PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

FRYDENS GATE 1 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

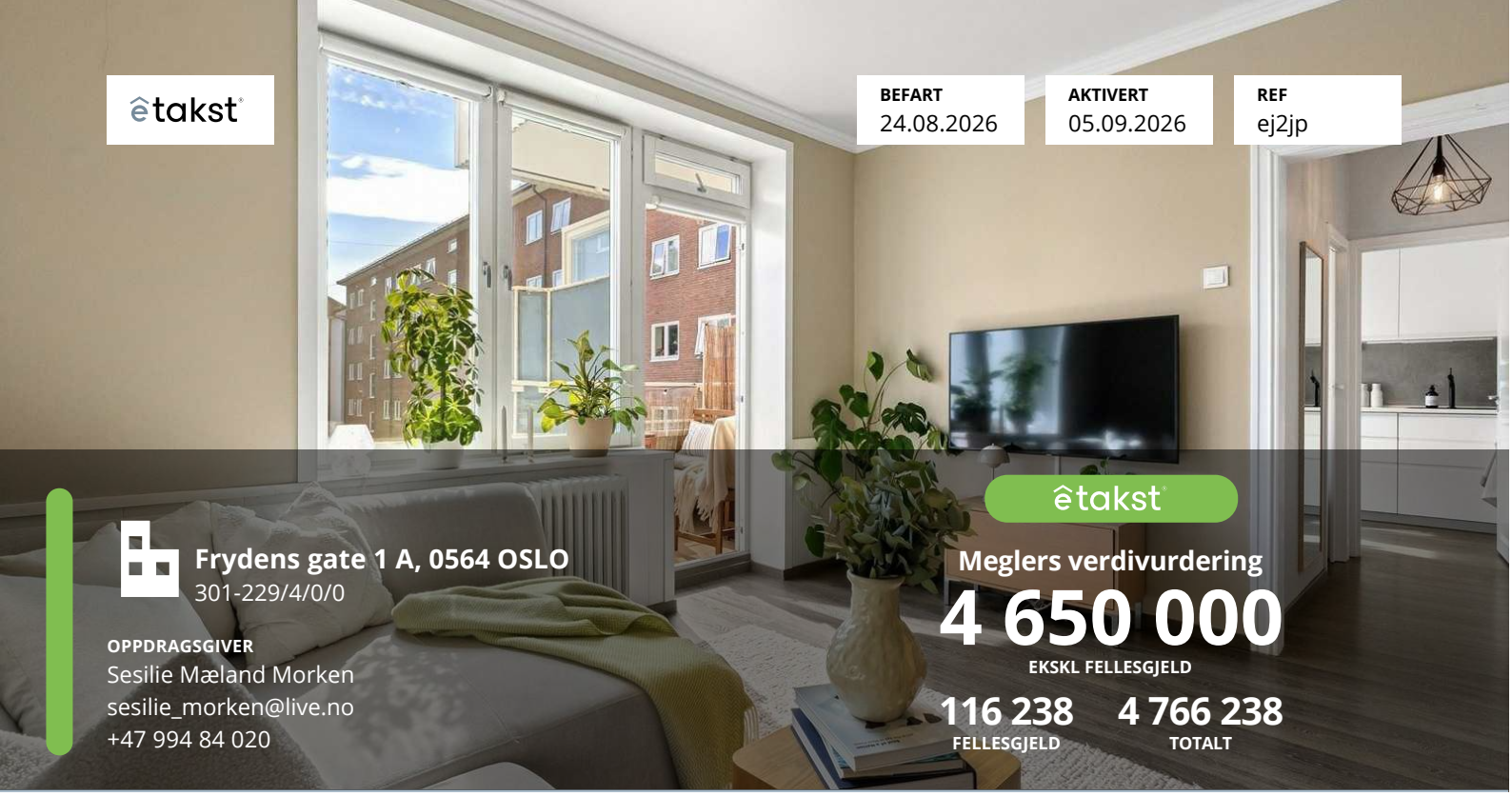
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



BEFART 24.08.2026 | AKTIVERT 05.09.2026 | REF ej2jp

Frydens gate 1 A, 0564 OSLO
301-229/4/0/0

OPPDRAGSGIVER
Sesilie Mæland Morken
sesilie_morken@live.no
+47 994 84 020

Meglers verdivurdering
4 650 000
EKSKL FELLESGJELD

116 238 FELLESGJELD | 4 766 238 TOTALT

NØKKELINFO

Andel i borettslagleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1948
Soverom	1
Etasje	2
Fellesutgifter	3 631
Formue	40 376

AREAL

BRA-i	41 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER
Balkong.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Frydens Gate 1B, 0564 Oslo	02.06.2026	4 700 000	118 132	4 818 132	1948	41 m²
Sars' Gate 76, 0564 Oslo	13.08.2026	4 850 000	51 464	4 901 464	1941	48 m²
Grenseveien 18, 0571 Oslo	19.08.2026	4 500 000	166 475	4 666 475	1934	43 m²

Frydens gate 1 - en moderne og attraktiv 2-roms på Ola Narr / Carl Berner. Boligen er godt vedlikeholdt, og fremstår som lys og attraktiv.
Her bor man i et veldrevet borettslag, med sentral og populær beliggenhet.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale

MEGLER
Jørgen Sylte Swensen
jorgen.swensen@privatmegleren.no
+4791569768

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260475
Addresse	Frydens gate 1 A		
Postnr.	0564	Sted	OSLO
Selgers navn	Sesilie Mæland Morken		

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?

03/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år, 7 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector

Polise/avtalenr.:

1422596

Våtrom

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

☑ 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

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

Det har vært sprekk i to fliser på gulvet som har blitt utbedret. Engasjerte M-TETT AS som fjernet alle 60x60-fliser, slipte ned gammelt flislim og kontrollerte underlag før remontering av nye fliser

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Det foreligger sluttrapport

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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 taktekking/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

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

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

Vask og maling av fasaden, samt kontroll og punktreparasjon av murpuss i 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet ble utført av Flotte Bygårder, i regi av borettslaget

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Utbedret avvik fra el-tilsyn, se under

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

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

Av hvem?:

Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS, kontroll ble utført 03.02.2022

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, det ble registrert avvik på sikringsskapet, som har blitt tilfredsstillende utbedret av elektriker

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)

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 endinger 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, tømrerarbeid 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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Bindingstiden for Norgespris utløper 31. desember 2026

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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 næringseiendom
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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.08.2026

Signert av *Sesilie Mæland Morken*

Initialer selger:
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Emilie Sofie Dreyer
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: emilie.dreyer@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260475 . Vår ref.: 0019-1-220 Dato: 25.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ola Narr Borettslag
Organisasjonsnr:	948314991
Andelseier:	Morken, Sesilie Mæland
Medeier:	
Leilighetsnummer:	220
Adresse:	Frydens Gate 1 A, 0564 OSLO
Andelsnummer:	66
Gnr.	229
Bnr.	4

Borettsinnskudd: Kr. 1 600,00 ,–

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 fratrekk 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 overtagelsesmåneden.
- 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: Kontakt via Vibbo. Hjemmeside: www.olanarr.no Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader: 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 gjeldense satser. Annet: * Borettslaget ble i oktober 2014 oppført på Byantikvarens gule liste. * Vedrørende varmekabler på bad, se vedtak fra EGF 27.09.18 * Velferdslokalet i

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987171637
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	21 809 682,83
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:	5,35%
Restsaldo	7 694 184,48
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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 826,91,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Regulering lån 2	331,99	
Lån nr: 8398717163; IN lån 2 - Akonto renter	378,59	
Lån nr: 8398717163; IN lån 2 - Akonto avdrag	258,06	
Lån nr: 8398717164; IN lån 1 - Akonto renter	136,86	
Lån nr: 8398717164; IN lån 1 - Akonto avdrag	368,49	
Tilgode: Internett	-136,00	
Internett	169,00	
TV	29,00	
Felleskostnader	2 290,92	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	1 675,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 849,-
Annen formue:	40 376,-
Gjeld:	120 013,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987171637
Restsaldo:	85 173,70
Kapitalkostnader:	610,19
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Lånenummer:	83987171645
Restsaldo:	31 064,36
Kapitalkostnader:	456,18
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 116 238,06,-, 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 Pernille Rogneby-Salomonsen pr. e-post: pernille.rogneby-salomonsen@obos.no eller telefon: 22 86 57 35.

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 avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 (spørs 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 sykkelskur ikke vil beslaglegge opparbeidet grøntområde. Det er også et stort område slik at vi kan få et sykkelskur med god kapasitet.

Sykkelskuret vil bli et godt synlig element i bomiljøet og vi har derfor overlatt utforming av sykkelskuret til en arkitekt. Foreløpige skisser ligger vedlagt saken. Grunnflaten på sykkelskuret 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 sykkelskur 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 rørfornying (også kjent som strømperenovering). Dette innebærer at det føres en fleksibel strømpe 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 rørfornying, 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 budsjettrammen 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 etablerers 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 unødvendig 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 styrer 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:

- Atilla 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 styrer 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 trappeoppganger, blant annet:

- Barnevogner
- Sko og eiendeler
- Søppelposer
- 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 sykkelskur 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
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**

Dokument-ID 092221155575757 16405

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		**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**
FINANSINNTEKTER/-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		

Dokument-ID 092221155575757 16405

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**

Dokument-ID 092221155575757 16405

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	

Dokument-ID 092221155575757 16405

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 511 785
Parkering	860 900
Internett	574 752

Dokument-ID 092221155575757 16405

Forretningslokale	265 779
TV	70 992
Felleskostander - korrigert 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
Naturalytelser 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 tilfredsstiller 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

Dokument-ID 092221155575757 16405

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**

Dokument-ID 092221155575757 16405

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

Dokument-ID 092221155575757 16405

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
Beregnede IN forpliktelser	1 987 908
TOTALT	**33 237 431**

Dokument-ID 092221155575757 16405

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**

Dokument-ID 092221155575757 16405

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. 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 rabaterte priser/gratis medlemskap. Se www.olanarr.no for mer informasjon.

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

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

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

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

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

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

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

Det vises til borettslagsloven kapittel 5.

Kortidsutleie skal også avklares med styret

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

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

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

Ved kjøp og salg må eierskifte meldes til Lyse Energiservice

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

Skade meldes til: styret@olanarr.no

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

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

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

Brannsikringsutstyr
I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

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

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

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån.

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

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

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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

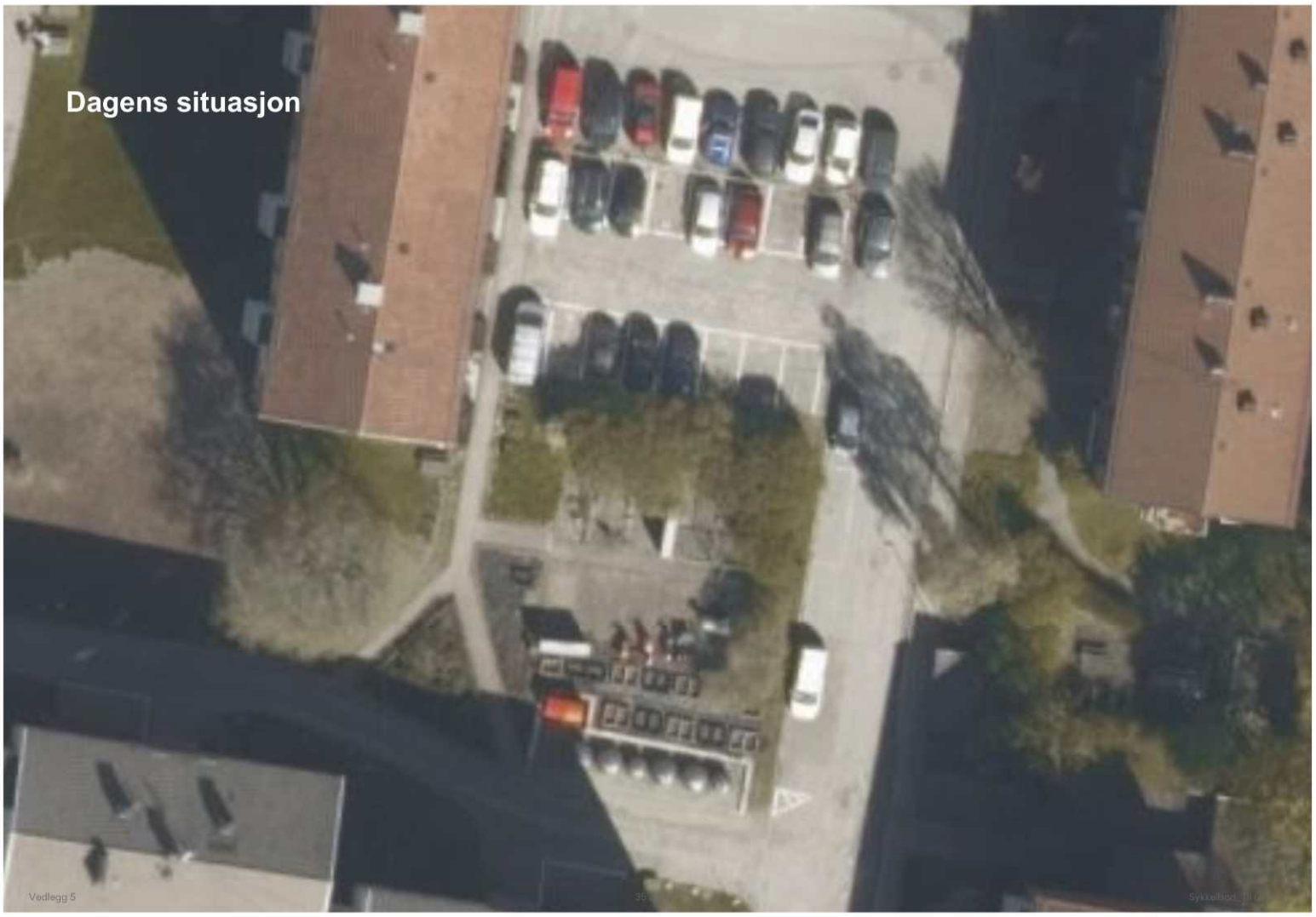
2014 - 2015	Skiftet ut porttelefon/callinganlegg	
2013 - 2014	Fibernett/Branndører/Betalingssystem	Etablert nytt fibernett samt trukket kabel frem til fremtidig brannvarsling. Innstallert branndører inn til hovedtavler i alle kjellere. Nytt betalingssystem til vaskeri (dekkes av Miele).
2012 - 2013	Byttet vinduer/dører	Byttet vinduer og dører velferdsrom og næringslokale Renset ventilasjonskanaler Maling av alle vinduer Vask av fasade Ola Narr 1-12, 14, 16, 18, 20, 22 og vaskeri Rehabilitert fasade Frydensgate 1a,1b, Ola Narr 1- 4 Rehabilitert alle balkonger
2011 - 2012	Balkong/fasade, flyttet styrerom	Balkong og fasadeprosjekt; planlegging og byggesøknader. VVS vedlikehold; byttet trykkreduksjonsventiler i hvert vanninntak. Samt byttet t-koblinger på hovedvannledningene inn til blokkene. Gjerder, porter og skilt vedlikeholdt og byttet. Fryseriet avviklet og forsvarlig demontert. Flyttet styrerommet for å frigi lokaler til utleie.
2010	Avsluttet drenering, pusset opp vaskeri	Nytt lekestativ. Nye avfallsbrønner. Pussett opp velferdsrommet.
2009	Startet drenering	
2008	Fjernvarme, rehabilitert fyringsanlegget	Lagt inn fjernvarme og rehabilitert fyringsanlegget.
2007 - 2008	Entrédører, oppussing trappeoppganger	Utskifting av entrédører og oppussing av trappeoppganger.
2006	Våtromsrehabilitering ferdigstilt	
2005	Våtromsrehab, vedl. velferdsrom/styrerom	Våtromsrehabilitering, oppussing bad/kjøkken velferdsrom. Nytt toalett styrerom.
2004	Maling. Oppussing vaskeri og fellesrom	Maling av vegg ved Frydens gt. 1 A og 1 B. Pusset opp vaskeri og velferdsrom.
2003	Skift tak/blikk, drenert, ny oljebrenner	Skifte av tak i Ola Narr 6, 8, 10, 12, 14, 16. Skiftet blikk på tak i Frydens gt. 1 A og 1 B, Ola Narr 1, 2, 3, 4. Drenert utenfor Ola Narr 18, 20, 22. Ny oljebrenner.
2002	Skifte noen tak, nye porttlf og oljetank	Skifte av tak i Ola Narr 18, 20 og 22. Nye porttelefoner. Ny oljetank.
2001	Skifte av noen tak og takluker	Skifte av tak i Ola Narr 5 - 11, og takluker i Ola Narr 1, 3 og 2, 4.
2000	Maling vinduer og vask fasade	Maling av vinduer, og delvis vask av fasade Ola Narr 6 -16.
1999	Vinduer, fryseanl, lekeanl., rens kummer	Maling av vinduer. Montering av nytt fryseanlegg i fellesfryseri.

		Oppgradering lekeanlegg iht nye forskrifter. Rensing og åpning av dreneringskummer.
1998	Oppgrad. kabel-tv og ny vaskemaskin	Oppgradert kabel-tv-anlegget, ny vaskemaskin.
1997	Omtrekking av el. ledninger ferdigført	
1994 - 1996	El. ledninger og gårdslysanlegg	Omtrekking av el. ledninger i leiligheter og vaskeri. Nytt gårdslysanlegg.
1992 - 1993	Nytt varmeanlegg	
1990	Tak, utbedr. kloakk, kjøp festetomt	Ombygging av flere tak, utbedringer av kloakkledninger. Innkjøpt festetomten.
1989	Tak, vaskeri, fasade og grøntanlegg	Omlegging av tak, modernisering av vaskeri med ny vaskemaskin og tørketrommel, oppussing av fasadene, oppgradering av grøntanlegget.
1988	Oppussing blokker og rep. balkonger	Oppussing av de malte blokkene, reparasjon av balkonger.
1986	Vindusutskif., inngangspartier, porttlf.	Vindusutskifting, inngangspartier, porttelefonanlegg.

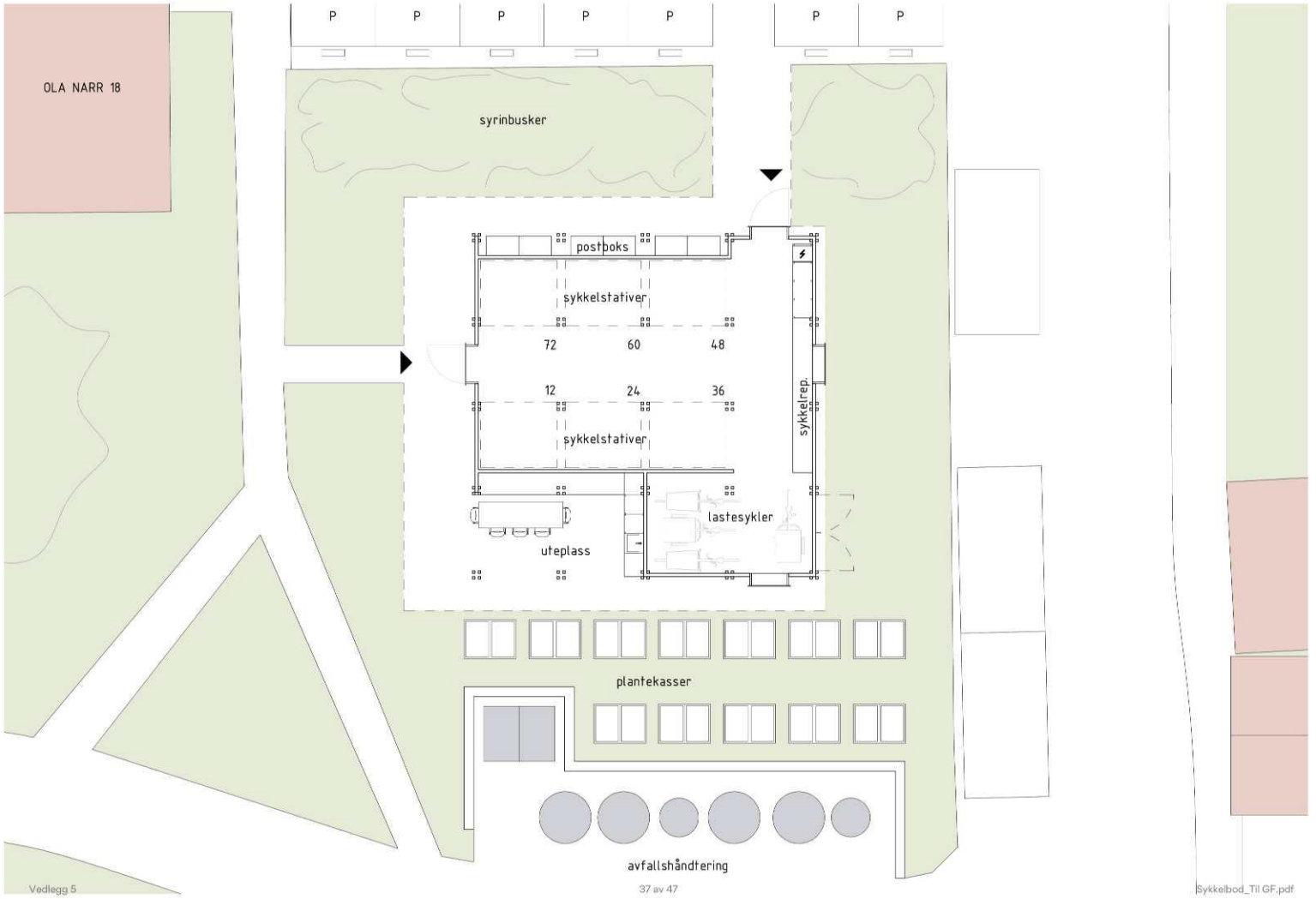
Sykkelbod

Ola Narr Borettslag

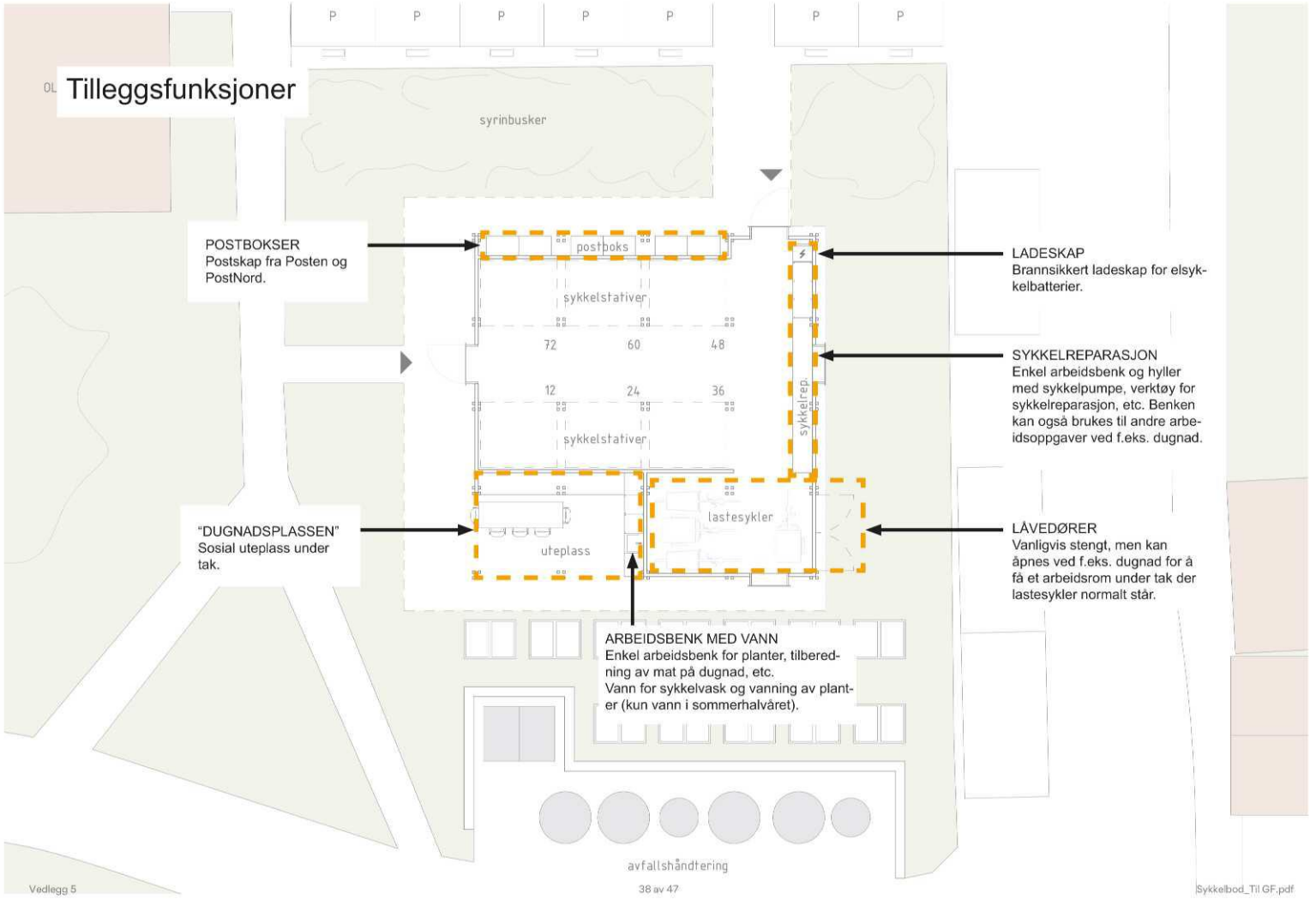
Merk at dette kun er et skisseprosjekt. Endringer må forventes.


Dagens situasjon


OLA NARR 20
OLA NARR 18
OLA NARR 4
FRYDENS GATE 5C
FRYDENS GATE 5D
P
syrinbusker
SYKKELBOD
plantekasser
avfallshåndtering


OLA NARR 18
P
P
P
P
P
P
P
syrinbusker
postboks
sykkelstativer
72
60
48
12
24
36
sykkelstativer
sykkelrep.
lastesykler
uteplass
plantekasser
avfallshåndtering

Tilleggsfunksjoner



POSTBOKSER
Postskap fra Posten og PostNord.

LADESKAP
Brannsikkert 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.

"DUGNADSPLASSEN"
Sosial uteplass under tak.

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

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

Fasader



Vestfasade



Sydfasade



Østfasade



Nordfasade



Sett fra vest



Sett fra øst

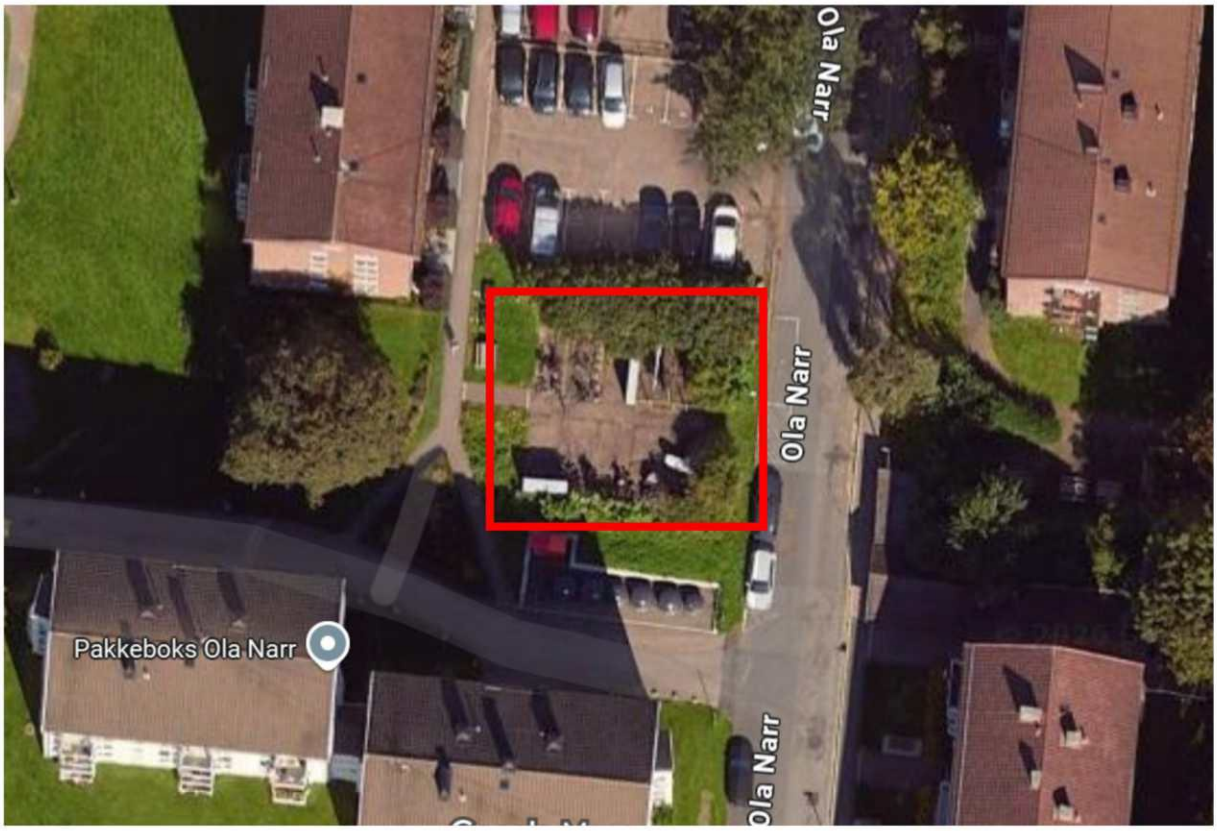


Sett innvendig

Sykkelbod

Ola Narr Borettslag

Arkitekt Simen Andreas Aas


Ola Narr
Ola Narr
Pakkeboks Ola Narr
Ola Narr

Retningslinjer for valgkomiteen i Ola Narr Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Valgkomitéen redegjør for sin konkrete innstilling på generalforsamlingen.

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

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

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 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."

☐ 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

OBOS
Eiendomsforvaltning

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

Protokoll til årsmøte 2026 for OLA NARR BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948314991
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 09:00 til 14. juni kl. 23:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 131.

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: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
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: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
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: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 405.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 405.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Husordensregler - endre bestemmelsen om fuglemating

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."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Sykkelskur

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 sykkelskur ikke vil beslaglegge opparbeidet grøntområde. Det er også et stort område slik at vi kan få et sykkelskur med god kapasitet.

Sykkelskuret vil bli et godt synlig element i bomiljøet og vi har derfor overlatt utforming av sykkelskuret til en arkitekt. Foreløpige skisser ligger vedlagt saken. Grunnflaten på sykkelskuret 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 sykkelskur på arealet som vist i kartutsnittet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Rehabilitering av bunnledninger

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 rørfornying (også kjent som strømperenovering). Dette innebærer at det føres en fleksibel strømpe 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 rørfornying, 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 budsjettrammen 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Opprettelse av sosial pott for beboerarrangementer

Fremmet av: Zlata Turkanovic, Ola Narr 10

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 etablerers 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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 unødvendig 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.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Løkke-Sørensen (102 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Løkke-Sørensen

1 Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Gunnar Sørbø (102 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Gunnar Sørbø

2 Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henning Kaiser Klatran (108 stemmer)
Halina Mierzynska (107 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henning Kaiser Klatran
Halina Mierzynska

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ylva Aldrin (102 stemmer)
Khalid Lafkiri (102 stemmer)
Atilla Shahilyar (103 stemmer)
Zlata Turkanovic (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ylva Aldrin
Khalid Lafkiri
Atilla Shahilyar
Zlata Turkanovic

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kaur Gønlien (105 stemmer)
Anne Line Løvholm (103 stemmer)
Åsmund Skaar (103 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kaur Gønlien
Anne Line Løvholm
Åsmund Skaar

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Carl Alexander Kessen Sverdrup (113 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Carl Alexander Kessen Sverdrup

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Åsmund Skaar (109 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Åsmund Skaar

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for OLA NARR BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948314991
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. oktober kl. 09:00 til 2. november kl. 22:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 144.

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: **123**
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:**
> Mariann Nilsen og Anne Line Løvholm er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **122**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
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: **122**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **122**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Norgespris på fjernvarme

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **132**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



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.

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt lås og låssystem på ytterdør til boligen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid ikke lås og låssystem på ytterdør til boligen som er andelseiers eget ansvar. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

OLA NARR
BORETTSLAG

Husordensregler for Ola Narr borettslag

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

1. **Trivsel - Respekter naboene dine og ikke la din oppførsel være til sjenanse for andre. Dette gjelder både mellom leilighetene og i fellesareal inne og ute.**
   a. Det skal være ro inne og ute i borettslaget mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 og kl. 09:00 i helger og på helligdager. Støyende oppussing skal avsluttes senest kl. 21:00 alle dager. Ved støyende aktivitet, som for eksempel fest og oppussing, skal naboer varsles med oppslag i egen oppgang og nabooppgang, husk å inkludere forventet varighet på støyende aktivitet samt kontaktinformasjon.
   b. Røyking skal ikke gjøres i innvendige fellesareal, ved inngangsparti eller på lekeplassen. Vis hensyn til naboer ved røyking på balkong eller utenfor vinduer.
   c. Det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy 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.

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

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

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): 200411913-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Rune Vemer | Arkivkode: 531

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

TILLATELSE ETT TRINN - FRYDENS GATE 1

Svar på søknad om tillatelse fot 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.

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): 200411913-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Rune Vemer | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - FRYDENS GATE 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stig Rolfsvåg
avdelingsenhetsleder

Bjørn R. Vemer
Bjørn Rune Vemer
saksbehandler

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

5

Ekspedisjons-Dokument II

angående Våningshus.

på matr.nr. Øvre Tøyen kv. II, Bl. C.

Innlevert Attestert

SR/LK

Ad: Øvre Tøyen, kv. II, Bl. C.

Sendes herr Bygningssjefen.

Meldinge anbefales etter bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Ytterveggene må innvendig isoleres. 1. etasjes golv og øverste himling må ekstra isoleres.

Gjeldende regler for innredning av vaskerom må følges.

Det må være dobbelte vinduer. Balkongdører må gjøres dobbelte (dobbelt falls).

Ventilasjonsanlegget må meldes. Gjeldende regler må følges. Bad og w.c.rom må få stengbare ventiler.

Gjeldende regler for innredning av bad og w.c.rom må følges, se vedlagte meddelelse.

Gjeldende regler for nedkastsjakter må følges.

Oslo helseråd, 29. januar 1946.

Etter fullmakt

Ad: Øvre Tøyen, kv. II, bl. C.

J. nr. 1089/45.EA/RA.

Ø. D. til innstilling.

Oslo, den 4. februar 1946.

Egr. bl. 24. 5-41. 4000. Smørre A/S. Oslo.

6

Ad: Övre Töyen, kvartal II, blokk C.

J. nr. 1089/45.RA.

Fasaderådet har i möte 13, februar 1946 besluttet:

"Anbefales godkjent".

Oslo, bygningssjefens kontor, den 14. februar 1946.

Harald Wildhagen

Einar Norling

B 54/56

Sendt: Oslo vann- og kloakkvesen i anledning
blad 54/56, jfr. 31 54
Oslo, den 14-2-46.
For resp. [illegible]

C00424 14 FEB 19[illegible]

AHj/GB.

J. nr. 424/1946. Övre Töyen, kvartal II, blokk C.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.
Kjellergulv, kote +45,00 approberes.
For övrig henvises til vår påtegning av 14 januar 1946.

Oslo vann- og kloakkvesen den 14 februar 1946.

A. Gjelsvik.

Ad Övre Töyen, kv. II. Blokk C

J. nr. 1089/45.Chr/HF.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen gjelder oppförelse av et våningshus i ytre sone.

Ströket er regulert for boligbebyggelse og er underlagt byplanvedtekt 179. Denne er ennå ikke stadfestet av departementet.

Den anmeldte bygning har en annen form enn ~~fastsatt~~ fastsatt i den av reguleringsrådet vedtatte byplan og er ikke vist plasert i samsvar med de på byplanen vedtatte byggelinjer. Arealet er imidlertid under omregulering og reguleringsforslag er innsendt i samsvar med blad 1. Omreguleringsforslaget er ikke endelig vedtatt, jfr. reguleringsvesenets påtegning.

Anmeldelsestegningene er i samsvar med omreguleringsforslaget. De opprinnelige anmeldelsestegninger bl. 1 - 11 viser ens gesimshöyde for hele bygningsblokken. Bl. 39-46 adskiller seg fra de opprinnelige

tegninger deri at bygningsblokken avtrappes således at den får 2 forskjellige gesimshöyder, den ene 15 cm. höyere, den annen 75 cm. lavere enn tidligere anmeldt. Det siste forslag (bl. 39/46) kan ikke sees å være behandlet av reguleringsvesenet.

Brannvesenet og helserådet anbefaler anmeldelsen .

Det trenges unntak fra:

a. § 66 for avvikelse av de på byplanen vedtatte byggelinjer.

b. § 67,1 for balkongenes fremspring (ca. 1,50 m)

Da balkongene ikke ligger til gate er det mulig at dispensasjon ikke er nödvendig.

c. § 89,2 for manglende uhindret adgang til 2 trapper.

Et parti av et soverom i 4. etasje - angitt herfra med blå skrafur på bl. 6 - har for liten höyde (ca. 2,40 m), men dispensasjon fra § 104,2 antas å være unödvendig i dette tilfelle.

Videre bemerkes:

1. Det mangler plan av 1. etasje (inngangspartiene) og loft. I denne forbindelse vises til byplanvedtektenes § 5 hvoretter det foruten vanlige kjellerrom (buer) må anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet svarende til 10% av leilighetens grunnflate. Herfor må redegjöres.
2. Fasadene må godkjennes. Det forutsettes anvendt naturstens sokkel.
3. Bygningens breddo er på bl. 40 angitt til 11,31 m., på bl. 41 til 11,28 m.
4. Oppdelingsforslag må sendes inn .
5. Kartforretning må avholdes og målebrev tinglesos.
6. Fundamenteringsforslag, konstruksjonstegninger og statiske beregninger må innsendes, heri innbefattet utvendige og innvendige veggtykkelser (forskriftenes §§ 3 og 6).
7. Det må nærmere redegjöres for veggenes utförelse (utvendige vegger, skillevegger mellom leiligheter etc.)
8. Det må redegjöres for isolasjon av gulvene, herunder særskilt for 1. etasjes gulv og loftgulv. Jfr. helserådets påtegn. av 29/1-46.
9. I h.t. forskriftene skal tilfluktsrommet innredes for 52 personer . Forskriftene krever 3 $m.^3$ pr. person (uten kunstig luftfornyelse) Det projekterte tilfluktsroms kubikkinnhold er ca. 115 $m.^3$. Det kreves derfor kunstig luftfornyelse - eventuelt dispens fra forskriftene. Innredning av tilfluktsrommet er tillatt slöyfet inntil videre på betingelse av at rommet utföres rassikkert. (bygn. sjefens skr. av 28/11-45)
10. Centraloppvarmningsanlegget må anmeldes særskilt .
11. Det må, hvis eiendommen får eget matr. nr., avgis tinglest erklæring om felles varmeanlegg.
12. Söppelanordningen må tilleggsanmeldes.
13. Innhegning, forhage og beplantningsanlegg må tilleggsanmeldes.

8

14. Rörleggerarbeidet må anmeldes til vann-og kloakkvesenet.

15. § 90,7 må følges m.h.t. trapperommenes bredde
§ 91,1 " " " trappelöpenes "
§ 95,3 " " " hovedinngangsdörenes bredde.

16. Balkongene må forsynes med renner og nedlöp.

17. Ansvarserklæring må innsendes.

18. Foreskrevne transp. lerretskopier må innsendes når anmeldelsen er godkjent.

Godkjennelse kan ikke meddeles för:

A. De under (a og b) nevnte dispensasjoner er ervervet.

B. De under punktene 1 - 14 nevnte forhold er i orden.

Gateopparbeidelsesspörsmålet er i orden, jfr. skr. fra den tekn. rådmann, 61 52

Oslo den 19. februar 1946.

for insp.

Ad: Övre Töyen, kv. II, blokk C.
J.nr. 1089/45.EN/RA.

Legges fram for Oslo bygningsråd i anledning dispensasjon
§ 66 for avvikelse av de på byplanen vedtatte byggelinjer.
§ 67[1] for balkongenes fremspring (ca. 1,5meter).
§ 89[2] for manglende uhindret adgang til 2 trapper -
samt i anledning godkjennelse av fasader.
Heiseråd og brannstyre anbefaler anmeldelsen.
Fasaderådet anbefaler fasadene.

Innstilling:

Dispensasjon fra § 66 anbefales under forutsetning av at reguleringsrådet anbefaler dispensasjon.

Dispensasjon fra § 89[2] anbefales på de vilkår brannstyret har stillet.

Dispensasjon fra § 67[1] meddeles.

Fasadene godkjennes.

Planene godkjennes.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 20. februar 1946.

Harald Wildhagen

9.- 20/2.46.

Frydens gate 1A

Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 192 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	13 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	14 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass T i Grenseveien Linje 21, 28	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	4 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

BARNEHAGER

Sophies Hage barnehage (1-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Carl Berner	2 min
Kiwi Carl Berner	2 min

FINN

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	3 min
Vitusapotek Carl Berner	2 min
Vinmonopolet Carl Berner	6 min

SPORT

Sofienberg ungdomsskole	7 min
Lindeberglia Ballbinge	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	2 min
SATS Carl Berner	6 min

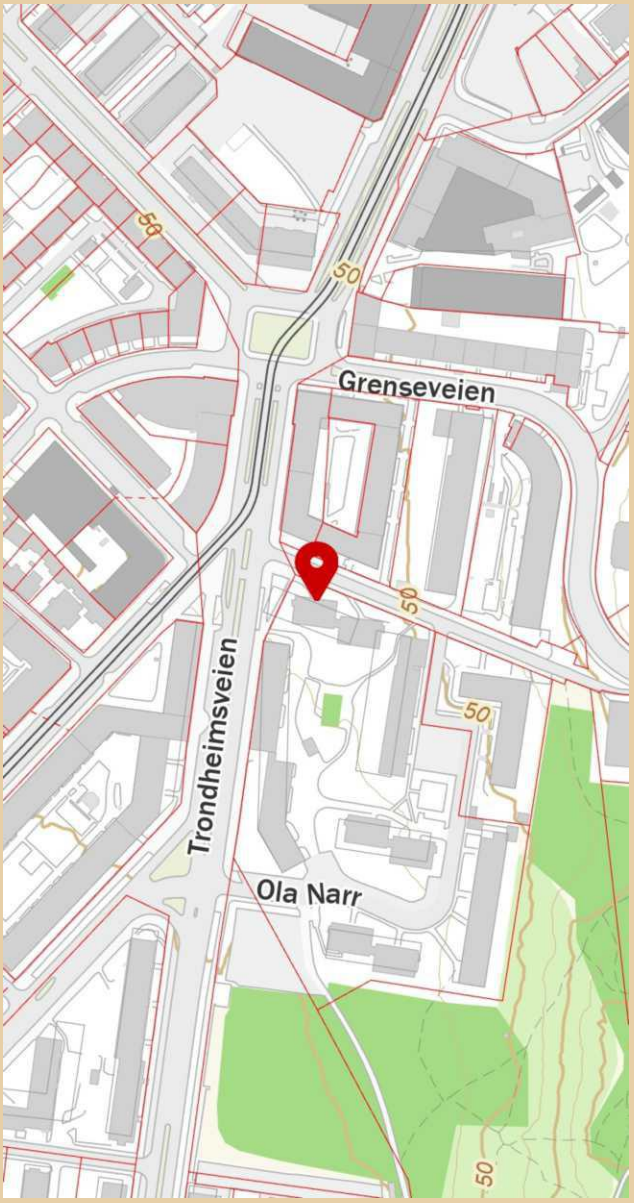
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Gående



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538510
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 4.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 229, bnr. 4.

GNR. 229 BNR. 4

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.02.1957.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

18413 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

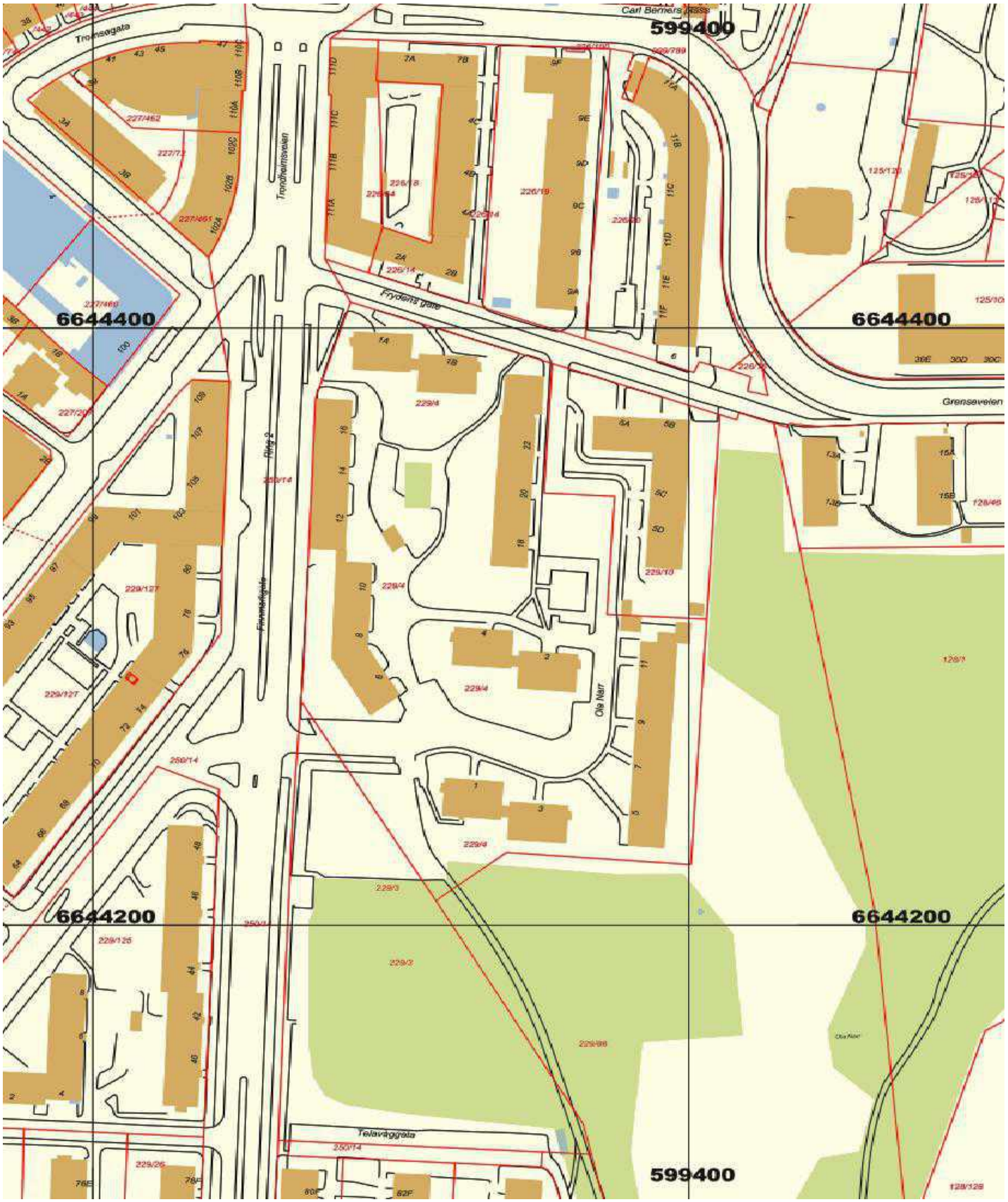
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

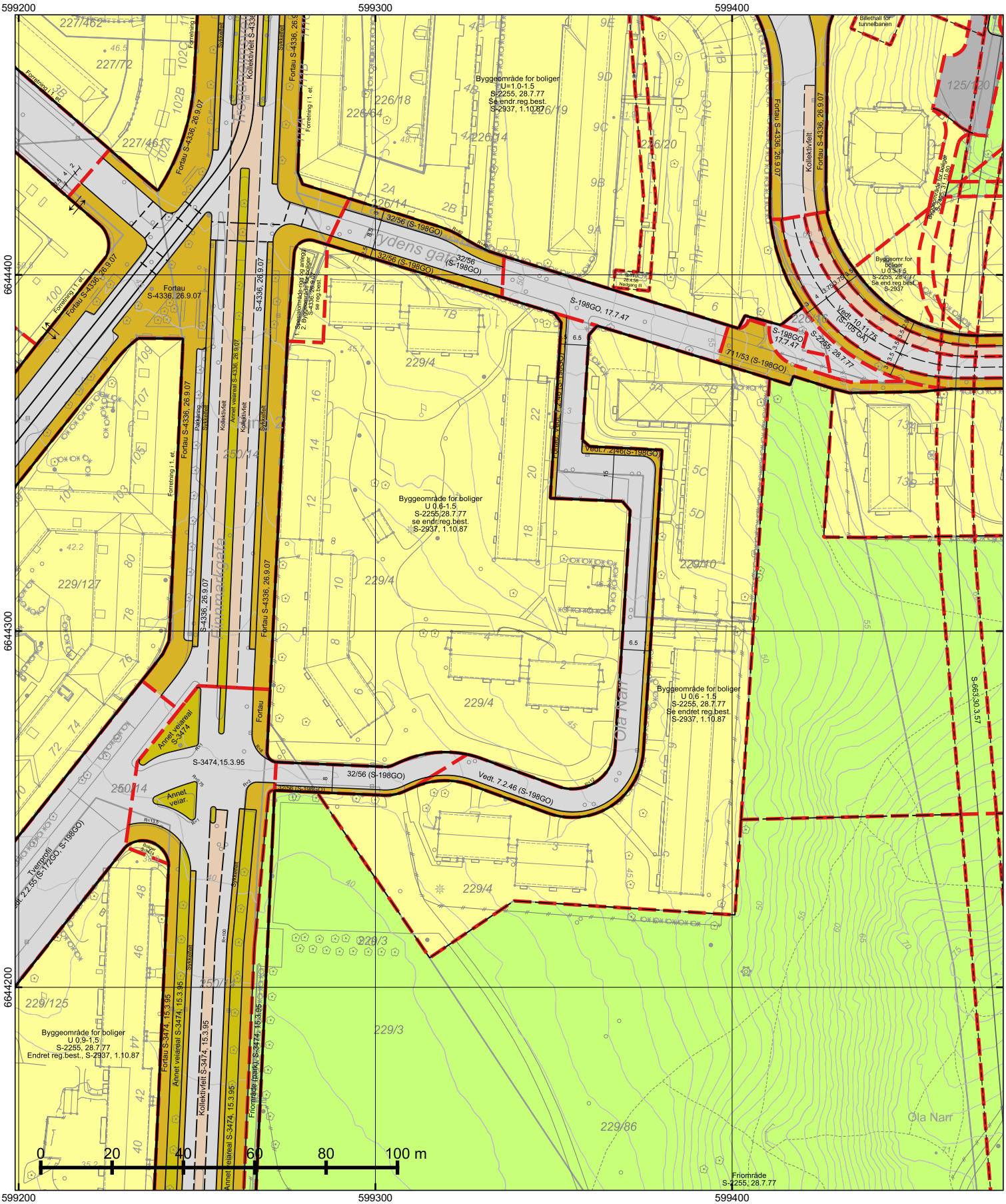
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

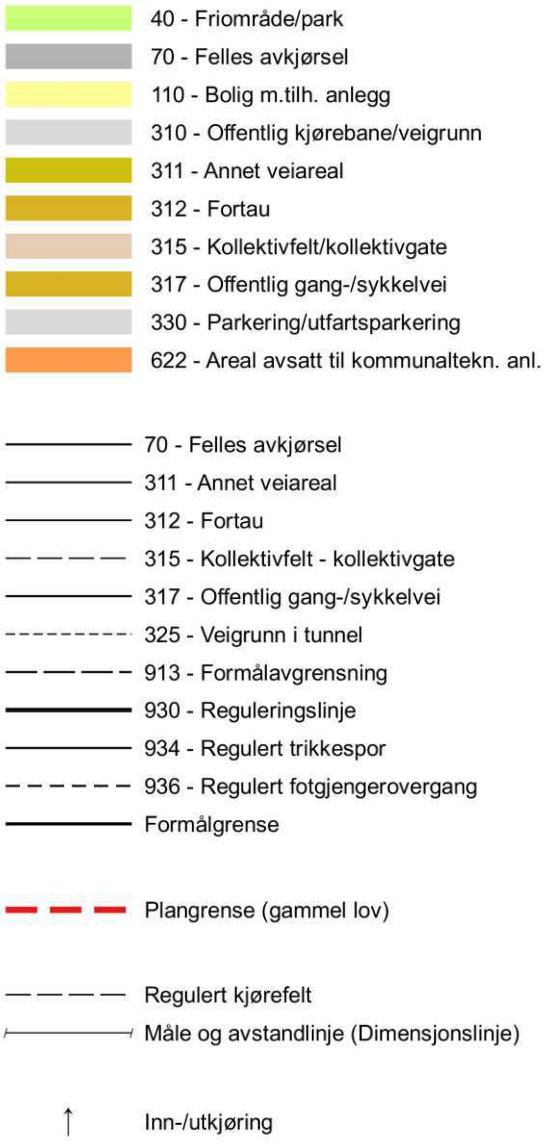
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

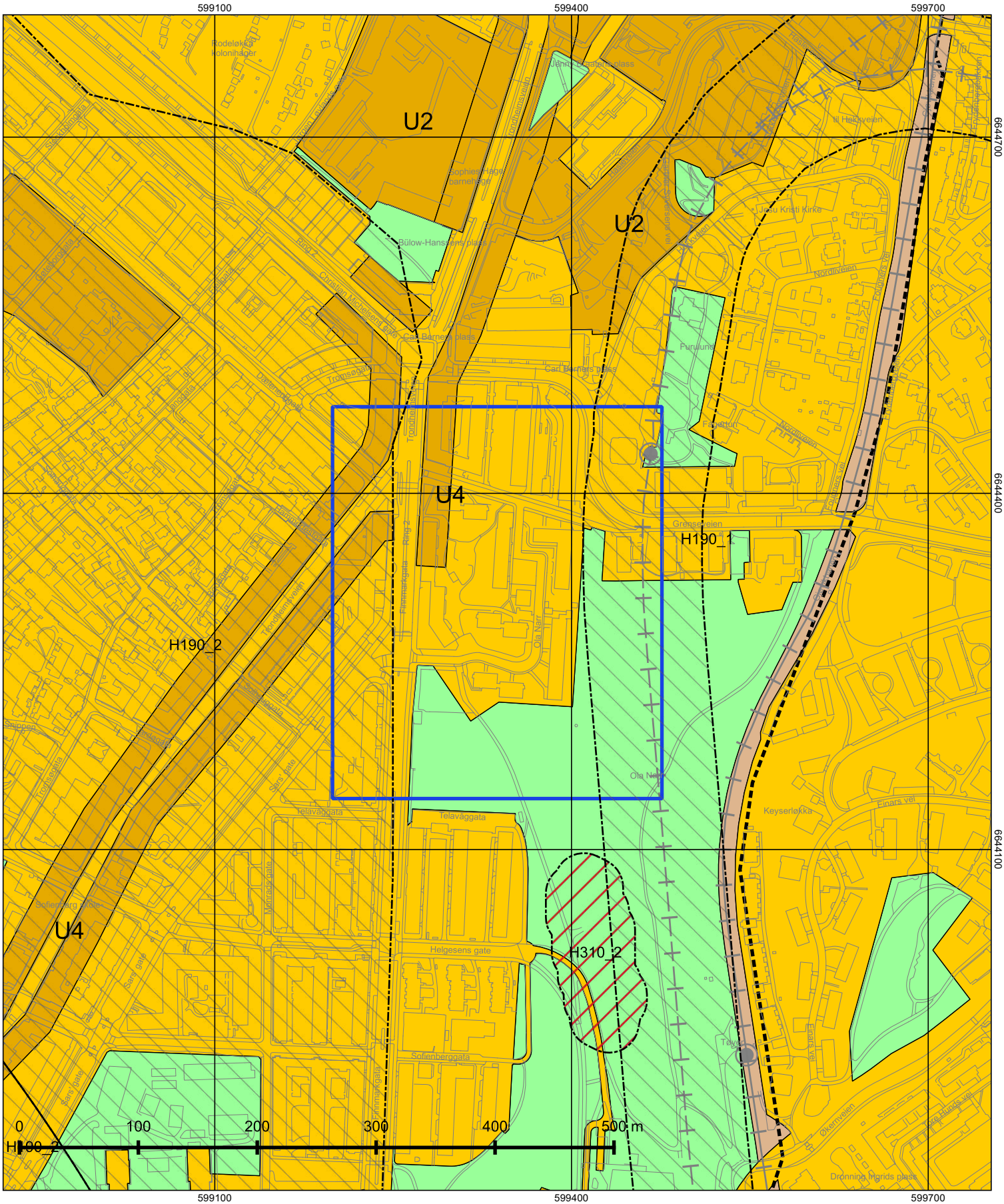
PlottID/Best.nr: 162059/ 86538510
Adresse: Frydens gate 1
Gnr/Bnr: 229/4
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162059/86538510
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

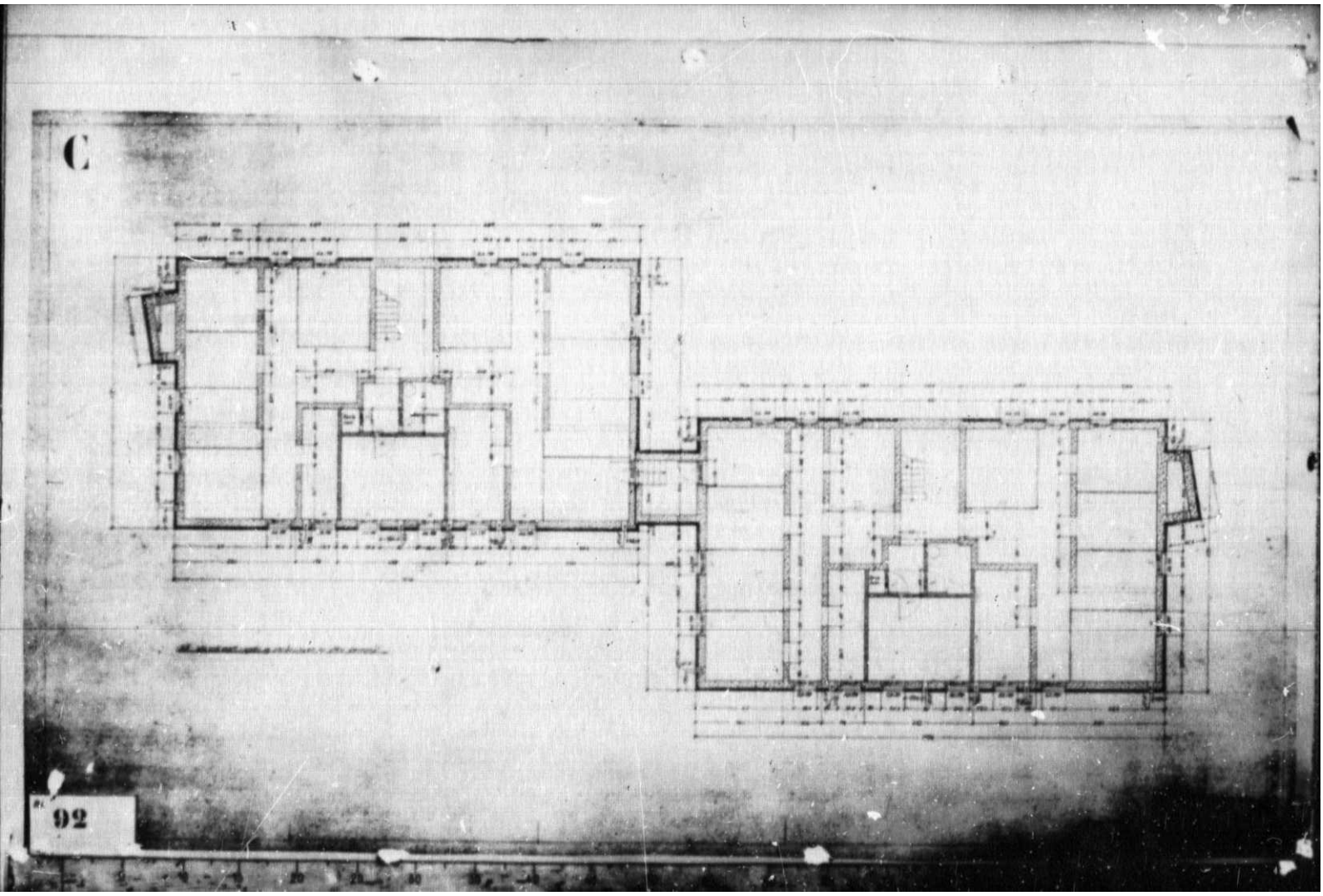
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

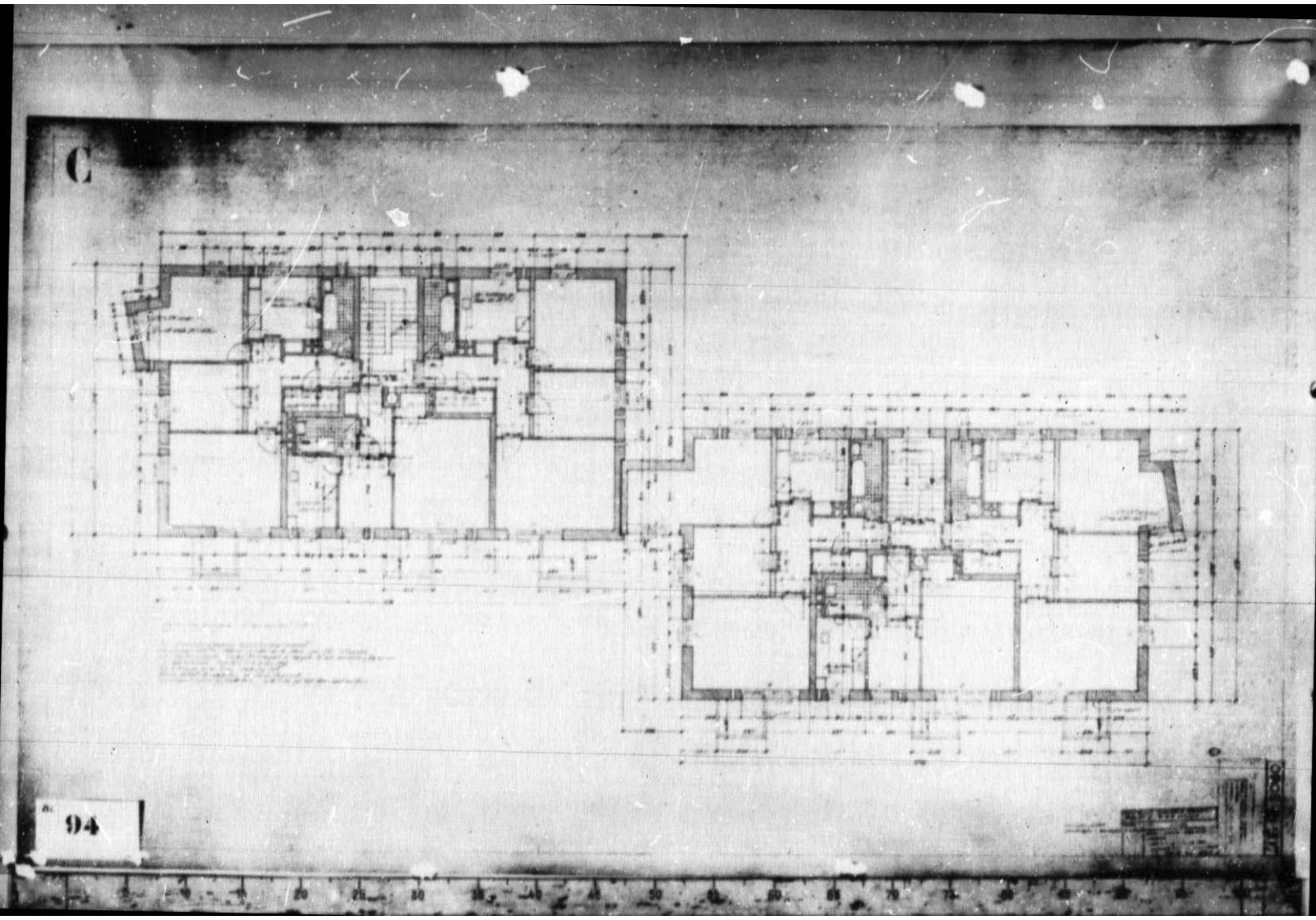
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

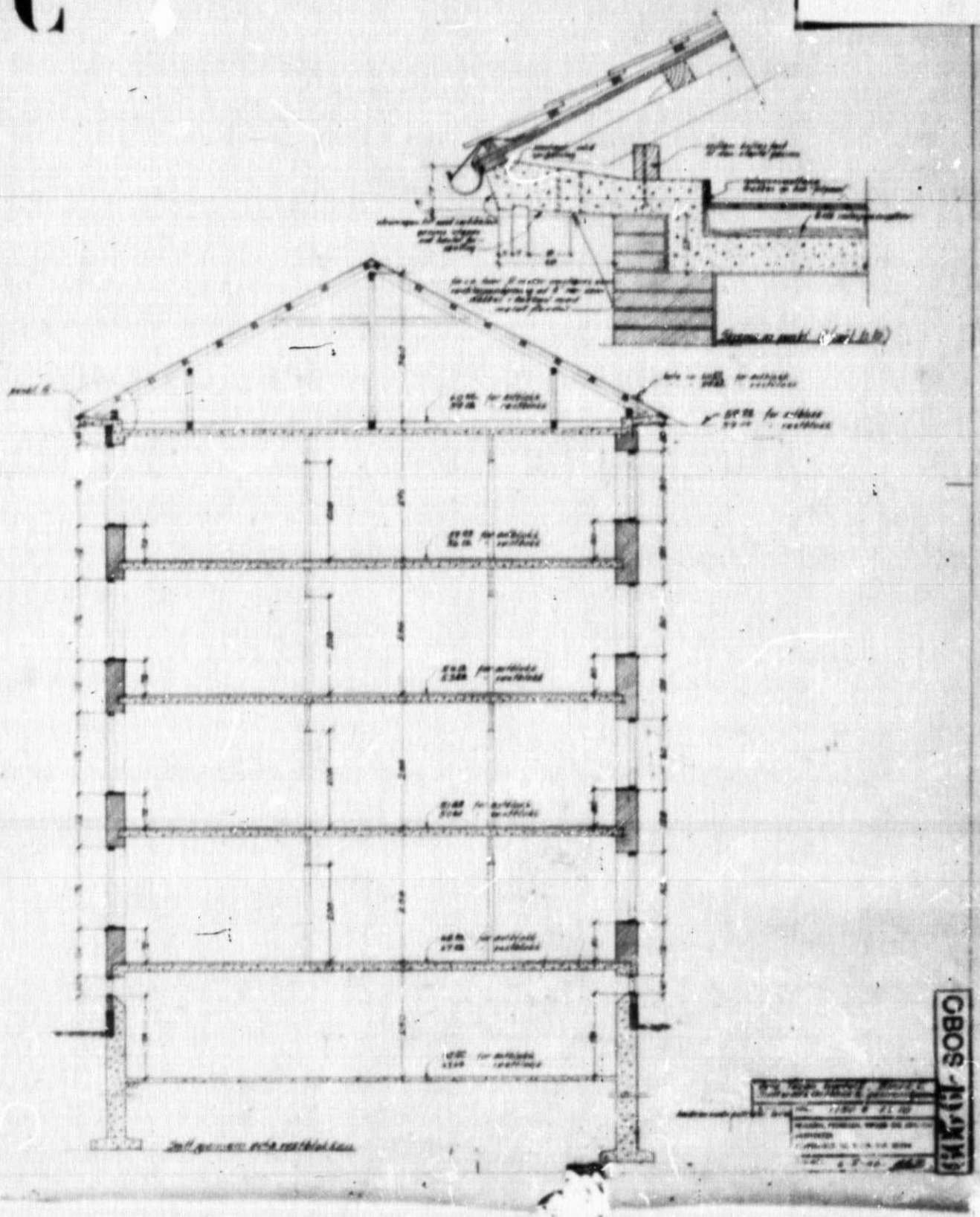



C
92

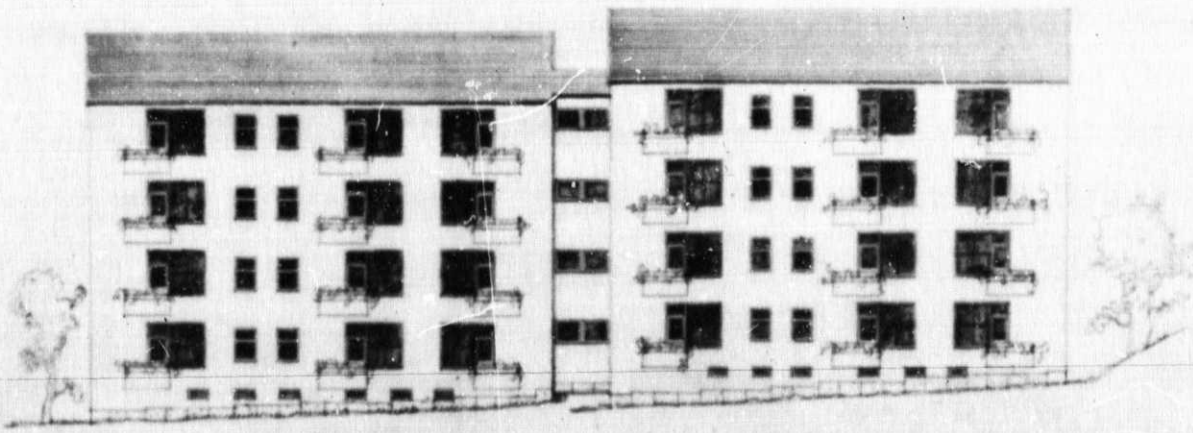

C
94

C

Bl. 96



C



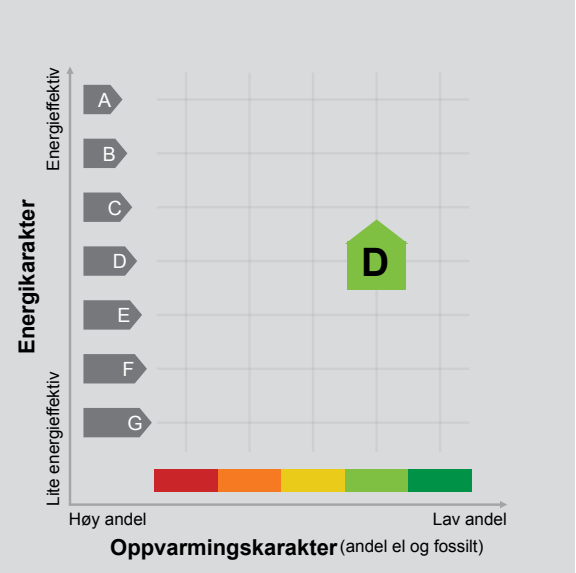
OBOS-BLADET

Bl. 97

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Ola Narr borettslag-220-223-226-229-232-235-320-323-326-329
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0564
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80579640
Merkenummer	Energiattest-2025-196545
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	76,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,2 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	146,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 842 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	166,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 167 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	166,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 842 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 676 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 167 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 842 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frydens gate 1 A, 0564 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 4, andelsnr. 66 i Ola Narr Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260475

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Jørgen Sylte Swensen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 915 69 768

E-post: jorgen.swensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser 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.

3. 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.

4. 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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. 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.

7. 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.

8. 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

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

2. 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).

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

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

5. Husk at 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.
