



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 314 991
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OLA NARR BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 108 899	14 458 017
Sum inntekter		16 108 899	14 458 017
Kostnader			
Lønnskostnad		1 019 477	969 654
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 137	72 982
Annen driftskostnad		8 854 690	11 261 738
Sum kostnader		9 888 303	12 304 374
Driftsresultat		6 220 596	2 153 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		296 529	97 307
Sum finansinntekter		296 529	97 307
Annen finanskostnad		1 705 231	1 008 339
Sum finanskostnader		1 705 231	1 008 339
Netto finans		-1 408 702	-911 032
Resultat før skattekostnad		4 811 894	1 242 612
Årsresultat		4 811 894	1 242 612
Totalresultat		4 811 894	1 242 612
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 811 894	1 242 612
Sum overføringer og disponeringer		4 811 894	1 242 612



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 502 620	24 502 620
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		127 232	2
Sum varige driftsmidler		24 629 851	24 502 622
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		313 937	219 801
Sum finansielle anleggsmidler		313 937	219 801
Sum anleggsmidler		24 943 788	24 722 422
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 791	58 039
Sum fordringer		72 791	58 039
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 762 353	7 740 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 762 353	7 740 899
Sum omløpsmidler		9 835 144	7 798 938
SUM EIENDELER		34 778 932	32 521 360



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 400	20 400
Sum innskutt egenkapital		20 400	20 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 494 654	6 306 548
Sum opptjent egenkapital		-1 494 654	-6 306 548
Sum egenkapital		-1 474 254	-6 286 148
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 651 385	36 913 552
Øvrig langsiktig gjeld		723 942	636 456
Sum annen langsiktig gjeld		35 375 327	37 550 008
Sum langsiktig gjeld		35 375 327	37 550 008
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 633	7 786
Leverandørgjeld		772 871	1 153 852
Skyldige offentlige avgifter		37 059	41 814
Annen kortsiktig gjeld		57 296	54 048
Sum kortsiktig gjeld		877 859	1 257 500
Sum gjeld		36 253 186	38 807 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 778 932	32 521 360



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 572259

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 314 991
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OLA NARR BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.07.2024



Organisasjonsnr: 948 314 991
OLA NARR BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 108 899	14 458 017
Sum inntekter		16 108 899	14 458 017
Kostnader			
Lønnskostnad		1 019 477	969 654
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 137	72 982
Annen driftskostnad		8 854 690	11 261 738
Sum kostnader		9 888 303	12 304 374
Driftsresultat		6 220 596	2 153 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		296 529	97 307
Sum finansinntekter		296 529	97 307
Annen finanskostnad		1 705 231	1 008 339
Sum finanskostnader		1 705 231	1 008 339
Netto finans		-1 408 702	-911 032
Resultat før skattekostnad		4 811 894	1 242 612
Årsresultat		4 811 894	1 242 612
Totalresultat		4 811 894	1 242 612
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 811 894	1 242 612
Sum overføringer og disponeringer		4 811 894	1 242 612



Organisasjonsnr: 948 314 991
OLA NARR BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 502 620	24 502 620
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		127 232	2
Sum varige driftsmidler		24 629 851	24 502 622

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		313 937	219 801
Sum finansielle anleggsmidler		313 937	219 801

Sum anleggsmidler		24 943 788	24 722 422
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		72 791	58 039
Sum fordringer		72 791	58 039

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 762 353	7 740 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 762 353	7 740 899

Sum omløpsmidler		9 835 144	7 798 938
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		34 778 932	32 521 360
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 400	20 400



Sum innskutt egenkapital	20 400	20 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 494 654	6 306 548
Sum opptjent egenkapital	-1 494 654	-6 306 548
Sum egenkapital	-1 474 254	-6 286 148
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 651 385	36 913 552
Øvrig langsiktig gjeld	723 942	636 456
Sum annen langsiktig gjeld	35 375 327	37 550 008
Sum langsiktig gjeld	35 375 327	37 550 008
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 633	7 786
Leverandørgjeld	772 871	1 153 852
Skyldige offentlige avgifter	37 059	41 814
Annen kortsiktig gjeld	57 296	54 048
Sum kortsiktig gjeld	877 859	1 257 500
Sum gjeld	36 253 186	38 807 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 778 932	32 521 360



Organisasjonsnr: 948 314 991
OLA NARR BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 21. juni kl. 09:00 og lukker 26. juni kl. 23:00.

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 avgis din stemme.

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 - gjennomgang av årets generalforsamling

I år som i fjor blir det avholdt et fysisk møte hvor vi gjennomgår årets saker på generalforsamlingen, diskuterer og svarer på spørsmål.

Generalforsamlingsmøtet avholdes i Velferdsrommet i Ola Narr 1 Mandag 24. juni kl 18:00

Møtet ledes av advokat Marianne Frisvold Furuseth, forretningsfører OBOS v Christine Kirkhorn er også tilstede.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i Ola Narr Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder 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. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mariann Nilsen og Anne Line Løvholm er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s. 19 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Styrehonoraret er satt lavere sammenliknet med fjorårets honorar. Begrunnelsen for det er at styret som kjent la ned arbeidet sitt som følge av krav om ekstraordinær generalforsamling i vår. Styret har etter at de la ned arbeidet i hovedsak vært inaktive, men det har likevel fulgt opp særlig viktige oppgaver.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 330 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid 2023/2024

Valgkomiteen kom sent i gang med arbeidet i 2023. Etter ekstraordinær generalforsamling før jul var valgkomiteen fulltallige og kunne endelig begynne arbeidet.

Vi har gjennomført arbeidet med oppslag i oppganger, sms-er og sak på nettsiden. I tillegg har valgkomiteen gjennomført bankerunde i alle oppgangene. Vi vil gjerne benytte anledningen til å takke alle som åpnet døra og tok en prat med oss. Vi har også gjennomført en samtale med alle kandidatene. Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Valgkomiteens innstilling til nytt styre

- **Styreleder:** Aleksander Løkke-Sørensen - velges inn for to år
- **Styremedlem:** Mariann Nilsen - velges inn for to år
- **Styremedlem:** Halina Mierzynska - velges inn for to år
- **Styremedlem:** Anna Lifen Tennfjord - velges inn for ett år
- **Styremedlem:** Rune Skrøppa - velges inn for ett år
- **Vara:** Julie Groseth - velges inn for ett år
- **Vara:** Magnus Haukaas - velges inn for ett år

5 av 43



- **Vara:** Anne Line Løvholm - velges inn for ett år
- **Vara:** Kristoffer Sorkness - velges inn for ett år

Vedrørende styrets avgang i april 2024

Valgkomiteens første oppgave vil være å sikre gode kandidater til å sitte i styre og stell i Ola Narr. Styret forvalter på vegne av borettslaget store verdier, mye boligmasse samt store uteområder. Flere av dere tok direkte kontakt med oss og nominerte det avtroppende styret som helhet. Vi har derfor gitt det tidligere styret anledning til å stille til gjenvalg. Noen av de som opprinnelig ikke var på valg har valgt å stille igjen, noen hadde allerede bestemt seg for å ikke stille på nytt eller å stille som vara. Vi ser det som positivt at mange tidligere styrerepresentanter, samt styreleder, ønsker å stille til gjenvalg. På denne måten sikrer vi kontinuitet i drift og at viktig erfaring og kompetanse ikke forsvinner over natta. Hva gjelder valgperioder har dette blitt avgjort med loddtrekning. Dette med unntak av Rune Skrøppa som i utgangspunktet måtte gjenvelges neste periode. Vi takker for engasjementet som er vist den siste tiden og håper det kan inspirere flere til å stille til valg neste år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Aleksander Løkke-Sørensen**

38 år fra Sandnes, har bodd i Oslo siden 2008. Flyttet til Ola Narr i 2010. Har fagbrev som elektriker og har studert noen fag på BI (økonomi og administrasjon).

Jeg synes det er gøy å være styreleder for Ola Narr Borettslag og motiveres av å jobbe målrettet sammen med resten av styret for å sikre at borettslaget har en sunn og god økonomi og vedlikeholdsplan for både kort og lang sikt. Selv om styrearbeidet har vært meget krevende det siste året har positive tilbakemeldinger fra beboere og et godt sammensatt styre gitt meg motivasjon til videre arbeid.

- **Jan Gunnar Sørbø**

Jan Gunnar Sørbø (42). Oppvokst på gård og arbeidet med drift og vedlikehold fra ung alder. Erfaring med næringsdrift i over 25 år. Utdannet hjerneforsker og musiker. Aktivt engasjert i borettslaget, opptatt av demokratiske spørsmål. Medievant.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- **Halina Mierzynska**

Jeg er en 46 år gammel kvinne med polsk opprinnelse, mor til to barn. Jeg har bodd i Norge siden 2006, og i Ola Narr borettslag siden 2017. Jeg jobber med administrasjon og regnskap.

- **Mariann Nilsen**

33 år, bor i Ola Narr 4. Stiller som kandidat til Styret for 2024-2026. Jobber som jurist i Arbeids- og inkluderingsdepartementet.

Mine arbeidsoppgaver består i å forvalte og utvikle regelverk, særlig EØS-regelverk. Jeg har vært styremedlem i en periode, og jeg synes det har vært interessant å få innblikk i hvordan et borettslag driftes og det har vært hyggelig å bli bedre kjent med naboer. Jeg stiller til gjenvalg fordi jeg ønsker å fortsette å bidra i borettslaget. I tillegg anser jeg at det er viktig med erfaring og kunnskapsoverføring til det kommende styret.



Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Anna Lifen Tennfjord**

Jeg er 28 år og flyttet inn i borettslaget i november 2022. Jeg er utdannet sivilingeniør i kjemi fra NTNU i Trondheim og jobber i dag som yrkeshygieniker i en bedriftshelsetjeneste. Til daglig møter jeg på HMS-relaterte problemstillinger, og håper min kunnskap og erfaring fra HMS kan bli et godt bidrag inn i styret. Jeg ønsker å sitte i styret fordi jeg ønsker mer direkte involvering i å være med på å påvirke mitt bomiljø.

- **Rune Skrøppa**

51 år, bor i Ola Narr 12. Stiller som kandidat til Styret for 2024-2025. Min kone og jeg har bodd i borettslaget siden 2009. Jeg jobber til daglig i Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon, i avdeling for Digitale tjenester. Mitt ansvar er digitale saksbehandlings- og arkivsystemer for departementene. Jeg ønsker å bli medlem i styret i borettslaget fordi jeg gjerne vil bli bedre kjent med hvordan et borettslag drives og delta i utviklingen av vårt borettslag. Og også for å bli bedre kjent med flere hyggelige naboer.

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Anne Line Løvholm**

Har bodd i borettslaget siden 2010 og vært styremedlem i 4 år og tidligere vara. Jeg stiller som vara, da dette vil kreve mindre tid. Men jeg ønsker fortsatt å bidra til et positivt bomiljø med god økonomisk styring. Lar meg lett engasjere, men er ofte pragmatisk i tilnærming og løsninger. Jeg er utdannet sivilingeniør og jobber i dag med nettplasslegging.

- **Julie Groseth**

Jeg bor i Ola Narr 9 og jeg vil gjerne vise min interesse for å sitte i styret.

Jeg har tidligere sittet som styremedlem i Norsk Journalistlag for NRK Troms og Finnmark. Jeg har også vært tillitsvalgt i NRK i 2,5 år og på journalistikkstudiet. Jeg bor sammen med samboeren min i Ola Narr 9 og har bodd her i snart ett år. Jeg vil gjerne bidra til et godt bomiljø og bli kjent med andre beboere i borettslaget.

- **Kristoffer Sorkness**

Etter 5 år som beboer er det på høy tid at jeg bidrar litt ekstra til borettslaget. Jeg melder derfor min interesse som kandidat til hva enn det skulle være behov for. Jeg heter Kristoffer Sorkness, 36 år, bor i Ola Narr 2, leil 401. Samboer, ingen barn. Jobber i bygg og anleggsbransjen som rådgivende ingeniør og byggeleder.

- **Magnus Haukaas**

Jeg heter Magnus Haukaas og stiller som varamedlem i styret i Ola Narr Borettslag. Jeg var styremedlem i det forrige styret og ønsker å bidra med min kunnskap videre inn i det nye styret. Til daglig jobber jeg som IT-konsulent.

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- **Carl Alexander Kessen Sverdrup**

Jeg heter Carl, er 40 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. Jeg har erfaring fra valgkomitearbeid fra tidligere Høgskolen i Oslo og Akershus, erfaring jeg syntes var nyttig til arbeidet i år. Jeg ønsker å få være med videre og forhåpentligvis engasjere så mange som mulig til å stille til valg.



- **Kaur Grønlien**

Ola Narr 10. 33 år. Bodd i Ola Narr siden 2021. Jobber til daglig på det rus- og aldersfrie kulturhuset Sub Scene. Her jobber jeg med ungdom og kultur. Jobber ved siden i psykiatrien i Kirken Bymisjon. Ønsker gjerne å fortsette arbeidet i valgkomiteen.

- **Siri Arntzen Bellika**

Jeg heter Siri Arntzen Bellika, bor i Ola Narr 20 og har gjort det siden november 2021. Bor der med Kristian og to barn (Signe og Nils)!

Har div erfaring fra ulike andre verv tidligere:

- styremedlem borettslaget Brinken 19
- styremedlem Innovation Performance
- FAU/SU-leder i Støperiet barnehage

Til vanlig jobber jeg som seniorrådgiver i Klima- og miljødepartementet. Vil stille som medlem av valgkomiteen for å bidra i borettslaget og bli kjent med naboer.

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- **Kristoffer Sorkness**

Etter 5 år som beboer er det på høy tid at jeg bidrar litt ekstra til borettslaget. Jeg melder derfor min interesse som kandidat til hva enn det skulle være behov for. Jeg heter Kristoffer Sorkness, 36 år, bor i Ola Narr 2, leil 401. Samboer, ingen barn. Jobber i bygg og anleggsbransjen som rådgivende ingeniør og byggeleder.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- **Rune Skrøppa**

51 år, bor i Ola Narr 12. Stiller som kandidat til Styret for 2024-2025. Min kone og jeg har bodd i borettslaget siden 2009. Jeg jobber til daglig i Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon, i avdeling for Digitale tjenester. Mitt ansvar er digitale saksbehandlings- og arkivsystemer for departementene. Jeg ønsker å bli medlem i styret i borettslaget fordi jeg gjerne vil bli bedre kjent med hvordan et borettslag drives og delta i utviklingen av vårt borettslag. Og også for å bli bedre kjent med flere hyggelige naboer.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aleksander Løkke-Sørensen	Ola Narr 18
Nestleder	Anne Line Løvholm	Frydens Gate 1 B
Styremedlem	Magnus Sørensen Haukaas	Ola Narr 16
Styremedlem	Mariann Nilsen	Ola Narr 4
Styremedlem	Rune Skrøppa	Ola Narr 12
Varamedlem	Eli Melby	Ola Narr 3
Varamedlem	Halina Ewa Mierzynska	Ola Narr 14
Varamedlem	Markus Sebastian Pettersen	Ola Narr 11
Varamedlem	Marie Louise Seeberg	Ola Narr 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Aleksander Løkke-Sørensen Ola Narr 18

Varadelegert

Anne Line Løvholm Frydens Gate 1 B

Valgkomiteen

Ana Maria Bresciani Arenas Ola Narr 12
Kaur Grønlien Ola Narr 10
Carl A Kessen Sverdrup Ola Narr 1

Generelle opplysninger om Ola Narr Borettslag

Borettslaget består av 204 andelsleiligheter.

Ola Narr Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948314991, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 4

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten ble kjøpt i 1990.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ola Narr Borettslag har én ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



OLA NARR BORETTSLAG

Styrets arbeid 2023-2024

Antall styremøter: 14

Åpent styrerom: 51 dager

Dugnad: 2 dager

Beboermøte: 2 stk

Individuell måling av varme og varmtvann

Styret har fulgt opp og valgt leverandør for å gå over til individuell måling av varme og varmtvannsforbruk. Etter en anbudsrunde og gjennomgang med flere leverandører landet vi på Smartly fra Lyse. Det ble holdt et informasjons møte og installasjonen er nesten ferdig. Vi går etter planen over til individuell måling fra 01.08.2024

Mosefjerning på tak

I 2023 ble det utført mosefjerning på samtlige tak. Dette forlenger levetiden på takene og reduserer grums som detter ned fra takene.

Parkering

I løpet av perioden har ca 30 parkeringsplasser skiftet leietaker. Ventetiden for plass uten lademulighet er ca 6 mnd. Mens ventetiden for plass med lader er på ca 2 år.

Forsikring

Det har blitt gjennomført anbudsrunde på borettslagets forsikring. Styret lykkes med å få en rimeligere pris hos Tryg forsikring.

Velferdsrommet

Styret har sørget for utleie av velferdsrommet. Rommet ble leid ut 76 ganger siden mai 2023 til å holde barnebursdager, familiesamlinger, generalforsamling med mer.

Dugnad

Det ble i perioden gjennomført 2 dugnader i 2023 med bra oppmøte hvor vi fikk gjort masse rydding, kasting av søppel, lagt kompost under busker og planter.

Åpent styrerom

Styret fortsatte ordningen med åpent styrerom hver onsdag 18:30-19:30. Beboere får tatt en uformell prat med oss i styret, samt får svar på sine spørsmål og kommet med sine ider.

Julegrantenning

Tradisjon tro har vi arrangert julegrantenning for borettslagets beboere.

**Tuftepark**

Sommeren 2023 ble tufteparken vi fikk midler til å etablere ferdigstilt. Vi håper og tror at tilbudet blir positivt mottatt av våre beboere.

Suppleringsvalg for valgkomiteen.

Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling for å supplere valgkomiteen med ett nytt medlem. Carl Alexander Kessen Sverdrup ble valgt inn som nytt medlem.

Felling av tre ved Ola Narr 18 -20

Mye av styrets tid gikk med til å behandle en sak om trefelling. Saken skapte stort engasjement og det ble krevd en ekstraordinær generalforsamling for å behandle saken. Det er begrenset med tid styremedlemmene har til å utøve sine verv da de gjøres på fritiden. Denne saken krevde så pass mye at det gikk utover andre pågående og planlegging av fremtidige prosjekter. Saken kan lese mer om på borettslagets nettside.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kapitalkostnader som følge av økte rentekostnader, og posten andre inntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, energi/fyring og TV-anlegg/bredbånd.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ola Narr Borettslag.

Lån

Ola Narr Borettslag har to lån i Handelsbanken. Lånene har 5,85% flytende rente pr 12.03.2024. Det ene lånet løper til juni 2043, det andre løper til juni 2032. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 5,3% i 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 9,5 % økning av felleskostnadene 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Betyggende 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, 16. april 2024
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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	6 541 438	8 490 544	6 541 438	8 957 285
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 811 894	1 242 612	1 796 975	1 478 148
Tilbakeføring av avskrivning	15 14 137	72 982	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -141 366	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -1 778 453	-3 263 605	-411 000	-1 696 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -483 714	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-6 650	-1 095	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 415 847	-1 949 107	1 385 975	-217 852
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 957 285	6 541 438	7 927 413	8 739 433
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	9 835 144	7 798 938		
Kortsiktig gjeld	-877 859	-1 257 500		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 957 285	6 541 438		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 481 001	3 029 423	3 257 652	3 544 884
Innkrevde felleskostnader	2	10 971 212	10 368 946	10 963 348	10 856 116
Ladeinntekter EL-bil		59 410	49 736	66 000	66 000
Andre inntekter	3	1 113 562	1 009 912	987 230	990 880
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 625 185	14 458 017	15 274 230	15 457 880
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-659 477	-643 654	-705 000	-750 000
Styrehonorar	5	-360 000	-320 000	-360 000	-380 000
Avskrivninger	15	-14 137	-72 982	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 500	-12 750	-13 000	-13 000
Andre honorarer		0	-6 000	-8 000	0
Forretningsførerhonorar		-236 030	-226 515	-237 840	-250 000
Konsulenthonorar	7	-50 106	-23 373	-130 000	-20 000
Kontingenter		-40 800	-40 800	-40 800	-40 800
Drift og vedlikehold	8	-1 080 712	-3 284 536	-2 200 000	-3 000 000
Forsikringer		-425 573	-437 320	-490 000	-460 000
Kommunale avgifter	9	-1 646 073	-1 365 389	-1 570 000	-1 922 000
Energi/fyring	10	-3 662 036	-3 642 808	-4 167 615	-4 199 615
TV-anlegg/bredbånd		-648 699	-1 361 061	-1 300 000	-638 000
Andre driftskostnader	11	-1 051 160	-867 186	-950 000	-1 150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 888 303	-12 304 374	-12 172 255	-12 074 165
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 736 882	2 153 644	3 101 975	3 383 715
Innbetalt andel fellesgjeld		483 714	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 220 596	2 153 644	3 101 975	3 383 715
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	296 529	97 307	0	0
Finanskostnader	13	-1 705 231	-1 008 339	-1 305 000	-1 905 567
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 408 702	-911 032	-1 305 000	-1 905 567
ÅRSRESULTAT		4 811 894	1 242 612	1 796 975	1 478 148
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 811 894	1 242 612		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	19 499 297	19 499 297
Tomt		5 003 323	5 003 323
Andre varige driftsmidler	15	127 232	2
Miljøbankkonto, øremerket		313 937	219 801
SUM ANLEGGSMIDLER		24 943 788	24 722 422
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		46 222	8 435
Andre kortsiktige fordringer	16	26 569	49 604
Driftskonto OBOS-banken		935 270	1 288 113
Skattetrekkkonto OBOS-banken		15 547	20 522
Sparekonto OBOS-banken		8 350 757	6 095 905
Sparekonto OBOS-banken II		460 779	336 359
SUM OMLØPSMIDLER		9 835 144	7 798 938
SUM EIENDELER		34 778 932	32 521 360
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 204 * 100		20 400	20 400
Annen egenkapital	17,18	-1 494 654	-6 306 548
SUM EGENKAPITAL		-1 474 254	-6 286 148
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	34 651 385	36 913 552
Borettsinnskudd	20	417 750	417 750
Avsetning bomiljøtiltak	21	306 192	218 706
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 375 327	37 550 008
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		772 871	1 153 852
Skyldige offentlige avgifter	22	37 059	41 814
Påløpte renter		10 633	7 786
Annen kortsiktig gjeld	23	57 296	54 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		877 859	1 257 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 778 932	32 521 360
Pantstillelse	24	69 422 500	69 422 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2024

Styret i Ola Narr Borettslag



Aleksander Løkke-Sørensen /s/ Magnus Sørensen Haukaas /s/ Mariann Nilsen /s/

Rune Skrøppa /s/

Anne Line Løvholm /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-sikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne 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	6 446 364
Oppvarming	3 767 664
Kapitalkostnader lån 2	1 878 663
Internett	563 340
TV	185 712
Eiendomsskatt	8 132
Kapitalkostnader på IN-lån	1 493 925
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	34 261
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	74 152
Overført til kapitalkostnader	-3 481 001
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 971 212

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	717 980
Lokale-/lagerleie	234 216
OBOS gir tilbake	100 000
Utleie	8 800
VIPPS	52 566
SUM ANDRE INNTEKTER	1 113 562

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-477 467
Påløpte feriepenger	-57 296
Arbeidsgiveravgift	-125 826
Pensjonskostnader innskudd	-12 245
Yrkesskadeforsikring	-2 935
Refusjon sykepenger	19 490
Arbeidsklær	-3 199
SUM PERSONALKOSTNADER	-659 477

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 2022/2023, og er på kr 360 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 178, 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	-44 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 638
SUM KONSULENTHONORAR	-50 106

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-834 514
Drift/vedlikehold VVS	-58 154
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-129 893
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-54 017
Kostnader dugnader	-4 133
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 080 712

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 163
Vann- og avløpsavgift	-1 131 279
Renovasjonsavgift	-506 632
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 646 073

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-487 020
Fjernvarme	-3 175 017
SUM ENERGI / FYRING	-3 662 036

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

Container	-42 373
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 198
Verktøy og redskaper	-12 267
Driftsmateriell	-19 690
Lyspærer og sikringer	-9 653
Vaktmestertjenester	-106 566
Renhold ved firmaer	-544 024
Snørydding	-116 618
Gressklipping	-42 848
Andre fremmede tjenester	-88 086
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 178
Andre kontorkostnader	-6 484
Telefon, annet	-7 394
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 500
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 254
Reisekostnader	-10 421
Bank- og kortgebyr	-2 962
Velferdskostnader	-7 143
Konstaterte tap	-1 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 051 160

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 609
Renter av sparekonto i OBOS-banken	287 920
SUM FINANSINNTEKTER	296 529

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 174 293
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-528 255
Renter på leverandørgjeld	-2 683
SUM FINANSKOSTNADER	-1 705 231

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 i år	-14 137	
		127 230
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	291 931	
Avskrevet tidligere	-291 930	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		127 232
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-14 137

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	26 569
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 569

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-3 520 423
Egenkapital fra IN tidligere år	3 158 010
Egenkapital fra IN 2023	483 714
Reduksjon EK fra IN	-1 615 955
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 494 654

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****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig, 2014	-34 178 696
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 548 475
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	778 522
Nedbetalt tidligere, IN	1 356 075
Nedbetalt i år, IN	288 357
	-24 207 267

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2006	-28 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	14 558 659
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	999 931
Nedbetalt tidligere, IN	1 801 935
Nedbetalt i år, IN	195 357
	-10 444 118

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-34 651 385**

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1948	-415 500
Øket tidligere	-2 250

SUM BORETTSINNSKUDD **-417 750**

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-306 192
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-306 192**

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 547
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 512
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-37 059

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-57 296
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-57 296

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	417 750
Pantelån	34 651 385
Beregnete IN-forpliktelser	1
TOTALT	35 069 136

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2023 – 2024	- Mosefjerning av tak - Etablert tuftepark	
2022 - 2023	- Ekspansjonskar - Sirkulasjonspumpe - Maling av vinduer og dører	- Byttet ut det gamle karte med et nytt. - Bytte begge sirkulasjonspumper til varmtvann. - Alle vinduer og dører i tre ble malt og reparert. Utført av Bjørn Simonsen & Sønn.
2019 - 2020	Ladeanlegg for el-bil (16 plasser).	Montert tilbakeslagsventiler i alle leiligheter
2018 - 2019	Drenert Ola Narr 18-22 øst-og sørsiden.	Reetablert gangstier med varmekabler (for snøsmelting) ON 5-11, 18-22, gangvei mellom ON 18 og 2. Reetablert grøntarealer i samme områder med gress, hekk, prydrær, sykkelparkering, belysning og benker. Malt oppganger i Ola Narr 12,14,16 og 18 samt vaskeri.
2017 - 2018	Sykkelparkering ved Ola Narr 1 og 3	Støttemur og belysning ved garasjen i Ola Narr 11 Beplantning foran Ola Narr 6, 8 og 10 Etablert fastmontert grill Oppussing av velferdsrommet Malt oppganger i Ola Narr 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 (resterende oppganger vil bli malt i 2018/2019)
2016 - 2017	Etablert utelamper langs gangveier i	Ola Narr 1,3,5 og Frydensgate 1a. Montert vindusgitter på kjellervinduer i Frydensgate 1a og 1b. Byttet hovedkraner på varmeanlegget i Ola Narr 2,4,11 og 18. Merket opp parkeringsplasser. Etablering av betongskiller på parkering ved Ola Narr 1.
2015 - 2016	Rehabiliterert gangveier til Ola Narr...	1,3,5 og Frydensgate 1 a.
2015 - 2016	Totalrehabiliterert rørkulvert mellom Ola	Narr 4 og 1.
2015 - 2016	Installert vajyyn- og slamutskiller på	varmeanlegg.
2014 - 2015	Skiftet ut porttelefon/callinganlegg	
2013 - 2014	Fibernet/Branndører/Betalingsystem	Etablert nytt fibernet samt trukket kabel frem til fremtidig brannvarsling. Innstallert branndører inn til hovedtavler i alle kjellere. Nytt betalingssystem til vaskeri (dekkes av Miele).
2012 - 2013	Byttet vinduer/dører	Byttet vinduer og dører velferdsrom og næringslokale Renset ventilasjonskanaler



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



1998	Oppgrad. kabel-tv og ny vaskemaskin	Rensing og åpning av dreneringskummer. 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, porttif.	Vindusutskifting, inngangspartier, porttelefonanlegg.



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

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

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

| Styret: styret@olanarr.no | Kontoradresse: Ola Narr 1, 0563 Oslo | Besøksstid: onsdager kl 18:30-19:30 |
| Vaktmester: Mats 92 111 720, E-post: vaktmester@olanarr.no |
| Hjemmeside: www.olanarr.no |



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(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
 - (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
 - (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.



3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Bli 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 eiendomsmeidler 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. Boretts og overlating av bruk

4-1 Boretts

(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 brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets Regelverk

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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



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

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

5-2 Borettslagets 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 utskifting 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 utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin 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 én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet 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 forretningsfører 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 borettslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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



9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.



10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 21.06.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 26.06.24

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.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Aleksander Løkke-Sørensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mariann Nilsen og Anne Line Løvholm er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 330 000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Aleksander Løkke-Sørensen
 Jan Gunnar Sørbo

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Halina Mierzynska
 Mariann Nilsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Anna Lifen Tennfjord
 Rune Skrøppa

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Anne Line Løvholm
 Julie Groseth
 Kristoffer Sorkness
 Magnus Haukaas

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- Carl Alexander Kessen Sverdrup
 Kaur Grønlien
 Siri Arntzen Bellika



Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Kristoffer Sorkness

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Rune Skrøppa



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.