

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling:

**Torsdag 10. mai 2012
kl 18:00
i Hasle menighets lokaler.**

Hasle menighet ligger på toppen av Hasle og Keyserløkka.
Adressen er Eindrides vei 9, 0575 Oslo.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, 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
torsdag 10.05.2012 kl. 18:00 i Hasle menighets lokaler.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomité

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om salg av vaktmesterleiligheten
 - B) Forslag om utleie av vaskeri, gamle styrerommet m.m.
 - C) Forslag om opprettelse av vedlikeholdsfond
 - D) Forslag om profesjonell gjennomgang og kartlegging av borettslagets anleggsmidler
 - E) Forslag om montering av brannstiger
 - F) Forslag om utvidelse av låneramme til balkong- og fasadeprosjektet
- Innkomne 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 valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 22.03.2012
Styret i Ola Narr Borettslag

Aleksander Løkke-Sørensen /s/ Jeanette Jensen /s/

Hans Olav Kongsvik /s/

Even Lorentzen /s/

Kjetil Skjønhaug /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Aleksander Løkke-Sørensen	Ola Narr 6
Nestleder	Jeanette Jensen	Ola Narr 1
Styremedlem	Hans Olav Kongsvik	Ola Narr 5
Styremedlem	Even Lorentzen	Ola Narr 4
Styremedlem	Kjetil Skjønhaug	Ola Narr 4
Varamedlem	Jaime Espantaleón	Ola Narr 20
Varamedlem	Knut Jakobsson	Ola Narr 20
Varadelegert OBOS generalforsamling	Siri Margrethe Eggesvik	Lyngveien 36 A
Varadelegert OBOS generalforsamling	Even Lorentzen	Ola Narr 4

Valgkomiteen

Valgkomite	Line Edelmann	Ola Narr 6
Valgkomite	Kjell Ørnulf Johansen	Ola Narr 2
Valgkomite	Solveig Jonsdottir	Ola Narr 20

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 203 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948314991, ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune og har adresse:

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

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten, kjøpt i 1990 er på 18 413 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 229 - 4

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.

Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styret

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

Styret har postkasse på sykkelskuret indre gårdsplass ved Ola Narr 12.

E-post: styret@olanarr.no Borettslaget 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 borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice som kan kontaktes på hverdager kl 09:00 til 16:00 på telefon 479 28 215. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med G4S Secure Solutions AS om vakthold, som omfatter blant annet en inspeksjonsrunde hvert døgn.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av borettslagets fellesarealer og levering av matter.

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. Det er én måneds oppsigelsestid på plassene.

Nøkler/skilt

Søknadsskjema for bestilling av systemnøkler til inngangsdør nede og postkasse- og ringetablåskilt finner dere på www.olanarr.no. Skjemaet i utfylt stand sendes til styret@olanarr.no eller legges i styrets postkasse.

Vaskeri

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Gets kundetjeneste nås via telefon 02123, eller via deres hjemmeside www.get.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Fjernvarme

Borettslaget har fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme etter tariff (VB2) som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr på pt kr 3 440,-. Ved forespørsel til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 28.02 og 30.08 på borettslagets fellelån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert 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 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.

Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til styret@olanarr.no. Informasjon om vilkår for fremleie finnes på burettslagslova - II Overlating av bruken til andre (www.lovdatab.no).

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. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 2995754. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer 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.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen 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 sløkkeutstyr 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- Internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

Rehabilitering og større vedlikehold

- 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 festetomt.
- 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.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter, 2 dugnader, 2 beboermøter, julegrantenning og sendt ut 5 rundskriv. Behandlet ca 500 e-post, 13 brev samt ca 100 telefonsamtaler.

Styret har arbeidet med disse sakene:

- Balkong og fasadeprojekt
 - Inngått kontrakt med arkitekt
 - Inngått kontrakt med Obos Prosjekt som prosjektleder
 - Laget anbudsdokumenter
 - Evaluert fire tilbydere og kåret Alliero AS som beste tilbyder
 - Sendt søknader til Oslo kommune
 - Laget budsjett sammen med Obos finans
- Vaskeriet
 - Fulgt opp leveransen fra i fjor pga en del driftsproblemer
 - Nytt adgangssystem inn til vaskeriet
 - Installert smart lysstyring for å spare energi
- VVS
 - Kartlagt vannproblemene systematisk
 - Skiftet deler av anlegget
- Utearealer
 - Vedlikeholdet og skiftet gjerder og porter
 - Nye parkeringsskilt samt oppmerket plassene

- Leverandørkontrakter
 - Gått igjennom kontraktene fra leverandører og sagt opp overlappende tjenester
- Energiregnskap
 - Startet arbeid med å kartlegge borettslaget sitt energiforbruk for å se hvor vi i fremtiden kan utføre tiltak som vil spare større beløp.
- Prosjektavslutninger

Gjennomgang av siste tidens prosjekter og avsluttet løse tråder

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Inntekter

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 7 666 960,-.

Andre inntekter består i hovedsak av lokalleie og automatpenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 7 647 015,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 769 614,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2011 ble det ekstraordinært innbetalt kr 130 026,- på IN-ordningen.

Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

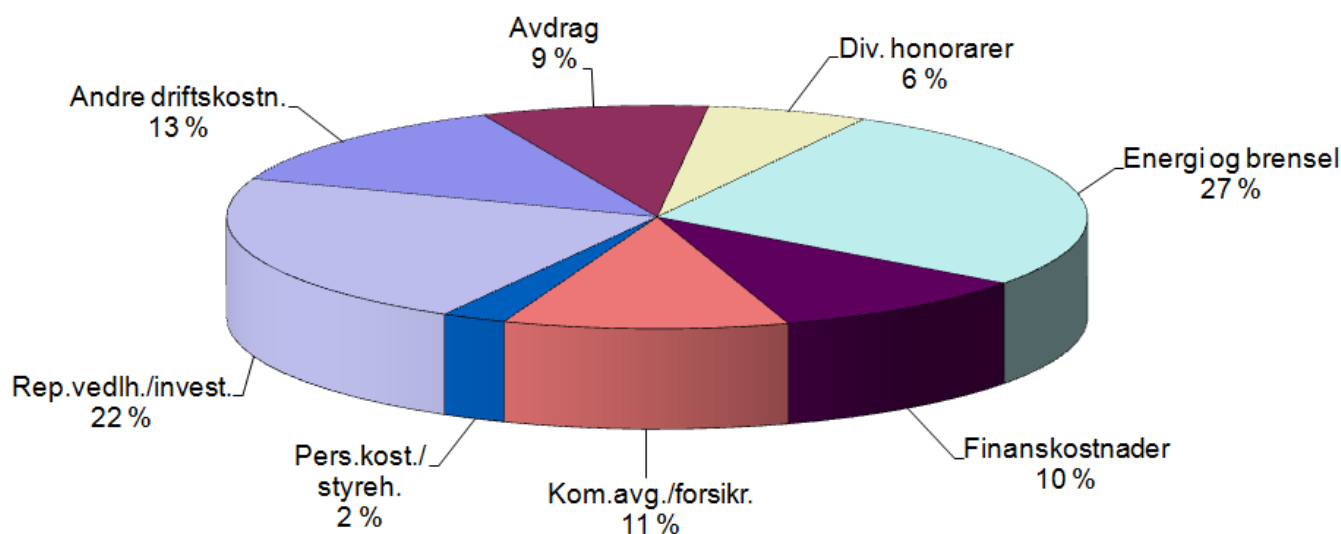
Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr -899 640,-

Disponible midler

Borettslaget hadde pr 31.12.2011 negative disponible midler på kr 404 653,-.

Borettslagets styre har for 2012 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2012. Budsjettforslaget innebærer et låneopptak på kr 2 800 000,-, foreslått salg av tjenesteleiligheten og en forhøyelse på 20 % av innkrevde felleskostnader i forhold til 2011. Neste års budsjett er nærmere omtalt under punktet "Budsjett 2012".

KOSTNADSDIAGRAM - OLA NARR BORETTSLAG



For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 600 000,- til større vedlikehold som omfatter nye vannrør, oppussing felleslokaler, utearealer og rensing av ventilasjonskanaler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med omtrent samme energikostnader som for 2011. Dette er en stor post og påvirkes etter beboernes forbruk.

Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har økt med ca kr 35 000,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har lån i OBOS. Lånet har flytende rente og en gjenværende løpetid på 20 år.

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

Det blir i 2012 tatt opp et lån på 2,8 millioner samt et lån i forbindelse med balkong og fasadeprosjekt.

Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto: 0,40 % for alle innskudd
Renter på sparekonto: 3,50 % for innskudd under kr 500 000
3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonoraret

Det vil ikke bli økning av forretningsførerhonoraret, og honoraret forblir uforandret for 2012.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2012.

Felleskostnader

Driften i 2012 forutsetter en økning av felleskostnadene på 20 % fra 01.03.12. I tillegg er det forventet et balkongtillegg, men det er foreløpig uvisst når dette vil tre i kraft. Dette er avhengig av fremdriften i prosjektet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 22.03.2012
Styret i Ola Narr Borettslag

Aleksander Løkke-Sørensen /s/ Jeanette Jensen /s/

Hans Olav Kongsvik /s/

Even Lorentzen /s/

Kjetil Skjønhaug /s/

Til generalforsamlingen i Ola Narr Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Ola Narr Borettslag, som viser et underskudd på kr 769 614. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, 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 regnskapsestimaterne 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 2011, 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 og forutsetningen om fortsatt drift 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 22. mars 2012

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
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.

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		1 295 170	4 931 103	1 295 170	-404 653
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-769 614	-2 843 273	-636 812	-1 391 954
Låneopptak		0	0	1 000 000	2 800 000
Salg av tjenesteleilighet		0	0	0	2 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-800 183	-792 660	-808 576	-865 824
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-130 026	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 699 823	-3 635 933	-445 388	3 042 222
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		-404 653	1 295 170	849 782	2 637 569
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 020 584	3 143 883		
Kortsiktig gjeld		-1 425 238	-1 848 713		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		-404 653	1 295 170		

19 - OLA NARR BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 726 352	1 708 151	1 710 900	1 770 724
Innkrevde felleskostnader	2	5 916 008	5 852 425	5 922 888	6 863 322
Andre inntekter	3	24 600	25 265	20 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 666 960	7 585 841	7 653 788	8 684 046
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 450	-29 079	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-6 375	-6 250	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-2 000	-6 000	-6 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-152 388	-152 388	-153 000	-153 000
Konsulenthonorar	7	-408 906	-64 466	-140 000	-115 000
Kontingenter		-40 600	-40 600	-40 600	-40 600
Drift og vedlikehold	8	-1 567 942	-3 823 007	-1 680 000	-2 888 000
Forsikringer		-314 823	-298 882	-315 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-687 939	-645 195	-714 000	-716 100
Energi/ fyring	10	-2 545 451	-2 651 494	-2 380 000	-2 800 000
Kabel- / TV-anlegg		-529 522	-519 473	-535 000	-600 000
Andre driftskostnader	11	-1 162 621	-1 156 213	-1 236 000	-1 142 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 647 015	-9 593 046	-7 436 600	-9 044 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		19 945	-2 007 205	217 188	-360 654
Innbetalt andel fellesgjeld		130 026	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		149 971	-2 007 205	217 188	-360 654
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 622	80 335	50 000	40 000
Finanskostnader	13	-935 206	-916 403	-904 000	-1 071 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-919 584	-836 068	-854 000	-1 031 300
ÅRSRESULTAT		-769 614	-2 843 273	-636 812	-1 391 954
Til annen egenkapital		769 614	2 842 273		

19 - OLA NARR BORETTSLAG BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 695 401	16 695 401
Tomt		5 003 323	5 003 323
SUM ANLEGGSMIDLER		21 698 724	21 698 724
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	15	175	505 532
Driftskonto i OBOS		663 558	913 029
Innestående bank		342 679	320 997
Sparekonto i OBOS		14 173	1 404 326
SUM OMLØPSMIDLER		1 020 584	3 143 883
SUM EIENDELER		22 719 308	24 842 607
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 203 * 100		20 300	20 300
Annen egenkapital (Udekket tap +EK fra IN)	16	-2 912 980	-2 143 367
SUM EGENKAPITAL		-2 892 680	-2 123 067
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 771 251	24 701 460
Borettsinnskudd	18	415 500	415 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 186 751	25 116 960
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		842 129	1 277 628
Skyldig offentlig myndigheter		0	32
Påløpne renter		318 970	303 808
Påløpne avdrag		264 139	267 245
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 425 238	1 848 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 719 308	24 842 607
Pantstillelse	19	28 420 250	28 420 250
Garantiansvar		0	0

OSLO, 22.03.2012,
STYRET FOR OLA NARR BORETTSLAG

ALEKSANDER LØKKE-SØRENSEN /S/ JEANETTE JENSEN /S/

HANS OLAV KONGSVIK/S/

EVEN LORENTZEN /S/

KJETIL SKJØNHAUG /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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 laget 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 pantebrevet 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	5 643 432
Parkeringsleie	208 801
Framleietillegg	70 518
Reg.kapitalkostnader (IN)	8 602
Kapitalkostnader (IN)	1 717 750
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 726 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 922 751

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-6 743
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 916 008

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	4 500
Automatpenger	16 700
Posten	1 000
Diverse	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	24 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 450
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 450

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 200 000,-.

I tillegg har styret fått dekket julebord, avslutninger, gaver og møtemat for kr 10 075,- jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375,-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 281
OBOS	-12 198
OBOS Prosjekt AS	-97 646
Andre konsulenthonorarer	-281 781
SUM KONSULENTHONORAR	-408 906

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-86 834
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-86 834
Drift/vedlikehold bygninger	-196 577
Drift/vedlikehold VVS	-428 721
Drift/vedlikehold elektro	-39 330
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-626 698
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-142 571
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 422
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-9 955
Drift/vedlikehold parker.anl.	-3 625
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-9 210
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 567 942

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-467 271
Feieavgift	-1 036
Renovasjonsavgift	-219 632
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-687 939

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-65 598
Strøm oljefyr el. bereder	-38 798
Fjernvarme	-2 441 055
SUM ENERGI / FYRING	-2 545 451

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 900
Container	-104 901
Verktøy og redskaper	-11 312
Driftsmateriell	-9 129
Lyspærer og sikringer	-19 752
Vaktmestertjenester	-487 375
Renhold ved firmaer	-389 809
Andre fremmede tjenester	-44 668
Kontor- og datarekvisita	-7 117
Kopieringsmaterieill	-16 722
Trykksaker	-2 146
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-800
Møter, kurs, oppdateringer mv	-7 999
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 075
Andre kontorkostnader	-15 449
Telefon/bredbånd	-4 388
Porto	-19 291
Bank- og kortgebyr	-2 183
Velferdskostnader	-5 604
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 162 621

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	967
Renter av sparekonto i OBOS	14 655
SUM FINANSINNTEKTER	15 622

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån OBOS	-926 169
Gebyr lån OBOS	-100
Andre rentekostnader	-8 937
SUM FINANSKOSTNADER	-935 206

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris 1948	2 395 562
Oppskrevet 1975	7 861 839
Rehabilitering 1898	6 438 000
SUM BYGNINGER	16 695 401

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.229/bnr.4

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 116

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	175
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	175

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-3 413 145
Egenkapital fra IN tidligere	446 975
Egenkapital fra IN 2011	130 026
Reduksjon EK fra IN	-76 836
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-2 912 980

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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 borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 4,15%, løpetid 25 år

Opprinnelig,2006	-28 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 851 565
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	800 183
Nedbetalt tidligere, IN	446 975
Nedbetalt i år, IN	130 026

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-23 771 251
-----------------------------------	--------------------

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1948	-413 250
Øket tidligere	-2 250

SUM BORETTSINNSKUDD	-415 500
----------------------------	-----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 24 951 055,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011

en bokført verdi på kr 21 698 724,-.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Forslag om salg av vaktmesterleiligheten

Forslagstiller: John Mankarios

Bakgrunnen for avgjørelsen

Borettslaget står oppført med 203 leiligheter, men vi har i realiteten 204 leiligheter. Den siste leiligheten, vaktmesterleiligheten er ikke knyttet andelsnummer til, og ved ett salg vil inntekten være: **skattefri inntekt.**

Vi står foran større rehabiliteringer, og trenger alle de økonomiske midlene som kan fremskaffes. Borettslaget har ingen vaktmester, og vil heller ikke ha behov for en slik ordning i all fremtid. Dagens vanlige praksis er at boligselskapene leier inn eksterne tjenester fra frittstående vaktmesterselskaper.

Borettslaget vil oppnå følgende positive resultater ved å selge leiligheten:

- redusere fellesgjelden med rundt 2,5 mill, estimatet er basert på de siste solgte leilighetene
- større eierskap og engasjement til borettslaget fra en eier, kontra leieboer

Det vil bli knyttet en ny andel til leilighet 113 – Ola Narr 22. Den nye andelens pålydende, dvs. summen av andelskapital og innskudd, fastsettes til kr 2 350,-.

Forslag til vedtak:

Styret gis med dette vedtaket fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å gjennomføre salget. Styret har herunder fullmakt til:

- å innhente to gratis verdivurderinger fra Aktiv Eiendomsmegling på Carl Berner, og iHUS Grünerløkka. Disse har oppnådd meget gode priser i vårt nabolag.
- å gjennomføre salg av andelen, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelen (sikringsobligasjon til eiendomsmegler), etc. **Leiligheten selges på en helt ordinær måte i det åpne markedet til høystbydende.**
- å fastsette andel fellesgjeld for den nye andelen, samt fastsette felleskostnadene iht. fordelingsnøkkel. Begge deler basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling av fellesgjeld og felleskostnadene.

Forslaget krever 2/3 flertall

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget

B) Forslag om utleie av vaskeri, gamle styrerommet m.m.

Forslagstiller: John Mankarios

Iht. opplysning fra styret så blir det gamle fryserommet utleid som lager, og det gamle styrerommet som næringslokale, og flere lokaliteter vil bli utleid etter hvert.

Forslag til vedtak:

Det må opprettes juridiske bindende leiekontakter med alle leietagerne, hvor det defineres HMS ansvaret, brannvern, vedlikeholdsansvar m.m. i disse kontraktene. Leieinntektene må bokføres månedlig i regnskapet ved at vår forretningsfører står for innkreving av inntektene og sender husleieblanketter til disse leietagerne.

Forslaget krever alminnelig flertall

Styrets innstilling:

Forslaget forkastes da dette er ivaretatt i dagens leieavtaler.

C) Forslag om opprettelse av vedlikeholdsfond – snarest mulig og innen 1.7.2012

Forslagstiller: John Mankarios

Borettslaget har særdeles god historie på vedlikehold av bygningsmassen. De siste par årene har borettslaget hatt flere vedlikeholdsprosjekter som har kostet store beløp, dette har resultert til kraftig reduksjon i våre disponible midler.

Pr. 31.12.2011 hadde borettslaget ca. kr 1 000 000,- i disponible midler, merkbar reduksjon fra årene før, mens fornuftig nivå for et borettslag med vår størrelse bør ligge på minimum 2 000 000,- til enhver tid.

Reduksjonen i de disponible midler er særdeles bekymringsverdig, derfor må et vedlikeholdsfond opprettes snarest mulig, uavhengig av styrets planer om inngåelse av "Vedlikeholdsnøkkel avtale" med OBOS.

Det er både fornuftig og nødvendig at borettslaget snarest mulig tar høyde for at det fortsatt vil påløpe større vedlikeholdskostnader i fremtiden.

Det er i alles interesse at bygningsmassen og utearealene er i utmerket tilstand til enhver tid.

Erfaringsmessig kan det vises til at de boligselskapene som har et slikt fond og tar vedlikeholdet på alvor oppnår særdeles gode priser ved salg av boligene.

Vedlikeholdsfondet har de beste rentebetingelsene til enhver tid.

Forslaget innebærer et månedlig tillegg som vil variere fra ca. kr 95,- for de minste leilighetene og ca. kr 150,- for de største leilighetene.

Forslag til vedtak:

Det opprettes vedlikeholdsfond f.o.m. 1.7.2012.

Det opprettes egen post/kategori på giroen for fellesutgiftene som utgjør 5 % av de **ordinære** felleskostnadene (**ikke kapitalkostnadene**) for hver leilighet på dette tidspunktet.

Denne posten/summen kommer i tillegg til de gjeldende ordinære felleskostnadene.

Vedlikeholdsfondet disponeres kun etter vedtak i Generalforsamlingen og tiltakene som vedtas må være knyttet til større vedlikeholdsprosjekter.

Forretningsfører overfører månedlig innkrevd beløp til det opprettede vedlikeholdsfondet.

Forslaget krever alminnelig flertall

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget

D) Forslag om profesjonell gjennomgang og kartlegging av borettslagets anleggsmidler

Forslagstiller: John Mankarios

Borettslaget har store tomtarealer, samt flere rom/lokaliteter som ikke benyttes på en økonomisk forsvarlig måte.

Eks. på dette er: fyringsrommet (vi har gått over til fjernvarme), styrerommet, det gamle fryserom m.m.

Vi har også deler av tomten som bør kunne brukes, videreutvikles på en måte som kan fremskaffe svært gode inntekter for borettslaget.

Eks. kan vi kjøpe den delen av tomten fra kommunen ved parken som brukes til parkering, deretter bygge underjordisk garasjeanlegg til alle, og ha en tilnærmet lik boligblokk som våre på toppen av dette anlegget?

Hvis dette kan være en mulighet og kan gjennomføres etter saksfremlegging samt votering på en fremtidig generalforsamling vil salget av de nye leilighetene dekke utgiftene.

Personlig så mener jeg at det er store utviklingspotensialer i det vi har av anleggsmidler, og som kan både redusere vårt kostnadsnivå, og mulig skaffe borettslaget svært gode inntekter som igjen reduserer fellesgjelden for alle eierne.

Derfor er det nødvendig med profesjonell konsulentbistand, og ikke bare få tiltak fra styrets side.

Forslag til vedtak:

Styret kontakter et profesjonelt konsultentselskap som har samarbeid med de store eiendomsutviklingsfirmaer eks. AF gruppen, Veidekke, Skanska.

Det innhentes konsulentbistand for å lage en grundig rapport om bruken av borettslagets arealer, og hvordan disse kan brukes/utvikles på en best mulig måte for alle eierne.

Kostnadene til et slikt konsulentengasjement skal ikke overstige kr. 50 000,-.

Rapporten fra en slik profesjonell kartlegging fremlegges på en ekstraordinær generalforsamling. De mulige tiltakene og forslag til vedtak fremlegges også på den samme ekstraordinære generalforsamlingen for godkjenning og vedtak iht. nødvendig flertallskrav.

Forslaget krever alminnelig flertall

Styrets innstilling:

Forslaget støttes ikke da styret ikke har kapasitet til å følge opp et slikt prosjekt i kommende periode. Det er ikke hensiktsmessig å bruke penger på dette nå.

E) Forslag om montering av brannstiger

Forslagstiller: Anne Line Løvholm

Ved utbedring/fornyelse av fasader og balkonger foreslås det at det samtidig monteres brannstiger ved balkongene. Enkelte av blokkene har bare et trappeløp, da det ikke er

gjennomgang via loftet, og det vil være fatalt å hoppe fra de øvre etasjene ved en eventuell brann.

Det stemmes over om det samtidig utbredes rømningsveier for blokkene, da ved montering av utvendig brannstige ved balkongene.

Styrets innstilling:

Forslaget støttes ikke da dette er behandlet tidligere. Balkong regnes som rømningsvei. Beboere står fritt til å montere f.eks redningsline i egen leilighet.

F) Forslag om utvidelse av låneramme til balkong- og fasadeprosjektet

Forslagstiller: styret

Kostnaden (lånerammen) for prosjektet som ble vedtatt på fjorårets generalforsamling var et estimat. Etter anbudsrunderen ser styret at totalkostnaden blir kr 4 millioner høyere enn tidligere vedtatt ramme, og styret ber derfor generalforsamlingen om å få utvidet lånerammen fra kr 31 millioner til kr 35 millioner.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen støtter forslaget.

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

Aleksander Løkke-Sørensen Ola Narr 6

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Even Lorentzen Ola Narr 4

Hans Olav Kongsvik Ola Narr 5

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jeanette Jensen Ola Narr 1

Kjetil Skjønhaug Ola Narr 4

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Bengt Ove Aase Ola Narr 20

Ada C. Hanson Ola Narr 4

Knut Jacobsen Ola Narr 20

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Line Edelman Ola Narr 6

Kjell Ørnulf Johansen Ola Narr 2

Solveig Jonsdottir Ola Narr 20

E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Aleksander Løkke-Sørensen Ola Narr 6

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Jeanette Jensen Ola Narr 1

Oslo, 24.02.2012
I valgkomiteen for Ola Narr Borettslag

Line Edelman
Kjell Ørnulf Johansen
Solveig Jonsdottir