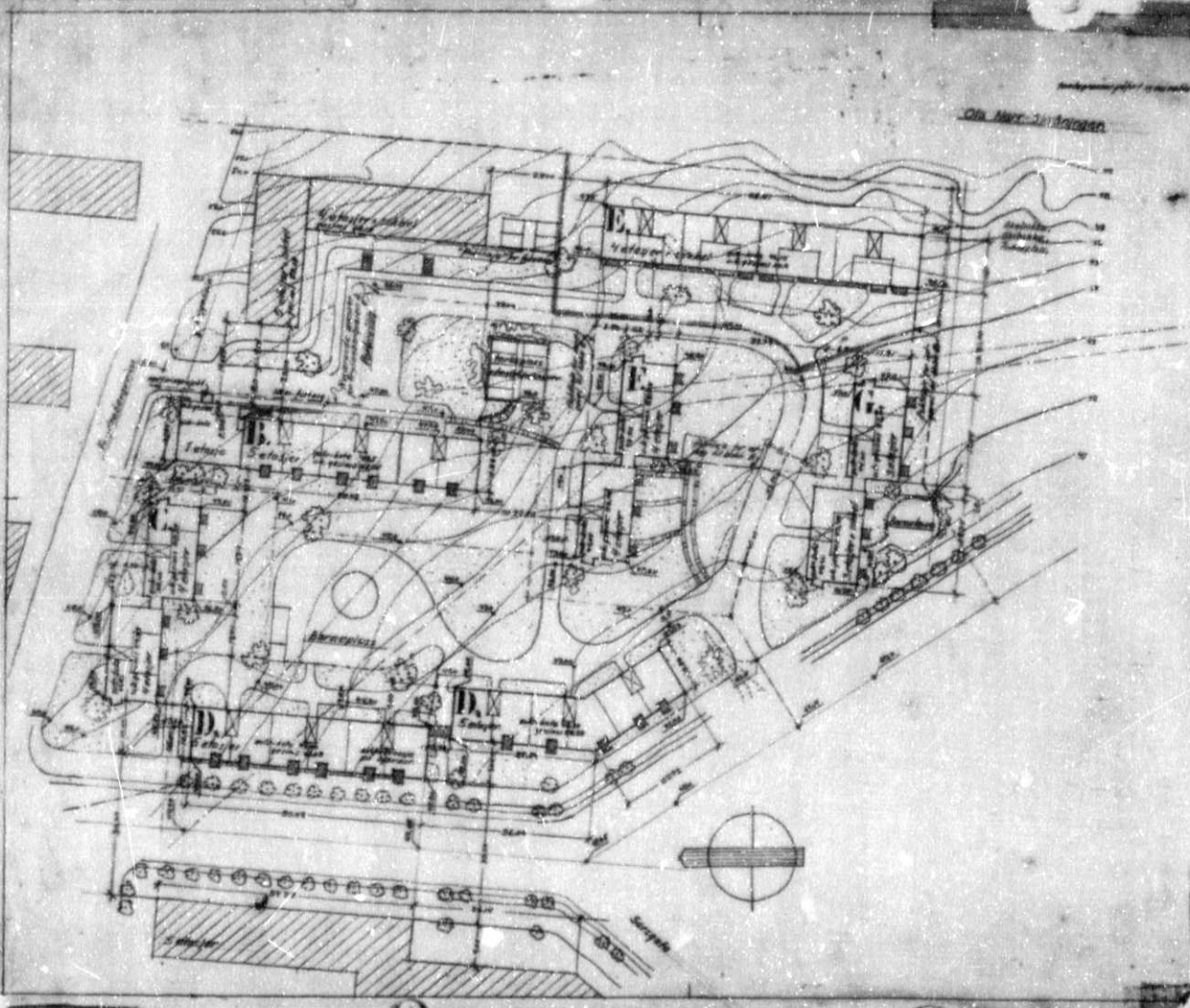
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OBOS - 11.5.14
 Skizze des Lagers
 1:250
 1728

On Map 1:10000

Legende:
 --- Lagerplan
 --- Lagerplan
 --- Lagerplan



Grundriss des Lagers
 1:250
 1728

Bl. 77



1453

NEGFOTOGRAFENT- 19 X 715

Dure Tøyen, kv II og III 1:500
Situasjon 1957

21 46

B.I. 2

758

15

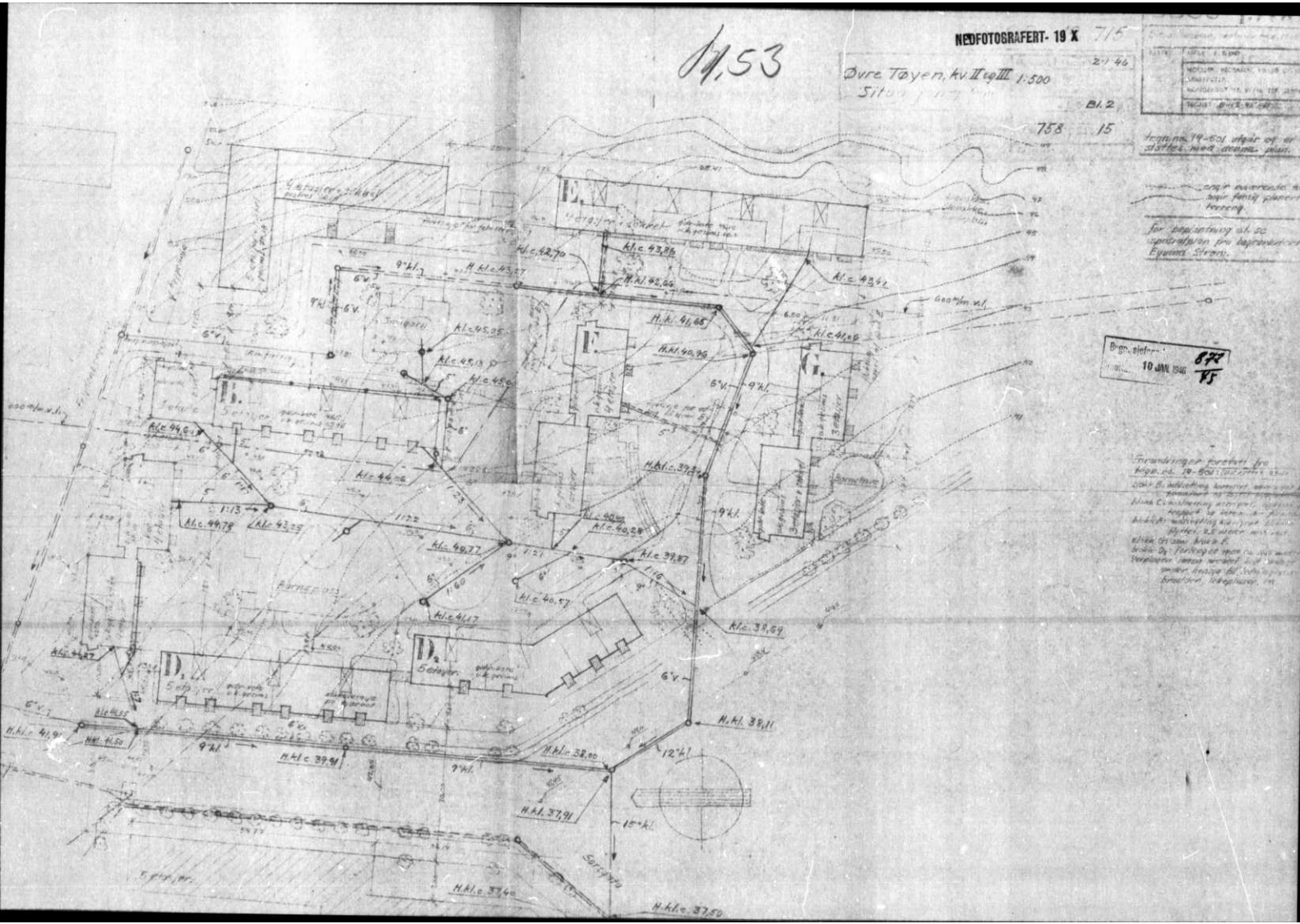
Figur nr. 14-501 viser et av de største medlemshusene.

Alle bygninger er i henhold til planlagt form.

For detaljer se bl. 22 og 23 i rapporten om bebyggelsen på Dure Tøyen.

Byg. elev. 10 JAN 1958 878 87

Forordning for bygg av kv. II og III på Dure Tøyen, 1957. 2011 B. utarbeidet av arkitektfirmaet A. Holmboe & Sønner, Oslo. 1:500. 1957. 22. januar 1958. 878. 87. 10 JAN 1958. 878. 87.





Skatteetaten

Dato
27.05.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIK REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 314 991 Andelsnr 99

Eiendommens adresse:

Ola Narr 9, 0563 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 037 693
Som sekundærbolig:	kr 4 150 772

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Ola Narr 9

Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 187 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
451 elever, 23 klasser	0.9 km	
Vahl skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
203 elever, 13 klasser	1.1 km	
Tøyen skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
342 elever, 19 klasser	1.2 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	7 min	🚶
431 elever, 30 klasser	0.6 km	
Frydenberg skole (8-10 kl.)	15 min	🚶
498 elever, 30 klasser	1.2 km	
Hersleb videregående skole	14 min	🚶
Foss videregående skole	20 min	🚶
600 elever, 20 klasser	1.6 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Frydens gate 5 - 11510	3 min	🚶
🚗 Frydens gate 1 - 11515	3 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Carl Berners plass T i Grenseveien	5 min	🚶
Linje 21, 28	0.4 km	
🚶 Carl Berners plass	5 min	🚶
Linje 5	0.4 km	
🚶 Sofienberg	6 min	🚶
Linje 17	0.4 km	
🚶 Tøyen stasjon	10 min	🚶
Linje RE30, R31	0.8 km	
🚶 Oslo S	7 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	2.3 km	

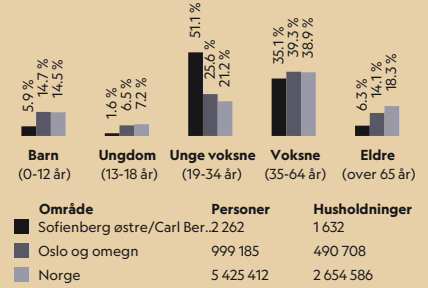
BARNEHAGER

Ola Narr barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
64 barn	0.4 km	
Hammerfestgata barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
58 barn	0.5 km	
Kulturparken Fus barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
66 barn	0.5 km	

DAGLIGVARE

🛒 Joker Carl Berner	4 min	🚶
🛒 Kiwi Carl Berner	5 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 60/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående

SPORT

🏫 Sofienberg ungdomsskole	8 min	↗
🏀 Monrads gate balløkke	9 min	↗
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	5 min	↗
🏊 SATS Carl Berner	9 min	↗

«Fint og grønt og nært det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

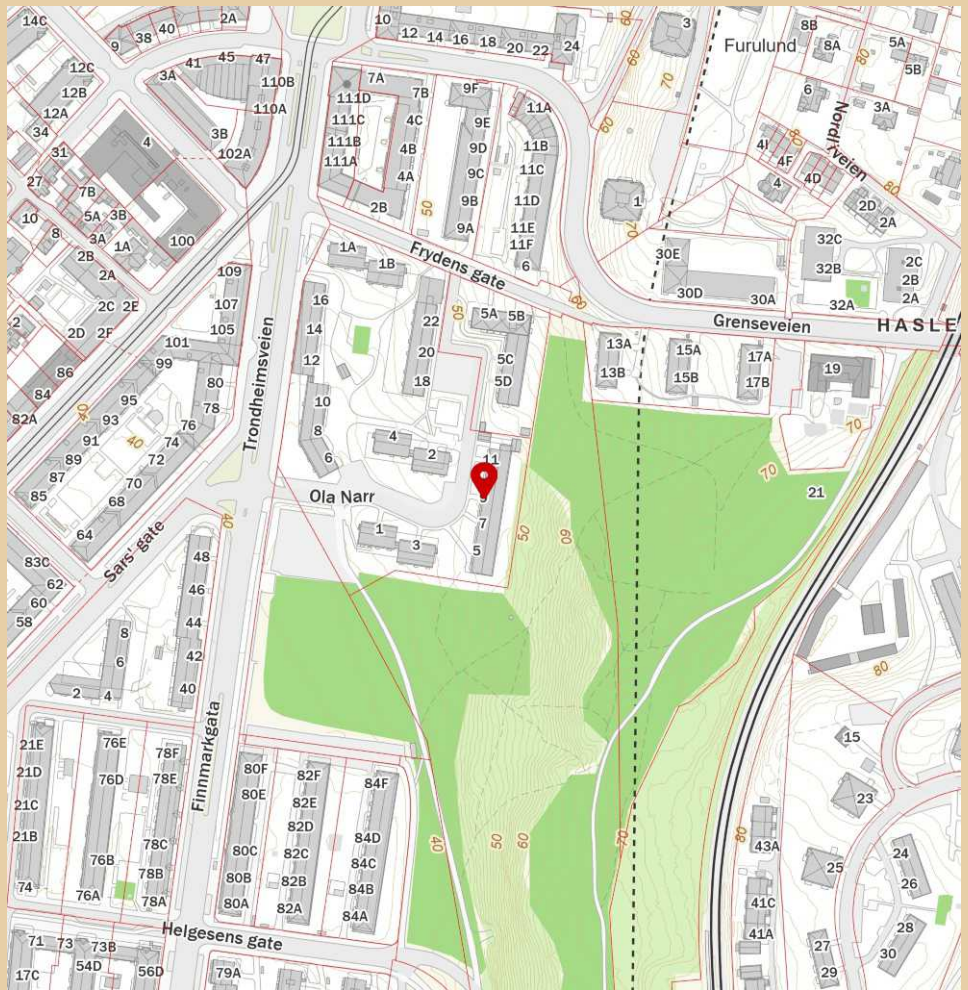
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Ola Narr 9, 0563 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 4, andelsnr. 99 i OLA NARR BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260213

Meglerforetak:

PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler:

Bjørn-Erik Braaten

Telefon / Mobil:

23 12 71 90 / 415 88 232

E-post:

bjorn-erik.braaten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 viderefremidlet 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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 avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også 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.
-