



Generalforsamling 2016

- Innkalling
- Årsberetning
- Regnskap

S.nr.: 0019
Ola Narr Borettslag

Til andelseierne i Ola Narr Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ola Narr Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Ola Narr Borettslag
avholdes onsdag 30. mars 2016 kl. 19:00 på Sofienberg skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Mulighetsstudie
 - B) Endring av husordensregler punkt 2.2
- Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 22.02.2016
Styret i Ola Narr Borettslag

Aleksander Løkke-Sørensen /s/ Toril Sigstadstø /s/ Oda Kristine Borgerud /s/

Jens Herman Næss /s/ Ole Einar Nesheim /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------------|-------------|
| Leder | Aleksander Løkke-Sørensen | Ola Narr 6 |
| Nestleder | Toril Sigstadstø | Ola Narr 2 |
| Styremedlem | Oda Kristine Borgerud | Ola Narr 8 |
| Styremedlem | Jens Herman Næss | Ola Narr 7 |
| Styremedlem | Ole Einar Nesheim | Ola Narr 14 |
| Varamedlem | Jeanette Jensen | Ola Narr 1 |
| Varamedlem | Caroline Magnus | Ola Narr 22 |
| Varamedlem | Markus Sebastian Pettersen | Ola Narr 11 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|--------------|---------------------------|------------|
| Delegert | Aleksander Løkke-Sørensen | Ola Narr 6 |
| Varadelegert | Toril Sigstadstø | Ola Narr 2 |

Valgkomiteen

| | |
|--------------------|-------------|
| Solveig Jonsdottir | Ola Narr 20 |
| Even Lorentzen | Ola Narr 4 |
| Even Skår | Ola Narr 3 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 2 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Ola Narr 1-11, 2-22
Frydens Gt 1 og 3

Gårds- og bruksnummer :
229 4

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten, kjøpt i 1990 er på 18 413 m².

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ola Narr Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 12 347 039.

Dette er kr 65 961 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader grunnet rentenedgang.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av lokaler og parkering, samt tilbakebetaling av juridiske kostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 9 521 656.

Dette er kr 664 856 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak brudd på rør som medførte uforutsette kostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 2 129 333 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2015 ble det innbetalt kr 731 332 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 398 001.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 2 716 039 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 reduseres med kr 81 562. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ola Narr Borettslag.

Lån

Ola Narr Borettslag har 3 lån i DnB.

Lånene er annuitetslån med flytende rente på 2,2 % og kvartalsvis forfall.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker i 2016 med kr 5 679 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Driften i 2016 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Oslo, 22.02.2016
Styret i Ola Narr Borettslag

Aleksander Løkke-Sørensen /s/ Toril Sigstadstø /s/ Oda Kristine Borgerud /s/

Jens Herman Næss /s/ Ole Einar Nesheim /s/



Til generalforsamlingen i Ola Narr Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Ola Narr Borettslag, som viser et overskudd på kr 2 129 333. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Ola Narr Borettslag per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

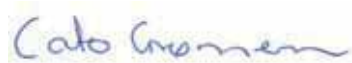
Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000

"Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26. februar 2016

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

19 OLA NARR BORETTSLAG

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 2015 | Regnskap 2014 | Budsjett 2015 | Budsjett 2016 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 3 109 557 | 3 828 839 | 3 109 557 | 2 716 039 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 2 129 333 | 1 377 369 | 1 744 200 | 2 731 702 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 87 427 | 87 427 | 87 000 | 87 000 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 19 | 2 300 819 | 36 851 238 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 19 | -4 179 766 | -38 852 903 | -1 770 000 | -2 039 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 17 | -731 332 | -182 413 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -393 518 | -719 282 | 61 200 | 779 702 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 2 716 039 | 3 109 557 | 3 170 757 | 3 495 741 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 3 731 419 | 3 864 597 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -1 015 381 | -755 040 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 2 716 039 | 3 109 557 | | |

19 - OLA NARR BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2015 | Regnskap 2014 | Budsjett 2015 | Budsjett 2016 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 3 132 671 | 1 666 680 | 3 384 696 | 3 125 592 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 8 540 686 | 10 088 032 | 9 008 304 | 8 589 408 |
| Andre inntekter | 3 | 673 682 | 23 058 | 20 000 | 580 502 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 12 347 039 | 11 777 770 | 12 413 000 | 12 295 502 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -38 916 | -36 091 | -39 000 | -39 000 |
| Styrehonorar | 5 | -270 000 | -250 000 | -270 000 | -280 000 |
| Avskrivninger | 15 | -87 427 | -87 427 | -87 000 | -87 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 500 | -7 250 | -8 000 | -8 000 |
| Andre honorarer | | -6 000 | -6 000 | -6 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -189 265 | -157 720 | -189 000 | -195 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -83 555 | -220 122 | -200 000 | -300 000 |
| Kontingenter | | -40 800 | -40 800 | -40 800 | -40 800 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -3 041 885 | -2 391 616 | -1 500 000 | -1 000 000 |
| Forsikringer | | -581 562 | -572 871 | -650 000 | -500 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 011 006 | -851 587 | -1 012 000 | -1 020 000 |
| Energi/fyring | 10 | -1 679 968 | -1 737 405 | -2 605 000 | -2 605 000 |
| Kabel-/TV-anlegg | | -1 019 323 | -1 103 976 | -1 000 000 | -1 050 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -1 464 448 | -1 279 833 | -1 250 000 | -1 300 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -9 521 656 | -8 742 697 | -8 856 800 | -8 430 800 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 2 825 384 | 3 035 073 | 3 556 200 | 3 864 702 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 731 332 | 182 413 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3 556 716 | 3 217 486 | 3 556 200 | 3 864 702 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 49 546 | 109 588 | 30 000 | 50 000 |
| Finanskostnader | 13 | -1 476 928 | -1 949 706 | -1 842 000 | -1 183 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 427 382 | -1 840 118 | -1 812 000 | -1 133 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 2 129 333 | 1 377 369 | 1 744 200 | 2 731 702 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 2 129 333 | | | |

19 - OLA NARR BORETTSLAG

BALANSE

| | Note | 2015 | 2014 |
|---------------------------------|---------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 19 499 297 | 19 499 297 |
| Tomt | | 5 003 323 | 5 003 323 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 131 142 | 218 569 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 24 633 762 | 24 721 189 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kortsiktige fordringer | 16 | 168 599 | 384 041 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 048 625 | 235 852 |
| Innestående i andre banker | | 23 000 | 71 638 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 491 195 | 3 173 066 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 3 731 419 | 3 864 597 |
| SUM EIENDELER | | 28 365 181 | 28 585 786 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 204 * 100 | | 20 400 | 20 400 |
| Udekket tap | 17 , 18 | -27 569 440 | -29 698 773 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | | -27 549 040 | -29 678 373 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 19 | 54 481 090 | 57 091 369 |
| Borettsinnskudd | 20 | 417 750 | 417 750 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 54 898 840 | 57 509 119 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 006 058 | 755 043 |
| Påløpte avdrag | | 0 | -3 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 9 323 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 015 381 | 755 040 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 28 365 181 | 28 585 786 |

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 22 | 69 422 500 | 69 422 500 |
| Garantiansvar | | | |

Oslo, 22.02.2016,
STYRET I OLA NARR BORETTSLAG

Aleksander Løkke-Sørensen /s/ Toril Sigstadstø /s/ Oda Kristine Borgerud /s/

Jens Herman Næss /s/ Ole Einar Nesheim /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

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKSKONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver 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 lånegiver 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 | 5 088 888 |
| Parkeringsleie | 10 142 |
| Brensel | 2 499 684 |
| Lokaler | 2 530 |
| Kabel-, ventilasjonsanlegg | 489 540 |
| Kabel-TV | 493 884 |
| Reg.kapitalkost. (IN) lån 2 | -39 471 |
| Kapitalkostnader (IN) lån 2 | 1 707 882 |
| Reg.kapitalkostnader (IN) | -21 262 |
| Kapitalkostnader (IN) | 1 485 522 |
| Fratrekk kapitalkostnader (IN) | -3 132 671 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 8 584 668 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|---|------------------|
| Parkeringsleie | -10 142 |
| Lokaler(vaktmesterkontor,vaskerikontor) | -33 840 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 8 540 686 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Parkering | 282 108 |
| Lokale-/lagerleie | 247 782 |
| Automatpenger | 29 |
| Balkong | 1 575 |
| DIV | 1 |
| Honorar tilbakebetalt | 35 938 |
| Juridisk, sluttoppgjør fra forsikring | 106 249 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 673 682 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -38 916 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -38 916 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 270 000
I tillegg har styret fått dekket servering og utstyr for kr 15 238, jf. note 5.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Juridisk bistand | -76 346 |
| Andre konsulenthonorarer | -7 210 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -83 555 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -617 809 |
| Drift/vedlikehold VVS | -1 032 780 |
| Drift/vedlikehold elektro | -190 213 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -881 660 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -192 124 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -1 144 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -24 265 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -36 939 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -1 342 |
| Egenandel forsikring | -57 626 |
| Kostnader dugnader | -5 984 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -3 041 885 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -681 630 |
| Feieavgift | -1 946 |
| Renovasjonsavgift | -327 431 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 011 006 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi | -87 784 |
| Fjernvarme | -1 592 183 |
| SUM ENERGI / FYRING | -1 679 968 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Lokalleie | -2 500 |
| Container | -78 351 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -124 283 |
| Verktøy og redskaper | -4 463 |
| Driftsmateriell | -24 653 |
| Lyspærer og sikringer | -30 431 |
| Vaktmestertjenester | -370 382 |
| Vakthold | -53 161 |
| Renhold ved firmaer | -411 336 |
| Snørydding/gressklipping | -288 874 |
| Andre fremmede tjenester | -18 694 |
| Kontor- og datarekvisita | -4 264 |
| Kopieringsmaterieill | -691 |
| Trykksaker | -4 165 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -9 282 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -15 238 |
| Andre kontorkostnader | -2 847 |
| Telefon, annet | -2 101 |
| Porto | -12 168 |
| Bank- og kortgebyr | -1 722 |
| Velferdskostnader | -4 842 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 464 448 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 353 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 48 129 |
| Andre renteinntekter | 64 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 49 546 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Dnb | -262 677 |
| Handelsbanken | -1 205 656 |
| Dnb omk | -7 785 |
| Handelsbanken omk | -810 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 476 928 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Kostpris 1948 | 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**

Kostnader oppusset lokale, avskrives over 5 år

| | |
|---------------------|----------|
| Kostpris | 437 137 |
| Avskrevet tidligere | -218 568 |
| Avskrevet i år | -87 427 |

| | |
|--------------------------------|----------------|
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 131 142 |
|--------------------------------|----------------|

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**87 427****NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------|
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016) | 168 599 |
|---|---------|

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 168 599 |
|-----------------------------------|----------------|

Følgende avsnitt skal fjernes dersom de forskuddsbetalte kostnadene i sin helhet er betalt i 2015.

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---------------------------------|------------|
| Opptjent egenkapital | 26 303 705 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 1 039 972 |
| Egenkapital fra IN 2015 | 731 332 |
| Reduksjon EK fra IN | -357 370 |

| | |
|------------------------------|-------------------|
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 27 717 639 |
|------------------------------|-------------------|

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**

Dnb Bank ASA

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,20%. Løpetiden er 12 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2015 | -2 300 819 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 42 016 | |
| | | -2 258 803 |

DnB (refinansiert fra Handelsbanken)

Renter 31.12: 2,2 %, løpetid 20 år

| | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig, 2006 | -28 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 6 286 188 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 929 143 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 1 039 972 | |
| Nedbetalt i år, IN | 230 497 | |
| 0 | | -19 514 200 |

Dnb (refinansiert fra Handelsbanken)

Renter 31.12: 2,2 løpetid 29 år

| | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig, 2014 | -34 178 696 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 180 755 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 789 019 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 0 | |
| Nedbetalt i år, IN | 500 835 | |
| 0 | | -32 708 087 |

HANDELSBANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,60%. Løpetiden er 13 år.

| | | |
|---------------------|------------|--|
| Opprinnelig 2014 | -2 496 274 | |
| Nedbetalt tidligere | 76 686 | |
| Nedbetalt i år | 2 419 588 | |

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-54 481 091**

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Avregningskonto | -9 323 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -9 323 |

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 417 750 |
| Pantelån | 54 481 090 |
| Beregnete IN forpliktelser | 1 413 934 |
| TOTALT | 56 312 774 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

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

A) Forslagsstiller: Styret

Forslag om å engasjere arkitekt/rådgivere for å få utarbeidet en mulighetsstudie.

Styret ønsker å få utarbeidet en mulighetsstudie som skal kartlegge mulighetene for videreutvikling av borettslagets areal og bygningsmasse med henblikk på mulig salg av arealer. Dette gjøres for å unngå større lånopptak i forbindelse med oppgraderingsarbeider/større vedlikehold som må påregnes jf. tilstandsanalyse utarbeidet i 2012. Til orientering ble det i 2014 vedtatt utarbeidelse av en mulighetsstudie i samarbeid med utbyggeren Infill. Dette arbeidet ble dessverre aldri igangsatt da Infill trakk seg fra samarbeidet før dette kom i gang.

Styret har gjennomført samtaler og tilbudsinnhenting fra flere aktuelle kontorer. Det jobbes med evaluering av disse tilbudene.

Vi ønsker derfor å fremme følgende forslag.

Forslag:

Styret gis fullmakt til å engasjere arkitekt/rådgivere for å få utarbeidet en mulighetsstudie som skal kartlegge mulighetene for videreutvikling av borettslagets areal og bygningsmasse med henblikk på mulig salg av arealer.

Det skal utarbeides en mulighetsstudie som skal presenteres for andelseierne på beboermøte og generalforsamling

Det settes av 250.000,- til dette arbeidet.

B) Forslagsstiller: Caroline Magnus, Ola Narr 5**Forslag til endring av borettslagets husordensregler
2.2.1 Uteområder**

C: Det er ikke tillat å mate fugler da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.

Forslag: Punkt 2.2 C strykes.

Styrets innstilling: Støttes

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Aleksander Løkke-Sørensen Ola Narr 6

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Markus Sebastian Pettersen Ola Narr 11

Josefine Kvamme Ola Narr 20

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Toril Sigstadstø Ola Narr 2

Jens Herman Næss Ola Narr 7

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anders Eidstuen Ola Narr 11

2. Caroline Magnus Ola Narr 5

3. Anne Line Løvholm Frydensgate 1 B

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Solveig Jonsdottir Ola Narr 20

Even Lorentzen Ola Narr 4

Even Skår Ola Narr 3

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Aleksander Løkke-Sørensen Ola Narr 6

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Toril Sigstadstø Ola Narr 2

I valgkomiteen for Ola Narr Borettslag

Solveig Jonsdottir
Even Lorentzen
Even Skår

Styrets arbeid 2015-2016**Antall styremøter: 11****Åpent styrerom: 42****Beboermøter: 1****Dugnad: 2****Tilskudd fra Oslo Kommune til tilgjengelighetstiltak**

Velferdsetaten tilbyr tilskudd til tiltak som kan forbedre tilgjengeligheten for eldre og funksjonshemmede. Styret søkte på dette og fikk innvilget 117 000 kr til automatiske døråpnere.

Lån

Styret har i perioden refinansiert alle lånene til borettslaget. Vi hadde 2,60% rente og vi endte opp med 2,20% rente hos DnB.

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 18:30-20:00. Beboere får tatt en uformell prat med oss i styret samt får svar på sine spørsmål og kommet med sine ider.

Vedlikehold

Gangstier til Ola Narr 1,3,5 og Frydensgate 1a ble reetablert med ny asfalt, opplegg til lys og snøsmelteanlegg.

Det ble installert vakuum- og slamutskiller i fyrrommet for å forlenge levetiden til radiatoranlegget.

I september ble det oppdaget en større lekkasje på radiatoranlegget mellom Ola Narr 4 og Ola Narr 1. Alt av rør mellom de to blokkene ble byttet ut. Rørgaten ble isolert og drenert og det ble lagt ny jording til de to blokkene. Kostnaden for dette kom på 754 000kr.

Prioriteringslista for vedlikehold endres hele tiden. Uforutsette hendelser påvirker denne i stor grad. Styret har hele tiden fokus på å velge smarte og kostnadseffektive løsninger.

Grøntgruppa

Består av 18 beboere som deltar når de har anledning. Det har blitt avholdt ett møte og fem dugnader utenom fellesdugnader. Gruppen har bygd bedd ved Ola Narr 5, plantet 12 bærbusker, to epletrær, to prydbusker og ett magnoliatre, sådd, satt løk og lukt. Dessuten har vi igangsatt arbeidet med å lage en langsiktig helhetlig utomhusplan.

Styret

Styret har kontor i Ola Narr 1, og kan treffes på telefon 951 54 537. Styret har postkasse ved Ola Narr 12.

E-post: styret@olanarr.no. Borettslagets hjemmeside: www.olanarr.no. Her kan man blant annet laste ned husordensregler/vedtekter. De som ikke har tilgang kan bestille papirene fra styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Ola Narr Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Nova Ren om renhold av fellesarealene.

Parkering

Du må disponere bil for å kunne søke om (og få beholde) en parkeringsplass i Ola Narr Borettslag. Vær klar over at parkeringsplassen ikke følger med leiligheten ved salg eller fremleie. Søknader og oppsigelser sendes til: styret@olanarr.no eller i styrets postkasse.

Hertz Bilpool

Borettslaget leier ut 4 parkeringsplasser til Hertz Bilpool. Beboere i borettslaget har rabatterte priser/gratis medlemskap. Se www.olanarr.no for mer informasjon.

Skadedyravtale

Borettslaget har skadedyravtale med BOSS Norge. Beboere kan selv kontakte BOSS Norge på telefon 22 20 55 00, e-post: post@boss.no, www.boss.no

Nøkler/skilt

Skjema for bestilling av systemnøkler til inngangsdør nede og postkasse- og ringetablåskilt finner dere på www.olanarr.no.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Ola Narr 22. Adgangsbrikke kjøpes av styret, se www.olanarr.no for mer informasjon.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84321760. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, 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. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

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 fås ved henvendelse til OBOS.

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 02333.

Internett

Borettslaget har kollektiv avtale med HomeNet på hastighet 50/50 mbps. HomeNet kan kontaktes på telefon 07900 eller www.homenet.no Det er fremforhandlet rimeligere oppgraderingspriser, for mer informasjon kontakt HomeNet.

TV

Borettslaget har kollektiv avtale med RiksTV. Rikspakken er inkludert i husleien, 1 PVR-boks følger leiligheten. For mer informasjon se www.riksstv.no eller ta kontakt på telefon 09595.

SMS varsling

Alle beboere i borettslaget kan motta viktig informasjon fra styret via sms. For påmelding send tekstmelding med kodeord: OLANARR til 2440. Tjenesten er gratis.

Fjernvarme

Ola Narr Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | |
|-------------|---|
| 2015-2016 | Rehabiliterte gangveier til Ola Narr 1,3,5 og Frydensgate 1 a. Totalrehabiliterte rørkulvert mellom Ola Narr 4 og 1. Installerte vakuump- og slamutskiller på varmeanlegget. |
| 2014 - 2015 | Skiftet ut porttelefon/callinganlegg. |
| 2013 – 2014 | Etablert nytt fibernett samt trukket kabel til fremtidig brannvarsling . Installert branndører inn til hovedtavler i alle kjellere. Nytt betalingssystem til vaskeri (dekkes av Miele). |
| 2012 - 2013 | Byttet vinduer og dører velferdsrom og næringslokale Renset ventilasjonskanaler Maling av alle vinduer Vask av fasade Ola Narr 1-12, 14, 16, 18, 20, 22 og vaskeri Rehabiliter fasade Frydensgate 1a,1b, Ola Narr 1- 4 Rehabiliter alle balkonger |
| 2011 - 2012 | Balkong 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 og videreføring av grøntplan Pusset opp vaskeriet. Nytt lekestativ Nye avfallsbrønner Pusset opp velferdsrommet |
| 2009 | Startet drenering |
| 2008 | Lagt inn fjernvarme og rehabilitert fyringsanlegget |
| 2007 – 2008 | Utskifting av entrédører og oppussing av trappeoppganger |
| 2006 | Våtromsrehabilitering ferdigstilt |
| 2005 | Våtromsrehabilitering, oppussing bad/kjøkken velferdsrom. Nytt toalett styrerom. |
| 2004 | Maling av vegg ved Frydens gt. 1 A og 1 B. Pusset opp vaskeri og velferdsrom. |
| 2003 | 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 av tak i Ola Narr 18, 20 og 22. Nye porttelefoner. Ny oljetank. |
| 2001 | Skifte av tak i Ola Narr 5 - 11, og takluker i Ola Narr 1, 3 og 2, 4. |
| 2000 | Maling av vinduer, og delvis vask av fasade Ola Narr 6 -16. |
| 1999 | Maling av vinduer. Montering av nytt fryseanlegg i fellesfryseri. Oppgradering lekeanlegg iht nye forskrifter. Rensing og åpning av dreneringskummer. |
| 1998 | Oppgradert kabel-tv-anlegget, ny vaskemaskin. |
| 1997 | Omtrekking av el. ledninger ferdigført |
| 1994 - 1996 | Omtrekking av el. ledninger i leiligheter og vaskeri. Nytt gårdslysanlegg. |
| 1992 - 1993 | Nytt varmeanlegg |
| 1990 | Ombygging av flere tak, utbedringer av kloakkledninger. Innkjøpt festetomten. |
| 1989 | Omlegging av tak, modernisering av vaskeri med ny vaskemaskin og tørketrommel, oppussing av fasadene, oppgradering av grøntanlegget. |
| 1988 | Oppussing av de malte blokkene, reparasjon av balkonger. |
| 1986 | Vindusutskifting, inngangspartier, porttelefonanlegg |

Vedtekter

for Ola Narr borettslag org nr 948314991

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.06.

Vedtatt endring på ordinær generalforsamling den 25.04.13.

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 en 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 en 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) Nokter 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 husstandsfelleskap 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 reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(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-antennene, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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.

(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 og 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 en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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

Sist endret:

- Ordinær generalforsamling 25.03.15

§ 1 Den enkelte leilighet

1.1 Oppussing

- A. Ved inngrep i bygningens bærende konstruksjoner må godkjent firma kontaktes for forsvarlig vurdering av inngrepet. Beregning må forelegges styret før inngrepet skjer.
- B. Alle endringer som utføres på bad/wc er omfattet av gjeldene våtromsnorm. Arbeid her må utføres av godkjent håndtverker og dokumentasjon på fagmessig utført arbeid må foreligge.
- C. Andelseier står ansvarlig for eventuelle skader på naboileiligheter eller bygningen forøvrig hvis skaden skyldes ufagmessig utført arbeid.

1.2 Vinduer

- A. Andelseier har plikt til å melde fra skader som har oppstått på vinduer snarest mulig etter at skaden har oppstått.
- B. Listverk som vender inn i leiligheten må jevnlig vedlikeholdes av andelseier. Hengsler og glidemekanisme må rengjøres og smøres av andelseier minimum en gang pr år.
- C. Dersom du har vindu på bad som er utsatt for vannsprut og mye fuktighet må dette tildekkes med f.eks. gardin eller persienne.

1.3 Dører

- A. Utgangsdør og verandadør/er er borettslagets ansvar. Ved skade på dør/er må det meldes styret snarest mulig. Andelseier må sørge for å vedlikeholde ytterdører på innsiden. Rengjøring av låsemekanisme og karm, samt smøring av hengsler og låsemekanisme må utføres av andelseier minst en gang pr. år.

1.4 Ventilasjon

- A. Leilighetene er utstyrt med ventiler for å trekke inn frisk luft i stue og soverom samt ventiler for å suge ut brukt luft på bad og kjøkken. Leilighetene blir ventilert ved at ventilasjonskanalene på bad og kjøkken suger luft ut av leilighetene. Undertrykket som skapes vil trekke frisk luft inn av ventilene i stue og soverom.
- B. Luftelukene i leilighetene skal alltid stå åpne. For å sørge for et godt inneklima og unngå soppskader skal lukene også stå litt åpne om vinteren.
- C. Ventilasjonskanaler og ventiler i yttervegger må ikke tildekkes f.eks. ved å tapetsere over dem/ lime dem igjen slik at inspeksjon av dem ikke er mulig.
- D. Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter mot ventilasjonskanalene. Beboere må benytte seg av kjøkkenvifte med kullfilter.

1.5 Balkong

- A. På balkonger og alle andre deler av borettslagets fasader er det ikke tillatt å sette opp private antenner, bolting for å feste antenner eller andre anretninger
- B. Bruk av elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Gassflasken må ikke overstige 0,5 kg og må alltid oppbevares utendørs. Det er tillatt å grille mellom kl. 11 og 20 hver dag.
- C. Balkonggulvene må ikke tildekkes av tepper, matter, fliser, linoleum o.l. Begrunnelsen for dette er at betonggulvet tar skade av fukten og vannansamlingen som disse materialene forårsaker over tid. Dersom skade på betonggulv oppstår på grunn av brudd på denne bestemmelsen, kan leilighetsinnehaver risikere å bli stilt til ansvar for kostnadene i forbindelse med reparasjon av balkonggulvet.
- D. Det er forbudt å anvende balkonger til tørking og lufting av tøy, slik at tøyet henger over rekkverkanten og er synlig fra gateplan og gårdsplass. Risting av tøy og matter fra balkong eller vindu er forbudt. Det henvises til tørketromler i vaskeri, samt borettslagets luftegårder og tørkeloft.
- E. Skilleveggene i stoff på balkongene kan fjernes av beboere hvis det er ønskelig med mer sol/utsyn. Det er viktig at stoffene blir tatt vare på hvis det senere er ønskelig å remontere disse. Det er ikke anledning til å henge opp andre

skillevegger/stoff enn de som ble levert i forbindelse med fasadeoppussingen i 2012-2013, i blått og grått.

- F. Det er ikke anledning til å henge opp markiser eller liknede på fasade uten avtale med styret og i henhold til retningslinjer for oppheng, materialer og farger.
- Det er kun anledning til å montere en markise for leiligheter i øverste etasje, og da kun en stk. over balkong. For øvrige vinduer med solskjermingsbehov i denne etasjen, skal utvendig persienne benyttes.
 - For leiligheter i andre enn øverste etasje, skal utvendig persienne benyttes.
 - Markisen og persiener skal ha de mål som settes av styret
 - Stoff på markise vil samsvare med det man har som vindbeskyttelse på balkong. Fargekode hvit blokk: (Kontakt styret) - teglsteinsblokk: (kontakt styret)
 - Det er også standardvalg på fargen på utvendige persiener. Fargekode for samtlige blokker: (kontakt styret)
- G. Bestemmelsen om ro i borettslaget gjelder også på balkongen.
- H. Balkongene skal ikke benyttes som midlertidig eller permanent lagerplass.

1.6 VVS

- A. Alle bad i borettslaget er ble rehabilitert i henhold til våtromsnormen 2006. Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av toalett, servanter, dusj, vindu og bad.
- B. Radiatorer med rør er borettslaget eiendom. Inngrep på dette skal kun utføres av borettslaget og ikke av den enkelte andelseier. Ved skade på radiator eller rør må styret varsles snarest mulig. Ved stor lekkasje må rørlegger umiddelbart kontaktes. Det er viktig at hver enkelt andelseier holder et våkent øye med radiator og rør, opplegget er gammel og kan ha enkelte svake punkter. Radiatorer bør luftes minimum en gang pr år. Dersom du ikke har nøkkel eller er i tvil om hvordan det gjøres så kontaktes styret.
- C. Andelseier plikter å slippe inn servicepersonell til foreslått tid for utbedring og oppgradering av borettslagets VVS- og sentralvarmesystem. Styret skal varsle andelseier i god tid, såfremt det er mulighet for det.

1.7 Borettslagets ansvar

- A. Styret skal ved behov ha mulighet til å foreta inspeksjon i alle leiligheter for å kontrollere våtrom, radiatorer og vanntilkobling til tøy- og/eller oppvaskmaskin. Styret skal ha mulighet til uhindret å foreta inspeksjon i den enkelte og/ eller alle leiligheter for å konstatere om det finnes veggdyr eller annet utøy.

§ 2 Fellesområder

2.1 Oppganger, loft og kjeller

- A. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, avfall eller annet i trapperom eller ganger. Dører til trappegang, loft og kjeller samt sikringsskap skal alltid være låst. Slipp ikke inn personer i gangen uten at dette er til eget besøk. Slukk alltid lyset når du forlater loft og kjeller. Alle har ansvar for å bidra til å holde trapperom og andre fellesareal ryddige til enhver tid.
- B. Postkasser holdes fri for påklistrede lapper etc. Klisterlapper som "Nei takk til.." bestilles hos posten eller styret og plasseres rett under postkasseskiltet, sentrert i midten. Postkasseskilt bestilles hos styret og er gratis for alle andelseiere. Dette gjelder også porttelefon.

2.2 Uteområder

- A. For ballspill etc. oppfordres det til å benytte parken, eller lekeplassen på indre gårdsplass.
- B. Borettslaget har flere sykkelstativer. For å unngå at parkerte sykler er til sjenanse for andre beboere, ber vi om at du benytter sykkelstativene. Dersom du ikke benytter sykkelen så ofte så oppfordres det til å sette sykkel i fellesbod i kjeller.
- C. Det er ikke tillatt å mate fugler da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.
- D. Beboere som har husdyr som luftes ute skal alltid plukke opp ekskrementer dyret måtte legge igjen.
- E. Kjøretøyer på indre gårdsplass er kun tillatt for av- og påstigning etter gjeldene skilting.

2.3 Røyking

- A. Sigarettstumper skal ikke kastes på bakken på fellesområdene men kastes på forsvarlig vis. Vis hensyn til dine naboer ved å unngå å røyke rett uten/nedenfor vinduer. Det er ikke tillatt å røyke på innendørs fellesområder.

2.4 Fellesboder

- A. Sykler og barnevogner skal plasseres i fellesbod eller i egen kjellerbod. Umerket utstyr vil bli fjernet på vår - og høstdugnadene.

§ 3 Brannvern

3.1 Brannvarsling

- A. Hver leilighet får tildelt en røykvarsler fra borettslaget hvert tiende år. Beboer er ansvarlig for å montere røykvarsleren samt teste den minst en gang i året. Alle leilighetene skal ha installert brannslange og beboer er ansvarlig for å funksjonsprøve slangen minst en gang pr år. De som i tillegg ønsker flere slukningsapparater er selv ansvarlige for vedlikehold av disse.

3.2 Rømningsveier

- A. Alle trappeoppganger er rømningsveier, det må av denne grunn ikke oppbevares gjenstander her. I tillegg er balkonger og vinduene i leilighetene å regne som rømningsveier.

3.3 Brannfarlig materialer

- A. Det er viktig at brannfarlige varer oppbevares i godkjente beholdere, disse skal være tydelig merket med hva beholderne inneholder. Det er ikke lov å lagre brannfarlig gass verken i kjeller eller på loft. Der hvor det lagres brannfarlig vare skal det være ryddig og fritt for brennbart materiale i nærheten. Pussefiller som har vært benyttet til oljeprodukter kan selv antenne og må kastes på egnet sted eller oppbevares i tette og ubrennbare beholdere.

§ 4 Regler om ro

- A. Det skal være ro i leilighetene og uteområdene mellom kl. 23:00 og 07:00 hverdager, og kl. 23:00 til 09:00 i helger. Støyende oppussing skal varsles naboer i samme oppgang og leiligheter som kan bli berørt. Oppussingen skal opphøre senest kl. 21:00.
- B. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra beboerne over, under og ved siden av.

§ 5 Avfallshåndtering

- A. Det er ikke tillatt å hensette avfall eller andre gjenstander på fellesområder, hverken utendørs eller innendørs i oppgang, kjeller, eller på loft.
- B. Alle beboere har ansvar for å sortere sitt avfall i henhold til kommunens retningslinjer for avfallshåndtering.
- C. Beboere skal aldri sette fra seg avfall ved siden av søppelbrønnene. Det som ikke får plass i brønnene, må gjøres mindre eller oppbevares av beboer selv til vedkommende finner en løsning for å håndtere avfall (jf. container på dugnad).

- D. Sjøppel skal ikke plasseres utenfor leilighetsdører i trappeoppgangene. Reklame og aviser skal fjernes foran leilighetens dør.
- E. Hensatt søppel eller andre gjenstander som må fjernes av borettslaget, vil bli fakturert eier for de kostnader dette medfører.

§ 6 ENØK

- A. Bruk aldri vann unødig og vis måtehold ved bruk av varmtvann.
- B. Skru aldri radiatorene mer opp enn nødvendig etter værforhold og årstid. Unødig bruk av varme og varmtvann øker driftsutgiftene, som til enhver tid dekkes av beboerne. La aldri vinduer stå åpne hele dagen eller i lengre tid av gangen i fyringssesongen. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.
- C. Vinduene i trappeoppgangene skal bare settes opp når det er nødvendig å lufte, noe som i fyringssesongen ikke skal ta mer enn 5 minutter.
- D. Taklukene på loftene skal alltid holdes lukket.

§ 7 Skadedyr

- A. Beboerne må straks melde fra til styret hvis det blir oppdaget veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten, borettslaget kan ha en forsikring som dekker dette. Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må leieboeren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort, informere naboer som kan bli berørt samt rette seg etter de pålegg som styret i denne forbindelse kommer med.

§ 8 Fremleie

- A. 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.

- B. Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- C. Andelseier sender søknad om fremleie direkte til OBOS som videreformidler søknaden til styret.
- D. Det vil påløpe et gebyr for fremleie. Satser oppgis ved henvendelse til OBOS
- E. Andelseierne har helt fullt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper borettslaget eller andelseierne får av hans leieboer.

§ 9 Vaskeri

- A. Vaskeriet er åpent alle dager, hele døgnet. For bruk av vaskeriet vises det til reglene som henger i vaskeriet. Kun borettslagets beboere skal ha adgang til vaskeriet. Vaskeriet skal kun benyttes til vask av eget tøy fra privat husholdning. Kommersiell vask er ikke tillatt. Ødeleggelse av maskinene på grunn av skjødesløs behandling kan medføre økonomisk ansvar. Vaskeriet skal holdes ryddig av de som bruker det.

§ 10 Dyrehold

- A. For å kunne holde dyr må beboer sende søknad til styret. Retningslinjer for dyrehold, se søknadsskjema på www.olanarr.no, eller kontakt styret for å få dette utlevert.

§ 11 Dugnad

- A. Ved deltakelse på dugnad får andelseier utbetalt kr 300,-
- B. Det gis kun en sum pr andelsnummer og oppmøtet må være på minst 2 timer, så fremt det er arbeid til det.

§ 12 Utleie av borettslagets utleiearealer

- A. Borettslaget har et velferdsrom til utleie. Utleie skjer i henhold til egen kontrakt. Borettslagets lokaler som leies ut til næringsdrift skjer i henhold til egne kontrakter.

§ 13 Vedlikehold og ansvar

13.1 Borettslagets og andelseiers plikter og ansvar

- A. Borettslaget plikter å sørge for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i orden. Videre plikter borettslaget å holde vedlikeholde alle oppganger og fellesrom. Utgifter til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og fellesrom dekkes av borettslaget. Borettslaget plikter også å sørge for at portrom, oppganger og

fellesrom er tilstrekkelig opplyst og rengjort, samt å påse at ro og orden blir opprettholdt i eiendommen.

B. Borettslagets ansvar

- ytre vedlikehold av bygninger
- vedlikehold av felles rom og arealer, deriblant grøntarealer, lekeplasser og lignende
- felles kabelnett for TV t.o.m. tilkoblingsboks
- elektronisk ledningsnett fram til sikringskap
- ytre- og innvendige rør fram til stoppekran og vannlås
- reparasjon av innvendige skader som skyldes taklekkasje og lignende

13.2 Andelseiers ansvar

- A. Du skal som andelseier sørge for forsvarlig vedlikehold og reparasjonskostnader innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til. Men dersom en skade skyldes mangler ved bygningen, eller ved felles ledninger og anlegg, skal borettslaget dekke det.

Til indre vedlikehold regnes gjerne:

- fornying av tapet, maling og golvbelegg
- vedlikehold av dører, låser, nøkler, vinduer, panelovner, elektriske ledninger fra boligens apparattavle, sikringer, batteri i røykvarsler
- vedlikehold av sanitærporselen, badekar og kraner
- istandsetting av innvendige kloakkledninger/rør til egen vannlås rensing/erstatning av rist ved kjøkkenavtrekk
- vedlikehold av ytre rom/bod, utelampe, ringeapparat, postkasse m.m.

§ 14 Forsikring og ansvarsforhold (innboforsikring)

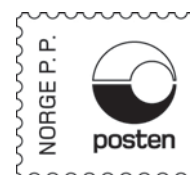
- A. Borettslagets eiendommer er forsikret. Forsikringen dekker bygningene, fellesarealet og boliger, med veggfast utstyr.
- B. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innretning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

§ 15 Generelt

- A. Mulige meldinger til andelseiere fra OBOS eller borettslagets styre skal gjelde på samme vis som husordenensreglenes bestemmelser.
- B. Beboerne plikter å slippe inn servicepersonell for kontroll av eksempelvis røykvarslere, brannslanger, radiatorer, vann og kloakk, ventilasjonskanaler, lufteventiler, jordfeilvarslere etc.

C. Forslag, klager og meldinger til styret skal være skriftlige.

D. Ved spørsmål om borettslagets forsikringer, kontakt OBOS forsikring på telefon 22 86 55 00 eller på forsikring@obos.no



Returadresse:
OBOS
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo



Hammersborg torg 1
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
Telefaks: 22 86 56 62
www.obos.no
E-post: forvaltningsavdelingen@obos.no

Regionene:

OBOS Østfold

Nygaardsgaten 28
1606 Fredrikstad

OBOS Vestfold

Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Rogaland

Langflåtveien 29
4017 Stavanger

OBOS Innlandet

Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Stor-Bergen

Vestre Strømkaien 7
5008 Bergen

OBOS Nordvest

Keiser Wilhelms gate 22
6003 Ålesund

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