

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Ola Narr 20
0564 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/4
Oslo kommune

Rapportdato: 03.04.2026
Befaringsdato: 20.02.2026
Referansenummer: 15080462

Areal

Boligbygg
Bruksareal: 82 m² (BRA-i: 69 m²)

Totalt bruksareal: 82 m² (BRA-i: 69 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Torbjørn Sæbøe
92801973

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.02.2026
Referansenummer	15080462
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0112
Hjemmelshaver/selger	Siri Arntzen Bellika/Kristian Arntzen Bellika
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Siri Arntzen Bellika
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	03.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Ola Narr 20
Postnummer/sted	0564 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/4
Andelsnr.	14
Borettslag / Sameie	OLA NARR BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 18398 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligbygg	1947		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Ola Narr beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte
Boligbygg over 5 etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein. Saltak av trekonstruksjon utvendig tekket med takstein, (taket er ikke besiktiget). Entredør av tre. Balkongdør og vinduer med karmer av tre med to-lags glass.

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann.

Boligen inneholder
Entre, bad, toalettrom, stue, kjøkken, 2 soverom og bod. Utgang fra stue og kjøkken til vestvendt balkong

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Vannrør	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Ventilasjon	9	
Toalettrom		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Ytterdører og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Boligbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		4		4	
		Loftbod			
1.etasje	69			69	
	Entre, bad, toalettrom, stue, kjøkken, 2 soverom og bod				
Kjeller		9		9	
		Kjellerbod			
SUM	69	13		82	
	Total bruksareal: 82 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: stue, kjøkken, soverom 2,68 M.

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 9m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftbod oppmålt til 4m², (BRA-e).
Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 8m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4m².

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 18.03.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning fra byggeår.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest fra byggeår.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Dokumentasjon vedrørende legging av nytt gulv med diverse lister og oppgraderinger, datert: 17.04.2024. Faktura, utbedring av fuger,,datert: 26.03.2026.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	- Faktura vedrørende reparasjon varmekabel bad, datert: 15.06.2023. - Faktura for arbeid ifbm reprasjon av brudd i varmekabel på bad. Ny varmekabel og nye gulvfliser, (eksisterende membran ikke berørt av reprasjon). Datert: 11.03.2024.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Fremlagt samsvarserklæring vedrørende: Ny varmekabel bad, datert: 15.06.2023. Fremlagt samsvarserklæring vedrørende: montering av taklampe, stikkontakter u/j og dimmer, datert: 22.04.2022. Fremlagt samsvarserklæring vedrørende: Installasjon av stikkontakter, bryter og dimmer. Datert: 30.10.2024. Samsvarserklæring vedrørende: Installasjon av tak lamper på kjøkken, WC og kott, datert: 25.03.2026.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2006, rehabilitert i regi av borettslaget. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap. Dusjhjørne med glassdør og to-greps armatur påkoblet hånddusj med regndusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Selger opplyser om reprasjon av brudd i varmekabel i 2024, (eksisterende membran ikke berørt av reprasjon).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
TG 2	Overflater vegger	Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. Det er observert sprekk i flis ved utvendig hjørne til høyre for servantskap. Vurdert til å være av estetisk karakter.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannrør	Vannrør av kobber (gjelder plastbelagte kobberrør) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Kjøkken fra 2019. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur. Kjøleskap med frysedel. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig avtrekk i vegg. Vannrør av kobber kombinert med plast. Avløpsrør av plast. Komfyrvakt og lekkasjestopper er etablert.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (gjelder plastbelagte kobberrør) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig (naturlig ventilasjon). Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Toalettrom

Toalettrom fra 2006, rehabilitert i rehabilitert i regi av borettslaget. Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur Vegghengt speil. Gulvstående toalett. Naturlig avtrekk. Vannrør av kobber kombinert med plast. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Vannrør	Vannrør av plastbelagte kobberrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber kombinert med plast. Avløpsrør av plast. Stoppekraner lokalisert over himling på bad, toalettrom og i kjøkkenbenk. Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten har naturlig avtrekk på bad, toalettrom og kjøkken med naturlig tilluftventiler i vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran

TG 2	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminatgulv. Malte veggflater kombinert med trapanelplater. Malt himling. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom.

Oppgraderinger:
2023
Nytt gulv (bortsett fra stue).
Nye panelplater på vegger i soverom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1.etasje

TG 1	1.etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 13 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 20 mm.

Vinduer og ytterdører

Entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og aluminium med to-lags glass fra 1986.

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, lavere isolasjonsevne, eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Balkongdører har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Gjelder ikke entredør.

Balkonger

Utgang fra stue og kjøkken til vestvendt balkong oppmålt til 5m². Bærende konstruksjon av betong. Balkonggulv belagt med trefliser. Rekkverk av stålprofiler, fasadeplater og glass. Rekkverkshøyden er målt til 112cm.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring i vårt eie. Usikker hva som har blitt utført før vi overtok leiligheten.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i trappegang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget utført etter 1999, blant annet rehabilitering av bad (gjelder ikke reprasjon varmekabel) og oppgradering sikringsskap.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget utført etter 1999, blant annet rehabilitering av bad (gjelder ikke reprasjon varmekabel) og oppgradering sikringsskap.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92801973

Egenerklæring

Ola Narr 20, 0564 OSLO

18 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ola Narr 20	Ola Narr 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd her fra overtakelse i november 2021, frem til i dag.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 1422596

Informasjon om selger

Selger

Bellika, Siri Arntzen

Selger

Bellika, Kristian Arntzen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Brudd på varmekabel på badet.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

M-Tek la nye varmekabler over støpebetong, og la nye fliser på gulvet. Baderomsinnredningen ble også skiftet ut.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

M-Tek

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye fuger på toalettet.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Urbana Fasade AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt nye stikkontakter i stua, på begge soverom, nye lamper hengt opp i stua med tilhørende dimmere. Ny dimmer også på soverommet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proff Elektriker AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av stikkontakter, bryter og dimmer.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Profftech Elektro Services

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vi har også skiftet gulv på begge soverom, kjøkken og gang i 2024. Det ble også lagt nye lister. I tillegg ble lagt nye vegger på det minste soverommet. Arbeidet ble utført av Smenes entreprenør og kan dokumenteres.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 11903091

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Siri Karlsen Bellika	**2026-03-18**	**Kristian Arntzen**	**2026-03-18**

Identification

Siri Karlsen Bellika

Identification

Kristian Arntzen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Siri Karlsen Bellika	18/03-2026	BankID OIDC
Kristian Arntzen	22:06:19	High
	18/03-2026	BankID OIDC
	22:07:32	High

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Carl Berner v/Torfinn Sørvang
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ts@schalapartners.no

Deres ref.: 17260112 . Vår ref.: 0019-1-116 Dato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ola Narr Borettslag
Organisasjonsnr:	948314991
Andelseier:	Bellika, Siri Arntzen
Medeier:	Bellika, Kristian Arntzen
Leilighetsnummer:	116
Adresse:	Ola Narr 20, 0564 OSLO
Andelsnummer:	14
Gnr.	229
Bnr.	4

Borettsinnskudd: Kr. 2 250,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 3898642-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  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 gjeldende satser. Annet: * Borettslaget ble i oktober 2014 oppført på Byantikvarens gule liste. * Vedrørende varmekabler på bad, se vedtak fra EGF 27.09.18 * Velferdslokalet i

Ola Narr brl. leies ut til egne beboere og benyttes ellers til 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:	5,10%
Restsaldo	22 012 122,83
Innfrielsesdato:	30.06.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 479,15,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Regulering lån 2	441,86	
Lån nr: 8398717163; IN lån 2 - Akonto renter	514,83	
Lån nr: 8398717163; IN lån 2 - Akonto avdrag	335,47	
Lån nr: 8398717164; IN lån 1 - Akonto renter	219,91	
Lån nr: 8398717164; IN lån 1 - Akonto avdrag	532,96	
Tilgode: Internett	-136,00	
Internett	169,00	
TV	29,00	
Felleskostnader	3 372,12	

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:	2 465,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 406,-
Annen formue:	59 431,-
Gjeld:	164 512,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987171637
Restsaldo:	114 412,47
Kapitalkostnader:	828,28
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Lånenummer:	83987171645
Restsaldo:	47 436,85
Kapitalkostnader:	736,06
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 161 849,32,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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 avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 19
OLA NARR BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OLA NARR BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/19

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Fysisk møte i Velferdsrommet i Ola Narr 1

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

Tirsdag 22. april kl 18:00

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i OLA NARR BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksander Løkke-Sørensen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Line Løvholm og Mariann Nilsen er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 390 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens arbeid 2024/2025

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

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

Innstillingen er enstemmig.

Roller og kandidater

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

- Kristoffer Sorkness

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

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

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

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

- Anna Tennfjord

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

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

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

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

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Atilla Shahilyar

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

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

- Kaur Grønlien

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

Sak 8

Valg av valgkomite

Borettslagets generalforsamling skal velge en valgkomite bestående av 3 personer

Roller og kandidater

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

- Åsmund Skaar

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

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

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

Vedlegg

1. Retningslinjer for valgkomiteen vedtatt GF 2022.pdf

Sak 9

Endring av husordensregler mtp brannsikkerhet

Forslag fremmet av:
Svein Hansen, Ola Narr 4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

1. Lading av el-sparkesykler og el-sykler

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

2. Oppbevaring av el-sparkesykler og el-sykler

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

3. Brannvarsling

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

Husordensreglene finner du på side 30 i innkallingsheftet

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

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

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

Forslag til vedtak
Forslagstekst inkluderes i husordensreglene.

Sak 10

Kunst på endevegg Ola Narr 16

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Det etableres kunst på endevegg Ola Narr 16

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

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for styreperioden 2024-2025

Styret har i perioden bestått av:

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

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

Dugnad 10. september

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

Vaffelsøndag 13. oktober

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

Julegrantenning 1. desember

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

Beboermøte 28. januar

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

Trefelling

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

Rens av radiatoranlegget

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

Beslag mellom hvite blokker

Glideskjøten mellom de hvite blokkene ble utbedret med beslag.

Merking av parkeringsplasser

Parkeringsplassene ble merket opp med termoplast samt nye nummer.

Kloakklekkasje Ola Narr 6,8 og 10

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

Kommunale arbeider fra VAV

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

Energiavregning - Lyse energiservice

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

Reforhandlet avtaler

Styret har sett på og reforhandlet følgende avtaler:

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

Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet 2024

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

Budsjett 2025

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

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

Til generalforsamlingen i Ola Narr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ola Narr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Garantiansvar	0	0

Oslo, 21.03.2025
Styret i Ola Narr Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-14 137**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

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

Vi kan kontaktes på:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det vises til borettslagsloven kapittel 5.

Kortidsutleie skal også avklares med styret

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

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

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

Ved kjøp og salg må eierskifte meldes til Lyse Energiservice

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

Skade meldes til: styret@olanarr.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OLA NARR
BORETTSLAG

Husordensregler for Ola Narr borettslag

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

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

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

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Retningslinjer for valgkomiteen i Ola Narr Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Valgkomitéen redegjør for sin konkrete innstilling på generalforsamlingen.

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

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


FAGLABS
ShareBike




P
info

Styreleder Ola Narr Borettslag - Aleksander Løkke-Sørensen

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

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

Byantikvaren
oslo.kommune.no
Sentralbord: 482 30 417

Oslo

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Aleksander Løkke-Sørensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Line Løvholm og Mariann Nilsen er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 390 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Kristoffer Sorkness
- [ ] Mathilde Jonsrud

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Anna Tennfjord
- [ ] Anne Line Løvholm
- [ ] Birgitte Solbu
- [ ] Jan Gunnar Sørbø

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Atilla Shahilyar

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Kaur Grønlien

Sak 8 Valg av valgkomite

Medlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Åsmund Skaar
- [ ] Carl Alexander Kessen Sverdrup
- [ ] Kaur Gønlien.

Sak 9 Endring av husordensregler mtp brannsikkerhet

Forslagstekst inkluderes i husordensreglene.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Kunst på endevegg Ola Narr 16

Det etableres kunst på endevegg Ola Narr 16

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for OLA NARR BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 100.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens arbeid 2024/2025

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

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

Innstillingen er enstemmig.

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Mathilde Jonsrud
Kristoffer Sorkness

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Line Løvholm (68 stemmer)

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

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

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Atilla Shahilyar (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Atilla Shahilyar

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kaur Grønlien (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kaur Grønlien

8. Valg av valgkomite

Borettslagets generalforsamling skal velge en valgkomite bestående av 3 personer

Medlem (1 år)

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

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

9. Endring av husordensregler mtp brannsikkerhet

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

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

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

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

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

1. Lading av el-sparkesykler og el-sykler

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

2. Oppbevaring av el-sparkesykler og el-sykler

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

3. Brannvarsling

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

Husordensreglene finner du på side 30 i innkallingsheftet

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

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

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

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

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

10. Kunst på endevegg Ola Narr 16

Fremmet av: Andreas Røyksund Ola Narr 16, leilighet 537

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

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.

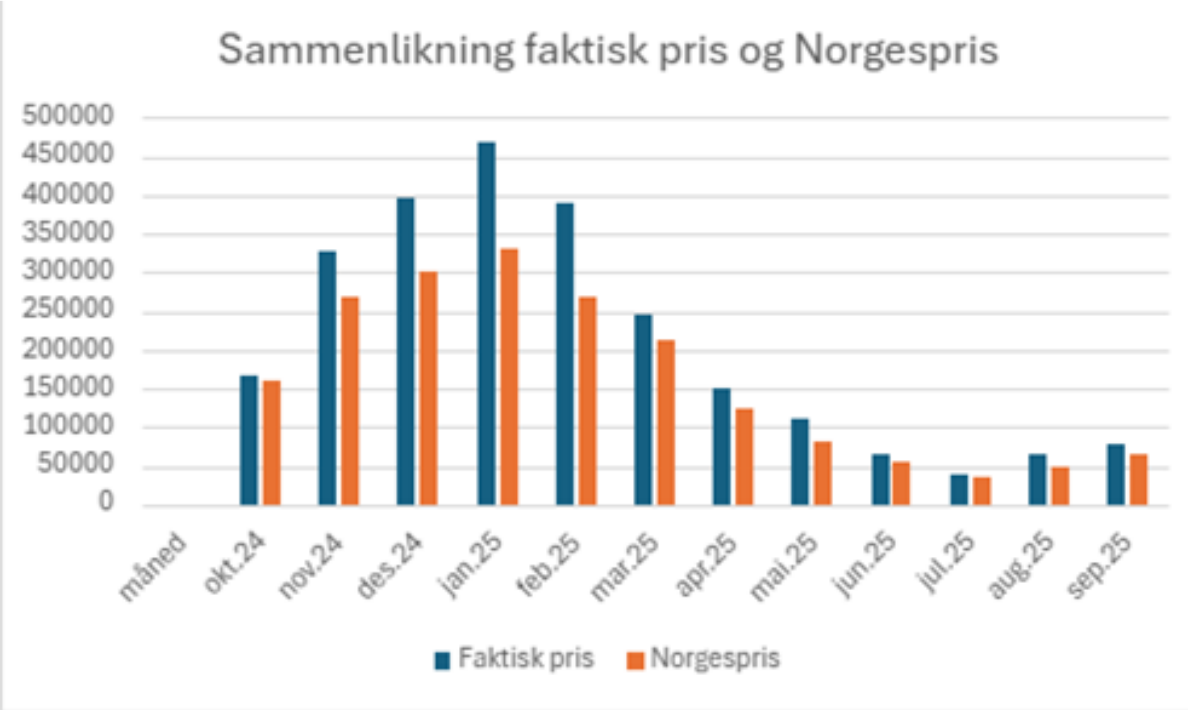
Forslag til vedtak

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.

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): 200411948-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Rune Vemer	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLA NARR 18-22	Eiendom:	229/4
Tiltakshaver:	Nordre Tøyen BRL	Adresse:	Ola Narr 22, 0563 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OLA NARR 18-22

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

A N M E L D E L S E . Ø.D. 1011/45

10 bl. tegninger.

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.nr. Øvre Tøyen, kv. II, bl. B. (nr. 3 Frydenbergv.)

Innlevert 7. september 1945. Attestert 13/9-45

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

Oslo den 8/9-45.

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO

FK/an.

Øvre Tøyen kv.II, bl.B.

Brannvesenets eksp. av 8/9 1945.

Sendes herr reguleringssjefen.

Det anmeldte bygg ligger på nr. 25 Trondheimsveien hvis grenser er vist med grønne linjer på bl. 1.

Kartforretning må holdes.

Oslo, den 11. september 1945.

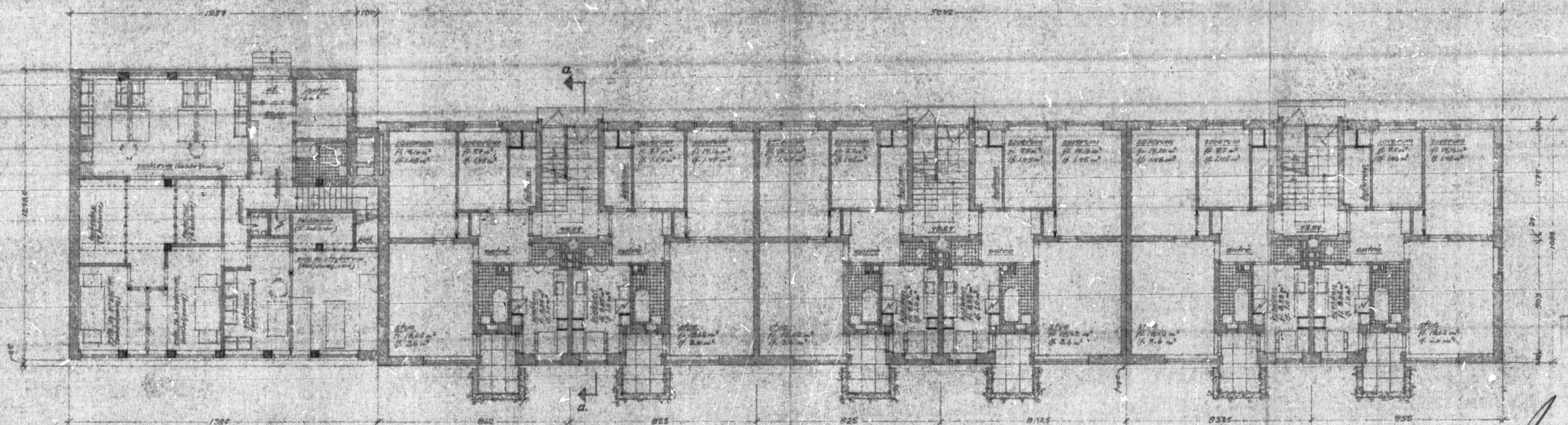
Eugen Lund.

Reg. chefen Js nr. [illegible]
mott. 10. SEP 1945

Fr. Hjerpås.

B

NEDFOTOGRAFERT - 19



0 1 2 3 4 5 10m

1:100

12198

1. Etasje

OBOS-B) 19

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Torfinn Sørvang
OLA NARR 20

Dato: 24.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529282
9082291

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 4

Vi viser til bestilling av 20260324 for OLA NARR 20.

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 med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

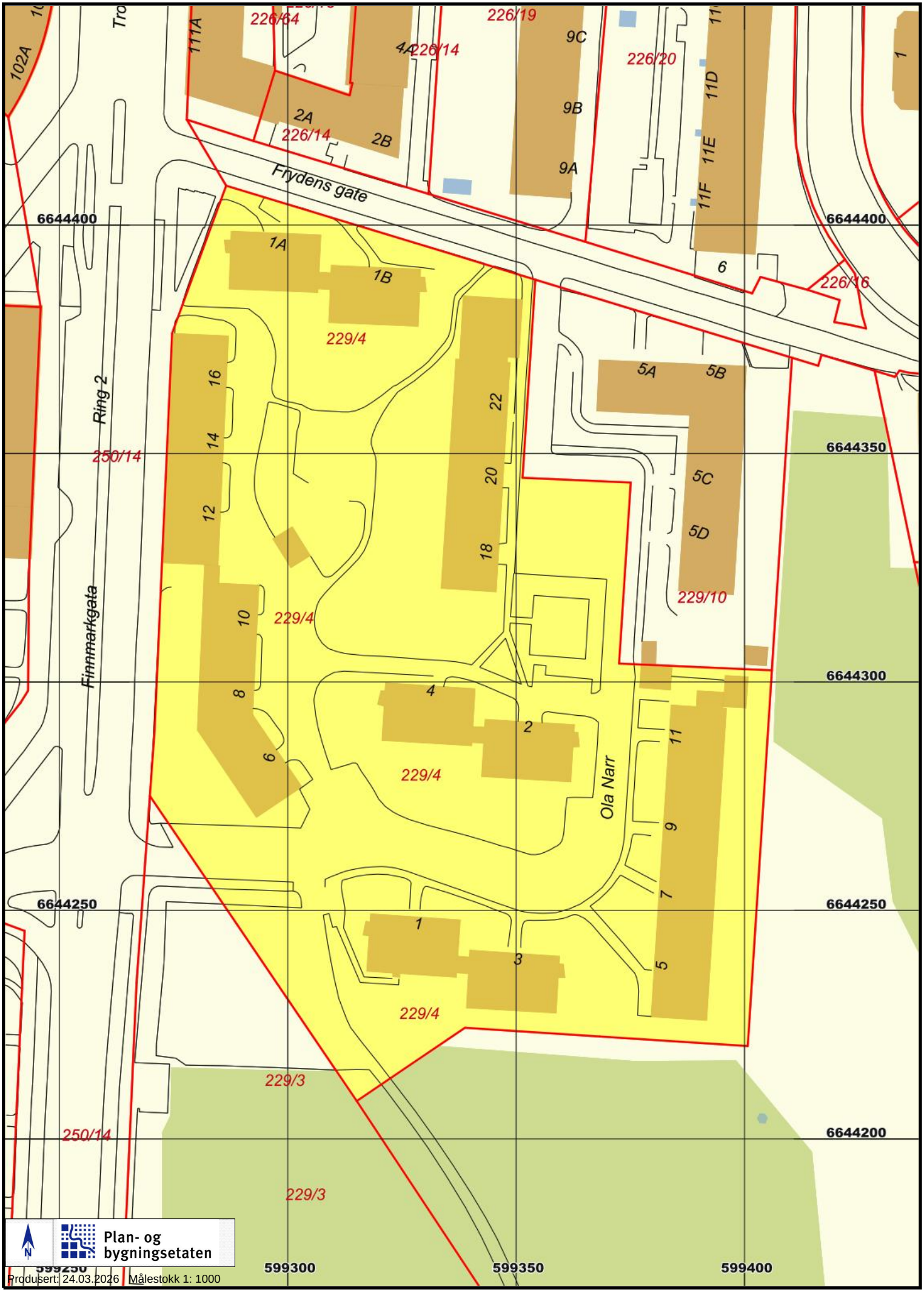
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


Frydens gate
Ring 2
Finnmarkgata
Ola Narr
226/64
226/14
226/19
226/20
226/16
250/14
229/4
229/10
229/3
6644400
6644350
6644300
6644250
6644200
599300
599350
599400
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.03.2026 Målestokk 1: 1000

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

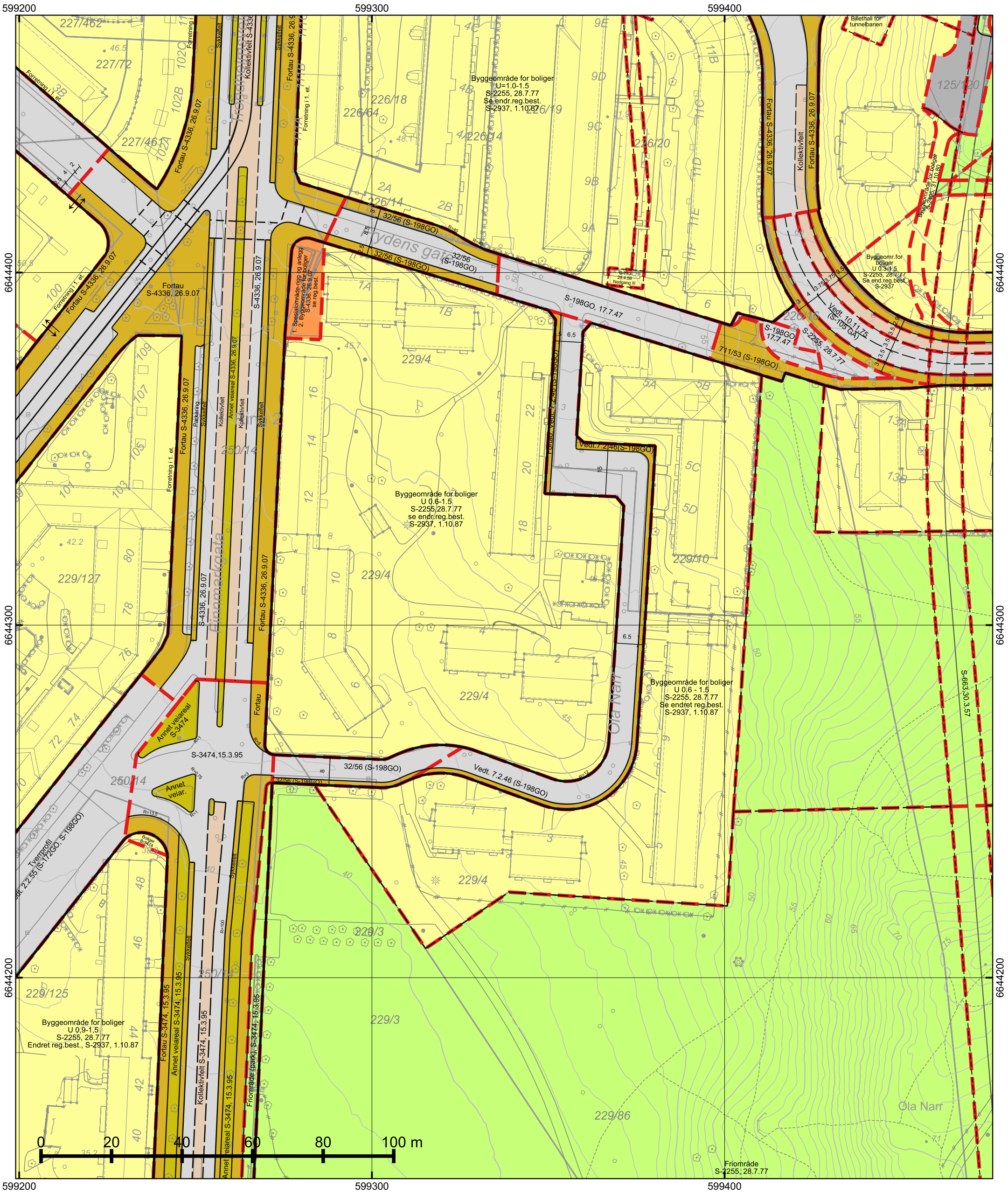
Husordensregler for Ola Narr borettslag

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 eller mate dyr og fugler fra balkonger og vinduer.
   d. Dyrehold er tillatt, men det må avklares med dine nærmeste naboer. Husdyr skal ikke luftes på lekeplassen, og det er båndtvang hele året på borettslagets eiendom. Ved gjentatte klager på dyrehold fra flere beboere vil styret avgjøre om dyreholdet kan fortsette.

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

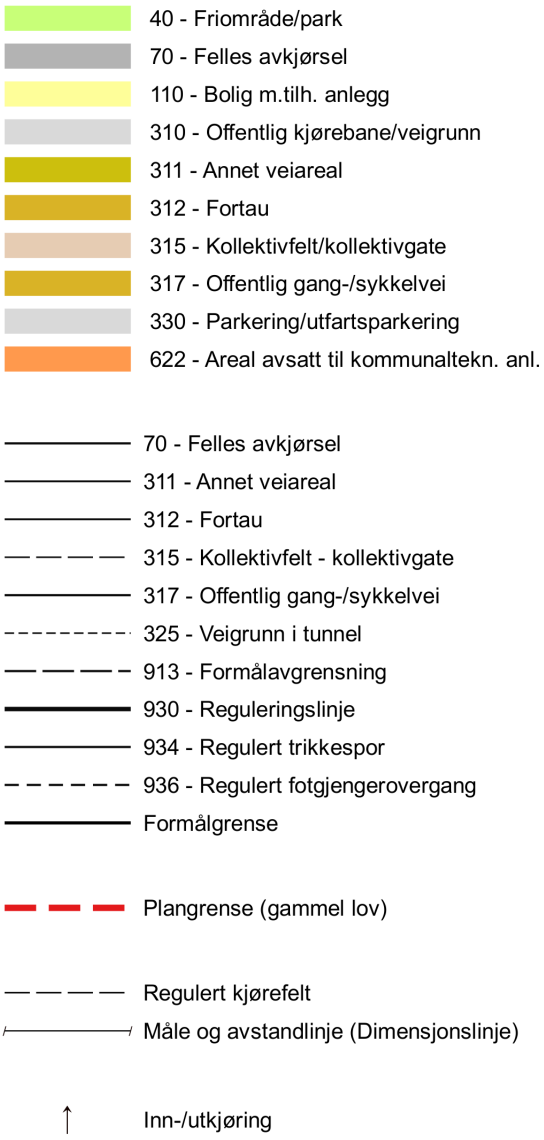
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

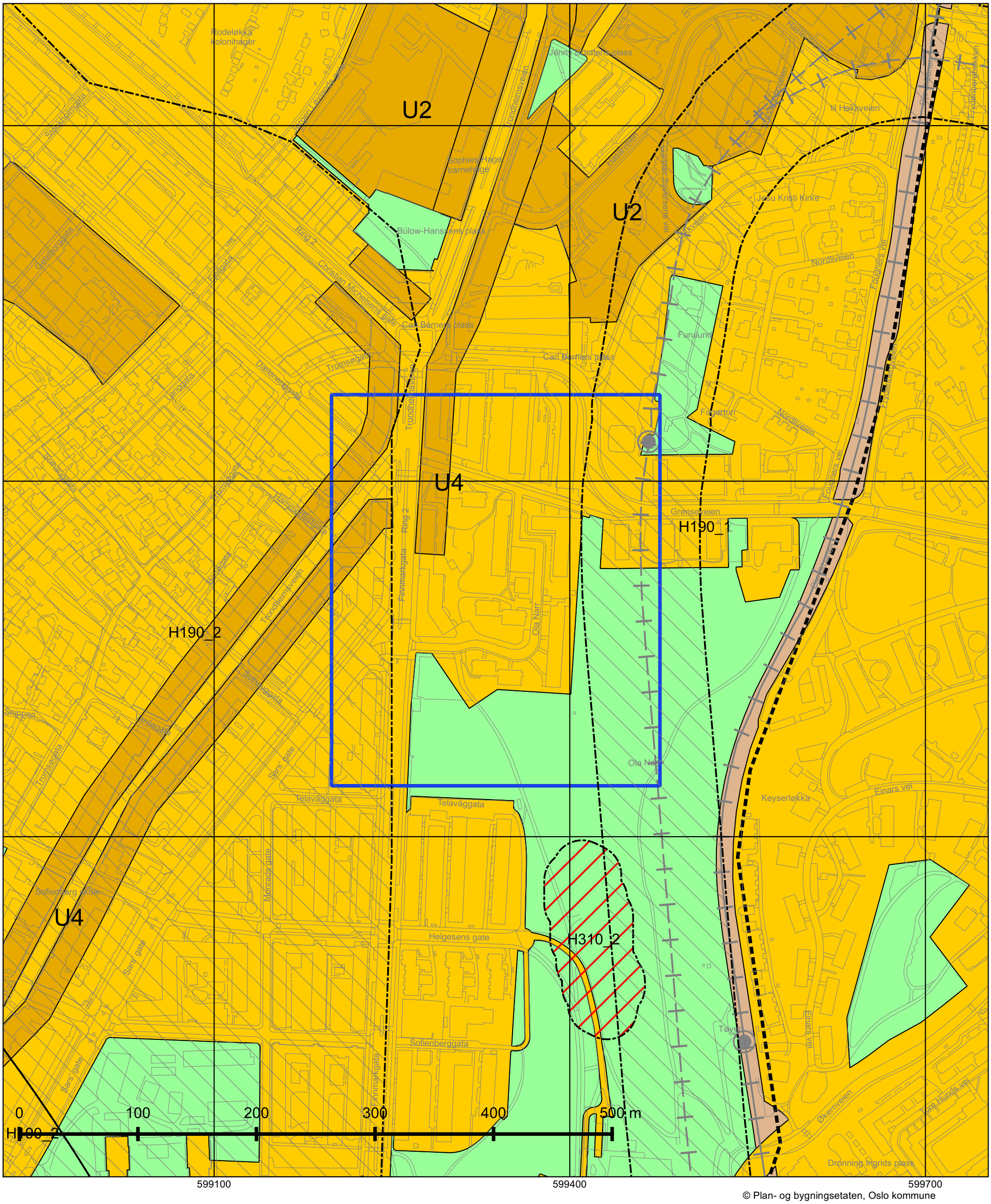
PlottID/Best.nr: 155074/ 86529282
Adresse: Ola Narr 20
Gnr/Bnr: 229/4
Deres ref.:
Kommentar:

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: 24.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155074/86529282
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.

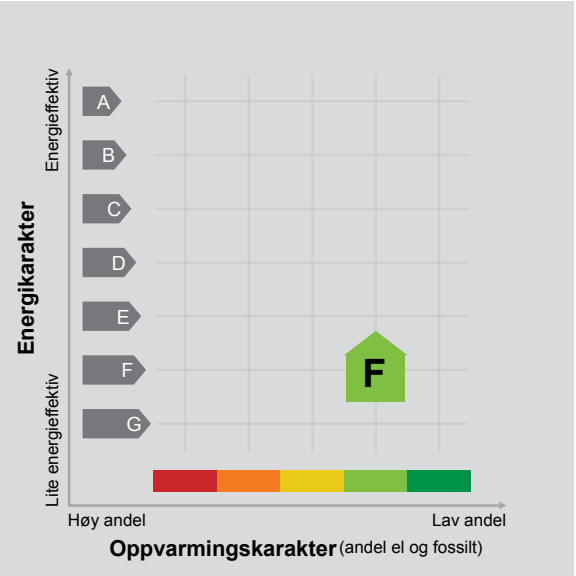
Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Ola Narr borettslag-114-115-116-117
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0564
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80579659
Merkenummer	Energiattest-2025-196524
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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ola Narr 22	80579659	H0101	0	0	41
Ola Narr 20	80579659	H0101	0	0	14
Ola Narr 20	80579659	H0102	0	0	13
Ola Narr 18	80579659	H0102	0	0	15

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1948

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	207,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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	21.2.2024
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	118,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,6 kWh/år
Vifter	8,7 kWh/år
Pumper	1,7 kWh/år
Belysning	10,9 kWh/år
Teknisk utstyr	16,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	185,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 933 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	222,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 268 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	222,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 933 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	2 665 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12 268 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 933 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.