



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 458 017	13 427 965
Sum inntekter		14 458 017	13 427 965
Kostnader			
Lønnskostnad		969 654	959 523
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 982	97 310
Annen driftskostnad		11 261 738	8 232 498
Sum kostnader		12 304 374	9 289 331
Driftsresultat		2 153 644	4 138 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		97 307	33 168
Sum finansinntekter		97 307	33 168
Annen finanskostnad		1 008 339	664 556
Sum finanskostnader		1 008 339	664 556
Netto finans		-911 032	-631 388
Ordinært resultat før skattekostnad		1 242 612	3 507 246
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 242 612	3 507 246
Årsresultat		1 242 612	3 507 246
Totalresultat		1 242 612	3 507 246
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 242 612	3 507 246
Sum overføringer og disponeringer		1 242 612	3 507 246



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	2	2	72 984
Sum varige driftsmidler		24 502 622	24 575 603
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		219 801	
Sum finansielle anleggsmidler		219 801	0
Sum anleggsmidler		24 722 422	24 575 603
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 039	398 122
Sum fordringer		58 039	398 122
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 740 899	9 733 358
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 740 899	9 733 358
Sum omløpsmidler		7 798 938	10 131 480
SUM EIENDELER		32 521 360	34 707 083



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		6 306 548	7 549 160
Sum opptjent egenkapital		-6 306 548	-7 549 160
Sum egenkapital		-6 286 148	-7 528 760
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 913 552	40 177 157
Øvrig langsiktig gjeld		636 456	417 750
Sum annen langsiktig gjeld		37 550 008	40 594 907
Sum langsiktig gjeld		37 550 008	40 594 907
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 786	3 941
Leverandørgjeld		1 153 852	695 466
Skyldige offentlige avgifter		41 814	41 173
Annen kortsiktig gjeld		54 048	900 356
Sum kortsiktig gjeld		1 257 500	1 640 936
Sum gjeld		38 807 508	42 235 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 521 360	34 707 083



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381806

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 948 314 991
OLA NARR BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 458 017	13 427 965
Sum inntekter		14 458 017	13 427 965
Kostnader			
Lønnskostnad		969 654	959 523
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 982	97 310
Annen driftskostnad		11 261 738	8 232 498
Sum kostnader		12 304 374	9 289 331
Driftsresultat		2 153 644	4 138 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		97 307	33 168
Sum finansinntekter		97 307	33 168
Annen finanskostnad		1 008 339	664 556
Sum finanskostnader		1 008 339	664 556
Netto finans		-911 032	-631 388
Ordinært resultat før skattekostnad		1 242 612	3 507 246
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 242 612	3 507 246
Årsresultat		1 242 612	3 507 246
Totalresultat		1 242 612	3 507 246
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 242 612	3 507 246
Sum overføringer og disponeringer		1 242 612	3 507 246



Organisasjonsnr: 948 314 991
OLA NARR BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	2		72 984
Sum varige driftsmidler		24 502 622	24 575 603
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		219 801	
Sum finansielle anleggsmidler		219 801	0
Sum anleggsmidler		24 722 422	24 575 603
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 039	398 122
Sum fordringer		58 039	398 122
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 740 899	9 733 358
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 740 899	9 733 358
Sum omløpsmidler		7 798 938	10 131 480
SUM EIENDELER		32 521 360	34 707 083

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	6 306 548	7 549 160
Sum opptjent egenkapital	-6 306 548	-7 549 160
Sum egenkapital	-6 286 148	-7 528 760
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 913 552	40 177 157
Øvrig langsiktig gjeld	636 456	417 750
Sum annen langsiktig gjeld	37 550 008	40 594 907
Sum langsiktig gjeld	37 550 008	40 594 907
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 786	3 941
Leverandørgjeld	1 153 852	695 466
Skyldige offentlige avgifter	41 814	41 173
Annen kortsiktig gjeld	54 048	900 356
Sum kortsiktig gjeld	1 257 500	1 640 936
Sum gjeld	38 807 508	42 235 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 521 360	34 707 083



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 2023

Ola Narr Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 17. april - 24. april 2023

Selskapsnummer: 19





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 17. april kl. 08:00 og lukker 24. april kl. 12:00.

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.

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

Det avholdes et fysisk møte for gjennomgang av sakene. Det fysiske møte finne sted ved Sofienberg Skole, torsdag 20. april kl 18:00. Møtet ledes av Advokat Christina Moestue, OBOS er tilstede samt styret. Se kart for veibeskrivelse på side 45 i innkallingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité



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

Styreleder, Aleksander Løkke-Sørensen, er digital møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter loven skal det velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Glenn Abrehamsen og Totill Sigstastø foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 19 Ola Narr Borettslag- årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 360 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

I år er det valg av 2 styremedlemmer til vårt borettslag, det er 2 kandidater som dere kan stemme på under årets generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnus Haukaas
 - Magnus Haukaas, 27 år, bor i Ola Narr 16.
Stiller som kandidat til styret for 2023-2024. Jobber til daglig som lyddesigner og klipper i film- og TV-produksjon. Jeg ønsker å bli en del av styret i borettslaget for å lære mer om driften, bli kjent med naboer og bidra til det allerede fine og trivelige bomiljøet i Ola Narr Borettslag.
- Rune Skrøppa
 - Rune Skrøppa, 49 år, bor i Ola Narr 12.
Stiller som kandidat til Styret for 2023-2025. 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:

- Eli Ramsvik Melby
 - Eli Ramsvik Melby, bor i Ola Narr 3.
Eli Melby, 32 år, nyinnflyttet til Ola Narr i juni 2022. Har bodd i området Tøyen-Sofienberg siden 2016. Samboer med Fredrik Nordbø og hunden Balthus. Jobber som stipendiat ved Universitetet i Bergen.
- Halina Ewa Mierzynska
 - Halina Ewa Mierzynska, bor i Ola Narr 14.
jobber hos Enerhaugen Arkitektkontor. Flyttet til Norge i 2006, i 2009 kjøpt meg første bolig i Oslo og ble Obos medlem. Jeg trives i Ola Narr, og har planer om å bo her lenge. som innstilt kandidat av årets valgkomite, har det gitt meg bedre innsikt hvordan et borettslag driftes og i tillegg kan jeg bli bedre kjent med naboene.
- Marie Louise Seeberg
 - Marie Louise Seeberg, bor i Ola Narr 3.
Samfunnsforsker ved NOVA på OsloMet, for tiden i en forskningslederstilling. Har



bodd i borettslaget vårt i tjuufem år, så det er kanskje min tur til å stille opp litt for fellesskapet.

- Markus Pettersen
 - Markus Pettersen, 30 år, leilighet 403, bor i Ola Narr 11. Jobber i Sporveien AS med vedlikeholds planlegging av infrastrukturen på Trikk og T-bane. Har vært styremedlem tidligere i borettslaget. Men grunnet mye fritids aktiviteter så har jeg litt periodisk tid til å bidra med styrearbeidet. Derfor ønsker jeg å være Varamedlem. Det er utrolig flinke folk som sitter i styret som jeg ønsker å hjelpe når tiden streker til.

Vedlegg

1. Innstilling til styret - 0019 - Ola Narr Borettslag.pdf

Sak 8

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:

- Aleksander Løkke-Sørensen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne Line Løvholm

Sak 9

Valg av valgkomité

Medlemmer av valgkomiteen velges også hvert år, disse kandidatene stiller til valg.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ana Maria Bresciani
 - Ana Maria Bresciani, Ola Narr 12Stiller som kandidat til valgkomiteen for 2023-2024. Hun vil bli bedre kjent med borettslag og beboerne. Jobber som senior kurator ved Henie Onstad Kunstsenter. Har jobbet i institusjonen siden 2013 og har bodd i Norge siden 2011.
- Ida Mattsson
 - Ida Mattsson, Ola Narr 5Stiller som kandidat til Valgkomiteen for 2023-2024. Ønsker å bidra i borettslaget og ser på denne muligheten til å bli enda bedre kjent med borettslaget og mine naboer.
- Kaur Grønlien
 - Kaur Grønlien, 32 år, Ola Narr 10Jobber til daglig på det rus- og aldersfrie kulturhuset Sub Scene, hvor jeg har ansvar for å rekruttere og følge opp ungdom og andre frivillige med forskjellige oppgaver innen kulturfeltet. Jobber i tillegg i Kirkens Bymisjon innen psykiatri.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Usman Ali	Ola Narr 6
Styremedlem	Hildur Mork	Ola Narr 18
Styremedlem	Mariann Nilsen	Ola Narr 4
Varamedlem	Bendik Seierstad Kolstad	Ola Narr 14
Varamedlem	Idun Ran Mostulien	Ola Narr 20
Varamedlem	Markus Sebastian Pettersen	Ola Narr 11
Varamedlem	Oliver Groth Pettersen	Ola Narr 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Aleksander Løkke-Sørensen Ola Narr 18

Varadelegert

Mariann Nilsen Ola Narr 4

Valgkomiteen

Glenn Abrahamsen	Ola Narr 18
Ana Maria Bresciani Arenas	Ola Narr 12
Ida Mattsson	Ola Narr 5
Rune Skrøppa	Ola Narr 12

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 Grünerløkka 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



OLA NARR BORETTSLAG

Styrets arbeid 2022-2023

Antall styremøter: 13

Maling av vinduer og balkongdører

Alle borettslagets vinduer ble malt og reparert sommeren 2022. Styret er veldig fornøyd med resultatet. Arbeidet ble utført av Malermester Bjørn Simonsen & Sønn.

Vaktmester

Styret har fulgt opp vår vaktmester i henhold til gjeldene lover og regler. Vi synes det fortsatt fungerer fint å ha egen ansatt vaktmester. Med egen vaktmester får vi gjort mye vedlikehold som vi ellers måtte leid inn ekstern hjelp for å utføre.

Forsikring

Det har blitt gjennomført anbudsrunde på borettslagets forsikring. Vi lyktes å få redusert årspremien noe ved å bytte fra Protector Forsikring til Tryg Forsikring.

Individuell måling

Styret har startet arbeidet med å innhente tilbud fra 6 selskaper som tilbyr løsninger for individuell måling av varme. Løsningene fra de forskjellige selskapene er like men de har også store forskjeller som vi bruker tyd på å vurdere konsekvensen av for vårt borettslag. Styret vil presentere noe så snart dette arbeidet er ferdig.

Ny TV-avtale med RiksTV

Styret har i perioden reforhandlet avtalen med RiksTV. Den nye avtalen gir større valgfrihet for våre beboere. Alle har fått tilbud om å hente ny TV-boks (AppleTV eller Smarboks III PVR). Med den nye avtalen er abonnementsfordelingen slik: RiksPakken 42 stk, Basis 8 stk, Favoritter 10. Dette viser at 144 av leilighetene ser TV på annen måte enn via vanlige TV-abonnement. Den nye avtalen medførte en reduksjon i felleskostnadene på 300 kr per leil. per mnd.

Oppgraderinger fyrrom

Fyrrommet har fått installert nytt ekspansjonskar (for varmeanlegget) og sirkulasjonspumper (for varmtvann). Vi har hatt utfordringer med de nye sirkulasjonspumpene noe som blir fulgt opp av vaktmester og styret.

Lys i Ola Narr parken

Styret har hatt dialog med BYM og politikere for å få etablert belysning i Ola Narr Parken. Vi lykkes og ny belysning er nå på plass.

Dugnad

Vi har i perioden gjennomført 2 dugnader. En vårdugnad og en høstdugnad.



Det er alltid meget bra oppmøte på vårdugnaden, men på høstdugnaden så er det vesentlig færre som møter. Totalt sett så har antallet som stiller opp på dugnad steget, noe som er veldig bra.

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.

Beboermøte

Styret gjennomførte beboermøte på Teams i januar. Deltakelsen var god men vi ønsker oss alltid at flere prioriterer å delta. Vi ser for oss å gjennomføre 1 beboermøte årlig for å oppdatere nye og gamle beboere om hva som skjer i borettslaget.

Julegrantenning

Tradisjon tro har vi arrangert julegrantenning for borettslagets beboere.

17 mai.

Også denne gang ble det arrangert flaggheising med musikk fra Sofienberg Musikkorps

Vedtak for tidligere GF

Se protokoll fra GF for utfyllende informasjon.

05.06.2022 Individuell Måling av oppvarming og varmtvann

Status: Anbudsrunde er startet.

01.06.2021 Utredning av forbedring av borettslagets sykkeloppbevaring

Status: Gjennomført april 2023. Publisert på nettsiden

01.06-2021 Utskifting av borettslagets låsesystem til elektronisk adgangskontroll

Status: Avventes

28.03.2019 Utredning av alternativer til fyringsanlegget og oppvarmingsalternativer

Status: Avventes etter individuell måling er installert

25.04.2018 Rehabilitering av leilighetenes sikringsskap

Status: Avventes



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kapitalkostnader som følge av økte rentekostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 100 000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift. Det er beregnet kr 1 100 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % 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 2023, men antar at strømtøtten 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 2022.

Forsikring

Borettslaget har byttet forsikringsselskap til TRYG Forsikring og dermed oppnådd en reduksjon i forsikringspremie.

Lån

Ola Narr Borettslag har lån i Handelsbanken. Det ene lånet har flytende rente på 4,1% pr 22.02.23 med kvartalsvis forfall. Lånet løper til juni 2043. Det andre lånet har flytende rente på 3,85% pr 22.02.23 med kvartalsvis forfall. Lånet løper til 2032. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 4,2% i 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Felleskostnadene ble sist justert i desember 2022.

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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
1901 Ola Narr Borettslag årsrapport.pdf



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, 14. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 490 544	7 199 596	8 490 544	6 541 438
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 242 612	3 507 246	966 900	2 894 975
Tilbakeføring av avskrivning	15	72 982	97 310	73 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 263 605	-2 313 608	-2 351 000	-1 898 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 095	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 949 107	1 290 948	-1 311 100	996 975
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 541 438	8 490 544	7 179 444	7 538 413
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
		7 798 938	10 131 480		
Kortsiktig gjeld		-1 257 500	-1 640 936		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 541 438	8 490 544		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 029 423	2 771 240	2 751 552	3 257 652
Innkrevde felleskostnader	2	10 368 946	9 578 190	10 272 448	10 963 348
Ladeinntekter EL-bil		49 736	19 610	0	66 000
Andre inntekter	3	1 009 912	1 058 926	951 200	987 230
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 458 017	13 427 965	13 975 200	15 274 230
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-643 654	-633 523	-681 500	-705 000
Styrehonorar	5	-320 000	-320 000	-320 000	-360 000
Avskrivninger	15	-72 982	-97 310	-73 000	0
Revisjonshonorar	6	-12 750	-9 625	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-226 515	-220 990	-227 000	-237 840
Konsulenthonorar	7	-23 373	-5 794	-250 000	-130 000
Kontingenter		-40 800	-40 800	-40 800	-40 800
Drift og vedlikehold	8	-3 284 536	-527 982	-3 050 000	-2 200 000
Forsikringer		-437 320	-414 880	-438 000	-490 000
Kommunale avgifter	9	-1 365 389	-1 305 173	-1 344 000	-1 570 000
Energi/fyring	10	-3 642 808	-3 679 935	-3 719 000	-4 167 615
TV-anlegg/bredbånd		-1 361 061	-1 222 254	-1 300 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	11	-867 186	-805 065	-950 000	-950 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 304 374	-9 289 331	-12 412 300	-12 172 255
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 153 644	4 138 634	1 562 900	3 101 975
DRIFTSRESULTAT		2 153 644	4 138 634	1 562 900	3 101 975
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	97 307	33 168	10 000	0
Finanskostnader	13	-1 008 339	-664 556	-606 000	-1 305 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-911 032	-631 388	-596 000	-1 305 000
ÅRSRESULTAT		1 242 612	3 507 246	966 900	1 796 975
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 242 612	3 507 246		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	19 499 297	19 499 297
Tomt		5 003 323	5 003 323
Andre varige driftsmidler	15	2	72 984
Miljøbankkonto, øremerket		219 801	0
SUM ANLEGGSMIDLER		24 722 422	24 575 603
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		8 435	78 550
Andre kortsiktige fordringer	16	49 604	319 572
Driftskonto OBOS-banken		1 288 113	1 470 217
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 522	19 520
Sparekonto OBOS-banken		6 095 905	7 859 477
Sparekonto OBOS-banken II		336 359	238 997
Innestående i andre banker		0	145 148
SUM OMLØPSMIDLER		7 798 938	10 131 480
SUM EIENDELER		32 521 360	34 707 083
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 204 * 100		20 400	20 400
Annen egenkapital	17,18	-6 306 548	-7 549 160
SUM EGENKAPITAL		-6 286 148	-7 528 760
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	36 913 552	40 177 157
Borettsinnskudd	20	417 750	417 750
Avsetning bomiljøtiltak	21	218 706	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 550 008	40 594 907



11

Ola Narr Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 153 852	695 466
Skyldige offentlige avgifter	22	41 814	41 173
Påløpte renter		7 786	3 941
Annen kortsiktig gjeld	23	54 048	900 356
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 257 500	1 640 936

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**32 521 360 34 707 083**

Pantstillelse	24	69 422 500	71 469 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2023
Styret i Ola Narr Borettslag

Aleksander Løkke-Sørensen/s/

Usman Ali/s/

Hildur
Mork/s/

Mariann Nilsen/s/

Anne Line Løvholm/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkkonto 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	5 833 227
Oppvarming	3 262 255
Kapitalkost. på IN-lån 2	1 547 148
TV og internett	710 124
Internett	563 340
Parkering	850
Kapitalkost. på IN-lån 1	1 365 369
Kapitalkost. regulert på IN-lån 1	35 130
Kapitalkost. regulert på IN-lån 2	81 776
Overført til kapitalkostnader	-3 029 423

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **10 369 796**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-850
-----------	------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **10 368 946**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	719 850
Lokale-/lagerleie	238 632
Nettinnbetalinger	1 500
Utleie	7 200
VIPPS, diverse	42 730
SUM ANDRE INNTEKTER	1 009 912

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-450 402
Påløpte feriepenger	-54 048
Arbeidsgiveravgift	-118 156
Pensjonskostnader innskudd	-11 170
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Arbeidsklær	-6 105
Andre personalkostnader	-1 166
SUM PERSONALKOSTNADER	-643 654

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 320 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 050, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-23 373
SUM KONSULENTHONORAR	-23 373

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 571 794
Drift/vedlikehold VVS	-351 409
Drift/vedlikehold elektro	-185 711
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 132
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-62 244
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-58 989
Kostnader dugnader	-13 257
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 284 536

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-917 043
Renovasjonsavgift	-448 347
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 365 389

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-387 216
Fjernvarme	-3 255 592
SUM ENERGI / FYRING	-3 642 808

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

Container	-41 865
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 133
Verktøy og redskaper	-36 401
Telefon-/kontormaskiner	-1 990
Driftsmateriell	-8 861
Lyspærer og sikringer	-4 414
Diverse utstyr	-4
Vaktmestertjenester	-32 344
Vakthold	-32 269
Renhold ved firmaer	-472 357
Snørydding	-93 433
Andre fremmede tjenester	-72 822
Trykksaker	-2 038
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 050
Andre kontorkostnader	-1 631
Telefon, annet	-7 234
Porto	-20
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 275
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 014
Reisekostnader	-11 362
Bank- og kortgebyr	-2 998
Velferdskostnader	-10 672
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-867 186

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 394
Renter av sparekonto i OBOS-banken	94 913
SUM FINANSINTEKTER	97 307

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-669 414
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-21 374
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-317 551
SUM FINANSKOSTNADER	-1 008 339

**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
Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2019	291 931
Avskrevet tidligere	-218 948
Avskrevet i år	-72 982
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-72 982**

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	49 604
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	49 604

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-8 151 328
Egenkapital fra IN tidligere år	3 158 010
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-1 313 230
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-6 306 548

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: GJELDSBREV LÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,60 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2017

-2 011 917

Nedbetalt tidligere

790 770

Nedbetalt i år

1 221 147

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2014

-34 178 696

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

6 588 965

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

959 510

Nedbetalt tidligere, IN

1 356 075

Nedbetalt i år, IN

0

-25 274 146

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2006

-28 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

13 475 711

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 082 948

Nedbetalt tidligere, IN

1 801 935

Nedbetalt i år, IN

0

-11 639 406

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREV LÅN**

-36 913 552

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-218 706
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-218 706

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 522
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 292
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-41 814

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-54 048
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-54 048

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	417 750
Pantelån	36 913 552
Beregnete IN-forpliktelser	1 844 780
TOTALT	39 176 082

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

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 barneburdager, selskaper, kurs, generalforsamling m.m. Rommet har en kapasitet på 30 til 40 personer. For mer informasjon se hjemmesiden.

SMS varslings

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 START 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 OpenNet leverer internett til borettslagets andelseiere. Hastighet 1000/1000 Mbps. Andelseiere må selv skaffe trådløse ruter. Kundeservice www.obosopennet.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 ikke følger 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 6 parkeringsplasser til Hertz Bilpool. Beboere i borettslaget har rabatterte priser/gratis medlemskap. Se www.olanarr.no for mer informasjon.

Nøkler/skilt/porttelefon

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

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Nova Ren om renhold av fellesarealene.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Det vises til borettslagsloven kapittel 5.

Oppvarming

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

Beboere har et felles ansvar for å melde fra om skader, feil og lekkasjer på anlegget så snart som mulig. Dette meldes til vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring 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 hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

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	Rehabiliter gangveier til Ola Narr...	1,3,5 og Frydensgate 1 a.
2015 - 2016	Totalrehabiliteret rørkulvert mellom Ola	Narr 4 og 1.
2015 - 2016	Installert vajiyn- og slamutskiller på	varmeanlegg.
2014 - 2015	Skiftet ut porttelefon/callinganlegg	
2013 - 2014	Fibernet/Branndører/Betalingsssystem	Etablert nytt fibernet samt trukket kabel frem til fremtidig brannvarsling. Innstallert branndører inn til hovedtavler i alle kjellere. Nytt betalingssystem til vaskeri (dekkes av Miele).
2012 - 2013	Byttet vinduer/dører	Byttet vinduer og dører velferdsrom og næringslokale Renset ventilasjonskanaler Maling av alle vinduer



2011 - 2012	Balkong/fasade, flyttet styrerom	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. 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.



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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.



3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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



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

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

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

5-2 Borettslagets 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 andelseiere. 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) Andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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



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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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



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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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



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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



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 sjanse 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 |

Vedlegg 1

19 Ola Narr Borettslag- årsrapport.pdf



Retningslinjer for valgkomiteen i Ola Narr Borettslag

1. Valgkomiteen består av tre personer som foreslås og velges av generalforsamlingen. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen. Medlemmer i valgkomiteen skal velges blant beboerne i Borettslaget.
2. Valgkomiteen velges for ett år av gangen. Gjenvalg er mulig. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomiteen innstille seg selv til gjenvalg.
3. Valgkomiteen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter generalforsamlingens avslutning. Valget av leder meddeles Borettslagets styre. Valgkomiteens leder kaller inn til møter i valgkomiteen, og gjennomgår denne instruksjonen for arbeidet.
4. Valgkomiteens oppgave er i forkant av generalforsamlingen å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Ola Narr Borettslag som er på valg i styret. Alle medlemmer av det sittende styret skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomiteen velger å ikke innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette. Valgkomiteen skal gjennomføre 1 til 1 samtale med alle aktuelle kandidater.
5. Valgkomiteen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv.
6. Valgkomiteen skal søke å få med styremedlemmer som er godt kvalifiserte og engasjerte i forhold til oppgaven, samt ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene. I tillegg bør valgkomiteen se etter kompletterende egenskaper hos kandidatene ved forslag til sammensetning av styre.
7. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomiteens leder innkalle valgkomiteemedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.
8. Dersom et medlem av valgkomiteen ønsker å stille til valg i styret må medlemmet trekke seg fra valgkomiteen grunnet inhabilitet.
9. Valgkomiteens konkrete innstilling bør være klar senest 6 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret/ Obos. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.
10. Valgkomiteen redegjør for sin konkrete innstilling på generalforsamlingen.
11. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen.
12. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt, og leder gjennomføringen av selve valget.

Generalforsamlingsmøte torsdag 20. april kl 18:00 på Sofienberg Skole

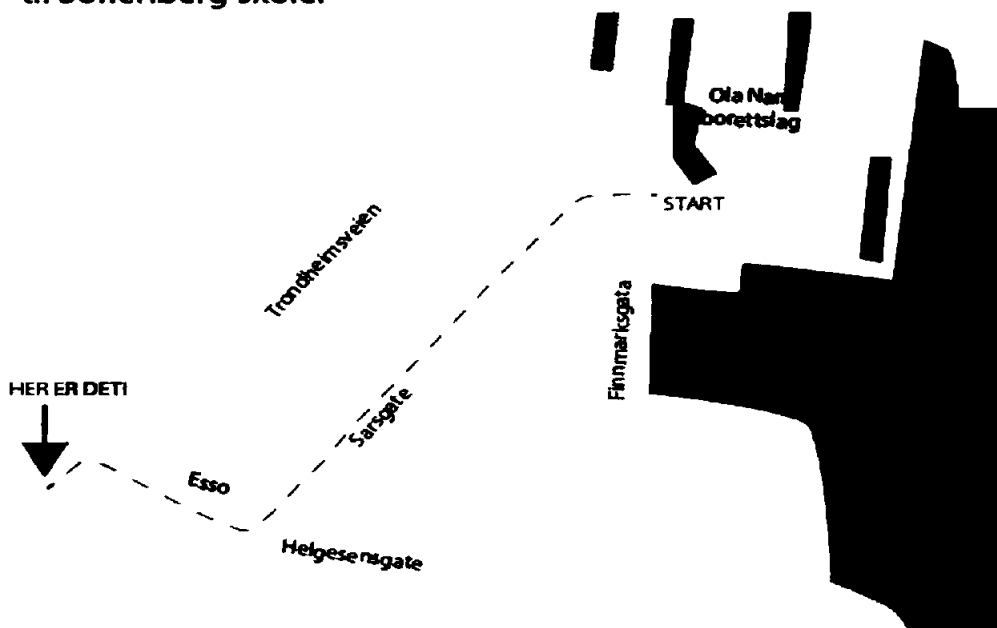
Vi avholder fysisk møte for å gjennomgå sakene i årets Generalforsamling. Møtet ledes av Advokat Christina Moestue, OBOS er tilstede samt styret.

Avstemming

Gjøres digitalt på vibbo.no eller på blanketter som ligger ved innkallignen. Er du usikker vil du kunne få hjelp til å stemme på dette møtet.

Hvordan finner jeg veien til Sofienberg Skole?

Slik kommer du deg til Sofienberg skole:





Ola Narr Borettslag

Ved årets generalforsamling for Ola Narr Borettslag, skal det velges 2 styre medlemmer og inntil 4 varamedlemmer

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

- **Styremedlemmer:**

Rune Skrøppa	Adresse:	Ola Narr 12
	E-post:	rune66@gmail.com
Magnus Haukaas	Adresse:	Ola Narr 16
	E-post:	magnushaukaas@gmail.com

Som varamedlemmer:

Markus Sebastian Pettersen	Adresse:	Ola Narr 11
	E-post:	marius.markusen@gmail.com
Eli Ramsvik Melby	Adresse:	Ola Narr 3
	E-post:	melby.eli@gmail.com
Marie Louise Seeberg	Adresse:	Ola Narr 3
	E-post:	mlsee@oslomet.no
Halina Ewa Mierzynska	Adresse:	Ola Narr 14
	E-post:	halinamierzynska@gmail.com

Som delegat til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Aleksander Løkke-Sørensen Adresse: Ola Narr 18

Som vara for delegat til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Anne Line Løvholm Adresse: Frydens Gate 1b

- **Som valgkomité foreslås:**

Ida Mattsson	Adresse:	Ola Narr 5
	e-post:	idamattsson@hotmail.com
Kaur Grønlien	Adresse:	Ola Narr 10
	E-post:	kaugro@gmail.com
Ana Maria Bresciani	Adresse:	Ola Narr 12
	e-post:	anabresciani@gmail.com

Dato: 24.03.2023 for valgkomiteen i Ola Narr Borettslag

Ana Maria Bresciani

Ida Mattsson

Glenn Abrahamsen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 17.04.23 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 24.04.23

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>Styreleder, Aleksander Løkke-Sørensen, er digital møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som protokollvitner ble Glenn Abrehamsen og Totill Sigstastø foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 360 000

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Magnus Haukaas
 Rune Skrøppa

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Eli Ramsvik Melby
 Halina Ewa Mierzynska
 Marie Louise Seeberg
 Markus Pettersen

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Aleksander Løkke-Sørensen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Anne Line Løvholm

Sak 9 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 3 skal velges)

Ana Maria Bresciani

Ida Mattsson

Kaur Grønlien

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.