



# Generalforsamling 2018

---

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr.: 0019  
Ola Narr Borettslag



## Styrets oppgaver

Det årlige sameiermøtet/generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte/generalforsamling
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til sameiermøte/generalforsamling
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

# REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Leilighetsnummer:**

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

## FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

**Eierens underskrift og dato:**

.....

.....

## Til andelseierne i Ola Narr Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 25. april 2018 kl. 18.00 på Sofienberg skole.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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 25. april 2018 kl.18.00 på Sofienberg skole.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om forsikring av bad i leiligheter
  - B) Forslag om vedtektsendring
  - C) Forslag om tilbakeslagsventiler
  - D) Forslag om sikringssskap
- 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 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 27.02.2018  
Styret i Ola Narr Borettslag

Aleksander Løkke-Sørensen /s/    Toril Sigstadstø /s/    Josefine Kvamme /s/

Ricarda Moll /s/    Markus Sebastian Pettersen /s/

Protokoll fra Ordinær generalforsamling publiseres på borettslagets hjemmeside, og kan fås ved henvendelse til styret.

## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslaget tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Aleksander Løkke-Sørensen	Ola Narr 6
Nestleder	Toril Sigstadstø	Ola Narr 2
Styremedlem	Josefine Kvamme	Ola Narr 20
Styremedlem	Ricarda Moll	Ola Narr 8
Styremedlem	Markus Sebastian Pettersen	Ola Narr 11
Varamedlem	Anders Eidstuen	Ola Narr 11
Varamedlem	Anne Line Løvholm	Frydens Gate 1 B
Varamedlem	Caroline Magnus	Ola Narr 5

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Aleksander Løkke-Sørensen Ola Narr 6

##### Varadelegert

Toril Sigstadstø Ola Narr 2

#### Valgkomiteen

Ane Hjorth Øverlie Ola Narr 18  
 Solveig Jonsdøttir Ola Narr 20  
 Hæge Skjæveland Ola Narr 8

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

#### Generelle opplysninger om Ola Narr Borettslag

Borettslaget består av 204 andelsleiligheter.

Ola Narr Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948314991, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune 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 m<sup>2</sup>.

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 én ansatt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2017.

### **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 2017**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 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 2017 var til sammen kr 12 380 694.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av lokaler og parkering.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 8 294 873.

Dette er kr 1 226 277 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn budsjettet under drift og vedlikehold, samt energi/fyring.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 3 397 051 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2017 ble det innbetalt kr 273 287 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigeret for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 3 123 764.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 4 786 476 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000 til ordinært vedlikehold. Her inngår drenering av inngangspartiet ved Ola Narr 18-22.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er satt til kr 430 000.

### Lån

Ola Narr Borettslag har tre lån i Handelsbanken, der alle tre er annuitetslån med kvartalsvis forfall og flytende rente på henholdsvis 2 %, 2 % og 2,05 %. I mars 2018 vil renten reduseres til 1,95%.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2018 øker med kr 4 996 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

### 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 2018.

Driften i 2018 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til generalforsamlingen i Ola Narr Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert borettslaget Ola Narr sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 397 051. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrig informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### *Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

#### *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 bokførings praksis i Norge.

Oslo, 23. mars 2018  
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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 713 878</b>	<b>2 716 039</b>	<b>3 713 878</b>	<b>4 786 476</b>

#### **B. ENDRING I DISP. MIDLER:**

Årets resultat (se res.regnskapet)	3 397 051	3 235 720	1 779 850	763 900
Tilbakeføring av avskrivning	15 43 714	87 427	87 000	87 000
Tillegg for nye langsiktige lån	19 4 099 987	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -6 194 867	-2 059 008	-2 075 000	-2 128 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -273 287	-266 300	0	0

<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 072 598</b>	<b>997 839</b>	<b>-208 150</b>	<b>-1 277 100</b>
--------------------------------------	------------------	----------------	-----------------	-------------------

<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 786 476</b>	<b>3 713 878</b>	<b>3 505 728</b>	<b>3 509 376</b>
-----------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

#### **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	6 392 191	4 342 480
Kortsiktig gjeld	-1 605 715	-628 603
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 786 476</b>	<b>3 713 878</b>

## 19 - OLA NARR BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 946 699	3 001 582	2 971 560	2 924 952
Innkrevde felleskostnader	2	8 663 544	8 627 694	8 663 440	8 663 048
Andre inntekter	3	770 451	625 153	742 000	747 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>12 380 694</b>	<b>12 254 429</b>	<b>12 377 000</b>	<b>12 335 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-475 506	-40 326	-639 900	-644 900
Styrehonorar	5	-290 000	-280 000	-290 000	-300 000
Avskrivninger	15	-43 714	-87 427	-87 000	-87 000
Revisjonshonorar	6	-8 575	-11 125	-8 500	-8 500
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-199 815	-194 940	-200 000	-205 000
Konsulenthonorar	7	-101 028	-258 571	-200 000	-100 000
Kontingenter		-40 800	-40 800	-40 800	-40 800
Drift og vedlikehold	8	-1 273 014	-1 150 912	-1 500 000	-2 500 000
Forsikringer		-433 259	-455 447	-500 000	-430 000
Kommunale avgifter	9	-1 018 310	-1 018 310	-1 018 500	-1 086 900
Energi/fyring	10	-2 300 784	-2 219 566	-2 600 000	-2 680 000
Kabel-/TV-anlegg		-943 343	-1 195 732	-1 086 500	-1 150 000
Andre driftskostnader	11	-1 160 725	-1 195 377	-1 343 950	-1 358 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 294 873</b>	<b>-8 154 533</b>	<b>-9 521 150</b>	<b>-10 597 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 085 821</b>	<b>4 099 897</b>	<b>2 855 850</b>	<b>1 737 900</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		273 287	266 300	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 359 108</b>	<b>4 366 197</b>	<b>2 855 850</b>	<b>1 737 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	91 790	40 203	30 000	30 000
Finanskostnader	13	-1 053 847	-1 170 679	-1 106 000	-1 004 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-962 057</b>	<b>-1 130 476</b>	<b>-1 076 000</b>	<b>-974 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 397 051</b>	<b>3 235 720</b>	<b>1 779 850</b>	<b>763 900</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 397 051	3 235 720		

## 19 - OLA NARR BORETTSLAG

## BALANSE

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	19 499 297	19 499 297
Tomt		5 003 323	5 003 323
Andre varige driftsmidler	15	1	43 715
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>24 502 621</b>	<b>24 546 335</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	14 466
Kortsiktige fordringer	16	374 015	101 806
Driftskonto OBOS-banken		1 513 207	200 479
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 322	0
Innestående i andre banker		100 324	60 837
Sparekonto OBOS-banken		4 390 323	3 964 893
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 392 191</b>	<b>4 342 480</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 894 811</b>	<b>28 888 815</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 204 * 100		20 400	20 400
Annen egenkapital	18	-20 936 669	-24 333 720
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-20 916 269</b>	<b>-24 313 320</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	49 787 615	52 155 782
Borettsinnskudd	20	417 750	417 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>50 205 365</b>	<b>52 573 532</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		742 038	620 527
Skyldig til offentlige myndigheter	21	30 405	0
Påløpte renter på lån		256 368	0
Påløpte avdrag på lån		532 826	0
Annen kortsiktig gjeld	22	44 078	8 075
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 605 715</b>	<b>628 603</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****30 894 811****28 888 815**

Pantstillelse	23	71 469 500	69 422 500
---------------	----	------------	------------

Oslo, 27.02.2018,  
 STYRET I OLA NARR BORETTSLAG

Aleksander Løkke-Sørensen /s/    Josefine Kvamme /s/    Ricarda Moll /s/

Markus Sebastian Pettersen /s/    Toril Sigstadstø /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-sikk 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**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets 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
Brensel	2 499 684
Internett	563 340
TV	511 632
Reg.kapitalkost. (IN) lån 2	-13 984
Kapitalkostnader (IN) lån 2	1 569 270
Reg.kapitalkostnader (IN)	-5 063
Kapitalkostnader (IN)	1 396 476
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 946 699
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 663 544</b>

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

Parkering	496 600
Forretningslokaler	221 088
Blomsterkasse	175
Velferdsrom	29 900
Vaskeri	9 915
Diverse	12 773
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>770 451</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-320 187
Påløpte feriepenger	-38 422
Arbeidsgiveravgift	-93 223
Pensjonskostnader	-6 546
Arbeidsklær	-17 129
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-475 506</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 290 000,-.

I tillegg har styret, vara og valgkomité fått dekket servering for til sammen kr 13 697,-, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 575,-.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-51 391
OBOS	-9 673
OBOS IN-administrasjon	-39 964
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-101 028</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-509 777
Drift/vedlikehold VVS	-11 624
Drift/vedlikehold elektro	-257 961
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-371 653
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 504
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 188
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 342
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-18 852
Kostnader leiligheter, lokaler	-680
Egenandel forsikring	-65 118
Kostnader dugnader	-4 316
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 273 014</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-667 959
Renovasjonsavgift	-350 351
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 018 310</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-156 280
Fjernvarme	-2 144 503
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 300 784</b>

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

Lokalleie	-2 500
Container	-50 894
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 900
Verktøy og redskaper	-46 590
Driftsmateriell	-48 364
Lyspærer og sikringer	-13 871
Vaktmestertjenester	-155 795
Vakthold	-26 280
Renhold ved firmaer	-297 529
Snørydding/gressklipping	-263 486
Andre fremmede tjenester	-129 477
Kontor- og datarekvisita	-19 185
Trykksaker	-7 223
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 125
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 697
Andre kontorkostnader	-22 461
Telefon, annet	-5 951
Porto	-8 618
Bank- og kortgebyr	-2 361
Velferdskostnader	-4 419
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 160 725</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 338
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 430
Kundeutbytte Gjensidige	64 996
Andre renteinntekter	26
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>91 790</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

DNB lån nr 1	-6 398
DNB lån nr 2	-96 996
DNB lån nr 3	-56 413
Handelsbanken lån nr 1	-209 452
Handelsbanken lån nr 2	-14 884
Handelsbanken lån nr 3	-119 414
OBOS Boligkreditt AS	-154 067
OBOS-banken lån nr 1	-20 436
OBOS-banken lån nr 2	-335 164
OBOS-banken lån nr 3	-39 294
Handelsbanken lån nr 1	-615
Handelsbanken lån nr 2	-615
Handelsbanken lån nr 3	-615
OBOS Boligkreditt AS	-50
OBOS-banken lån nr 1	-100
OBOS-banken lån nr 2	-100
OBOS-banken lån nr 3	-50
Renter på leverandørgjeld/overtrekksrente OBOS-banken	816
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 053 847</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

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****Aktiverte kostnader**

Kostpris	437 137	
Avgang 2013	-393 423	
Tilgang 2014	174 854	
Tilgang 2015	218 569	
Avskrevet tidligere	-393 422	
Avskrevet i år	-43 714	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-43 714</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	374 015
---	---------

<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>374 015</b>
-----------------------------------	----------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

**NOTE: 17****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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE 18:****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-22 710 563
Egenkapital fra IN tidligere år	2 037 604
Egenkapital fra IN 2017	273 287
Reduksjon EK fra IN	-586 340
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-20 986 012</b>

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.

**NOTE: 19****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Renter 31.12: 2,05 %, løpetid 20 år

Opprinnelig, 2006

-28 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

8 211 249

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 021 510

Nedbetalt tidligere, IN

1 377 313

Nedbetalt i år, IN

109 573

Restgjeld til banken pr.31.12.2017

-17 280 355

Lånet er et annuitetslån.

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

Handelsbanken

Renter 31.12: 2,05 løpetid 29 år

Opprinnelig, 2014

-34 178 696

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 862 122

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

912 959

Nedbetalt tidligere, IN

660 291

Nedbetalt i år, IN

163 714

Restgjeld til banken pr.31.12.2017

-30 579 610

Lånet er et annuitetslån.

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

I løpet av 2017 har lånene blitt refinansiert fra DNB til OBOS-Banken og så til Handelsbanken.

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,00 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2017

-2 011 917

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

84 267

-1 927 650

Dnb Bank ASA

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,30 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2015

-2 300 819

Nedbetalt tidligere

212 758

Nedbetalt i år

2 088 061

0

OBOS-Banken	
Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,05 %. Løpetiden er 11 år.	
Opprinnelig 2017	-2 088 062
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	2 088 062
	0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-49 787 616</b>

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

Opprinnelig 1948	-415 500
Øket tidligere	-2 250
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-417 750</b>

**NOTE: 21****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-14 322
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 083
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-30 405</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-38 422
Avregningskonto	-5 656
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-44 078</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	417 750
Pantelån	49 787 615
Påløpte avdrag	532 826
Beregnete IN forpliktelser	1
<b>TOTALT</b>	<b>50 738 192</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 499 297
Tomt	5 003 323
<b>TOTALT</b>	<b>24 502 620</b>

## FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

### A) Forslag om forsikring av bad i leiligheter

**Forslagsstiller:** Tor Arne Borge, Ola Narr 11

Bakgrunn:

Borettslaget har i dag ikke forsikring på bad som dekker reparasjon av varmekabler i gulv dersom varmekabler skulle gå i stykker. Dette medfører at beboere må betale for en slik reparasjon selv. En slik forsikring er vanlig å ha i borettslag.

Det er viktig at alle beboere er godt informert om hvilke forsikringer som borettslaget har og hvilke forsikringer beboere må ta ansvar for selv. Det er derfor ønskelig at styret informerer beboere på årets generalforsamling om forsikringer og kostnader ved å gi en foreløpig informasjon i forhold til punktene nedenfor.

- a) Hvilke forsikringer er det på borettslaget Ola Narr?
- b) Hvilke reparasjoner må beboere ta ansvar for selv i sin egen leilighet?
- c) Hvor mange skader har det vært på varmekabler siden badene ble modernisert og hvordan er disse badene reparert og betalt?

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ønsker mer informasjon om forsikring og kostnad i forbindelse med varmekabler på bad i beboernes leiligheter. Generalforsamlingen ønsker derfor ulike alternativer fremmet som en sak på neste generalforsamling slik at beboere kan stemme over forslaget.

Generalforsamlingen ønsker at styret utarbeider en kostnads rapport og legger frem en vurdering med tilhørende anbefaling i forhold til ulike alternativer.

- a) Fortsette med dagens løsning der beboere tar ansvar for reparasjon i sin egen leilighet.
- b) Hva vil en forsikring som inkludert varmekabler koste og hva vil dette medføre av økt felleskostnad for beboere.
- c) Refinansiere borettslagets lån og rehabiliterer alle baderoms gulv i borettslaget. Hva vil dette medføre av økt felleskostnad for beboere.

Styrets innstilling:

Forslaget støttes ikke.

Vi mener at det har blitt informert tilstrekkelig om denne saken via informasjonsskriv som ligger tilgjengelig på borettslagets nettside. På grunn av veldig høy skadehistorikk er det på nåværende tidspunkt kun 2 selskaper som ønsker å tilby oss forsikring. Vi står i fare for å bli værende hos 1 selskap som da kan velge å sette den prisen de selv ønsker. Dagens forsikringsselskap opplyser at det ikke er deres ansvar å drive med vedlikehold som de nå betegner den store mengden av reparasjon av varmekabler. Det er dagens forsikringsselskap som har valgt å ikke dekke brudd på varmekabler. Styret har innhentet tilbud på rehabilitering av bad som hver enkelt kan benytte seg av.

Det kan være aktuelt å se på muligheten for å ta alle varmekablene felles, men det vil medføre en husleieøkning på 600 kr pr mnd. i 10 år.



**B) Forslag om vedtektsendring****Forslagsstiller:** Styret

\*krever 2/3 flertall

Styret ønsker at det skal være mulighet for å ha flere enn 3 vara. Vi ønsker derfor en liten vedtektsendring.

Forslag til vedtak:

**Vedtektenes 8-1-1 endres fra:**

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

**Vedtektenes 8-1-1 endres til:**

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og minst 3 varamedlemmer.

### **C) Forslag om tilbakeslagsventiler**

**Forslagsstiller:** Styret

Borettslaget har et stort rørnett som alle leiligheter er tilkoblet. Vi opplever svært ofte vekslende varmtvann, kaldtvann i varmtvann, varmtvann i wc m.m. Dette skyldes en innvendig lekkasje i blandebatterier hos de enkelte leilighetene. For å sleppe denne problematikken ønsker vi å installere tilbakeslagsventiler i samtlige leiligheter.

Styret ønsker å få gjennomført dette arbeidet i løpet av 2018.

#### Forslag til vedtak:

- Det installeres tilbakeslagsventiler i samtlige leiligheter og fellesområder i borettslaget.
- Kostnaden faktureres den enkelte andelseier etter stykkpris, da det varierer med antall tilkoblinger fra leilighet til leilighet.

**D) Forslag om sikringsskap****Forslagsstiller:** Styret

Styret har i samarbeid med Hafslund kartlagt tilstanden på samtlige sikringsskap i borettslaget. Resultatet viser at de fleste sikringsskap ikke kan låses fordi det ikke kan fremskaffes nøkkel, låsen er ødelagt eller døren er skeiv.

Dagens sikkerhetskrav og brannkrav krever at sikringsskap skal holdes i lukket og låst posisjon for å hindre brannfare og fare for elektrisk støt.

Styret ønsker derfor å bytte alle dørene med nye dører som tilfredsstillende disse kravene. Man kan senere velge om resten av skapet så skal oppgraderes til ny standard innvendig.

Forslag til vedtak:

- Samtlige sikringsskapsdører skiftes ut.
- Kostanden fordeles flatt på samtlige andelseiere og blir ikke fakturert andelseier før i 2019.



## **Orientering om borettslagets drift**

### **Styrets arbeid 2017-2018**

**Antall styremøter: 13**

**Åpent styrerom: 43 dager**

**Dugnad: 2 dager**

### **Vaktmester**

Styret har fulgt opp vår vaktmester i henhold til gjeldene lover og regler. Vi synes det fungerer fint å ha egen ansatt vaktmester.

### **Lån**

Styret har i perioden refinansiert alle lånene til borettslaget. Vi hadde 2,05% rente og vi endte opp med 1,95% rente hos Handelsbanken.

### **Sykelstativ**

Det har blitt etablert felles sykkelparkering for Ola Narr 1 og 3.

### **Sikringsskap**

Frydensgate 1b og Ola Narr 3 har fått nye sikringsskap i kjeller, som tilfredsstiller dagens krav. Flere sikringsskap vil bli byttet i årene fremover.

### **Dugnad**

Styret har i perioden arrangert 2 dugnader. Hvor vi har ryddet borettslagets fellesarealer, pleid grøntarealene, malt kjellere og boder for å nevne noe.

### **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.

### **Fastmontert grill**

Det har blitt montert en meget solid fellesgrill utenfor velferdsrommet. Vi håper den blir godt brukt i årene som kommer.

### **Oppussing av velferdsrom**

Velferdsrommet har fått en etterlengtet oppgradering av kjøkken og ellers nymalte flater samt nytt gulv.

### **Maling av oppganger**

Vaktmester Mats har i løpet av året gitt de fleste oppgangene i borettslaget et nytt strøk med maling. Han vil fortsette med denne oppgaven fremover.

### **Garasjen**

Ved Ola Narr 11 ligger borettslagets garasje. Den har fått ny belysning og det har blitt satt opp ny støttemur mot naboborettslaget.

### **Fretexcontainer**

Fretex har utplassert en gjenvinningsbeholder ved Ola Narr 11. Her kan borettslagets beboere levere alt av tekstiler og sko til gjenvinning.

## Plantet

Uteområdene ved Ola Narr 6,8 og 10 har fått ny beplantning.

## Julegrantenning

Tradisjon tro har vi arrangert julegrantenning for borettslagets beboere.

## 17 mai.

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

## Andre praktiske opplysninger om borettslaget

### Styret

Styret har kontor ved velferdsrommet i Ola Narr 1, her sitter vi tilgjengelig hver onsdag mellom 18.30 og 20.00 for å svare på spørsmål, utleie av velferdsrom, parkering m.m

Vi kan kontaktes på:

- E-post: [styret@olanarr.no](mailto:styret@olanarr.no).
- Telefon: 951 54 537
- Post: Styret i Ola Narr Borettslag, Ola Narr 12, 0653 Oslo

### Vaktmester

Vaktmester Mats Grønsvæn ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Vaktmester kan kontaktes på telefon 92 111 720, e-post

[vaktmester@olanarr.no](mailto:vaktmester@olanarr.no)

### Hjemmeside

[www.olanarr.no](http://www.olanarr.no) blir oppdatert løpende. Siden er under stadig utvikling og andelseierne bes følge med på nettsiden for å holde seg oppdatert på siste nytt. Nettsiden inneholder også relevant og praktisk informasjon om alt som angår deg som andelseier.

### Velferdsrommet

Borettslaget har et eget velferdsrom som leies ut til borettslagets beboere og andre naboer. Her kan det arrangeres barnebursdager, selskaper, kurs, generalforsamling m.m. Rommet har en kapasitet på 30 til 40 personer. For mer informasjon se [www.olanarr.no](http://www.olanarr.no)

### SMS varsling

Vi varsler beboerne om viktige nyheter og ved akutte hendelser på SMS. Påmelding til SMS- tjenesten gjøres ved å sende en tekstmelding med kodeord: OLANARR til 2440. Tjenesten er gratis.

### TV

Borettslaget har kollektiv avtale på Rikspakken fra RiksTV. Denne inneholde de mest sette kanalene, HBO nordic og ukesarkiv m.m. Alle har fått utdelt PVR-boks som følger leiligheten. Ved salg må kundeforholdet omregistreres via kundeservice hos RiksTV. For mer informasjon se [www.rikstv.no](http://www.rikstv.no) eller ring kundeservice på 210 10 210.

### Internett

OpenNet leverer internett til borettslagets andelseiere. Hastighet 1000/1000 Mbps. Andelseiere må selv skaffe trådløs ruter. Kundeservice [www.opennet.no](http://www.opennet.no), telefon 21 01 61 50, [post@opennet.no](mailto:post@opennet.no).

### **Parkering**

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

### **Hertz Bilpool**

Borettslaget leier ut 6 parkeringsplasser til Hertz Bilpool. Beboere i borettslaget har rabatterte priser/gratis medlemskap. Se [www.olanarr.no](http://www.olanarr.no) for mer informasjon.

### **Nøkler/skilt/porttelefon**

Skjema for bestilling av systemnøkler til inngangsdør nede, postkasseskilt og endring av navn på porttelefon finner dere på [www.olanarr.no](http://www.olanarr.no).

### **Vaskeri**

Beboerne har tilgang til fellesvaskeriet i Ola Narr 22. Husk å booke tid for bruk av vaskemaskin og tørketrommel, som gjøres på bookinglisten som du finner i vaskeriet. Bruksanvisning finnes tilgjengelig på eget oppslag i vaskeriet. Adgangsbrikke kjøpes av styret, se [www.olanarr.no](http://www.olanarr.no) for mer informasjon.

### **Sosiale arrangement og dugnad**

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

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

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

### **Vektertjeneste**

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 02452

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Nova Ren om renhold av fellesarealene.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, [forvaltningsavdelingen@obos.no](mailto:forvaltningsavdelingen@obos.no).

Det vises forøvrig til borettslagsloven kapittel 5 som omtaler dette temaet.

### **Oppvarming**

Ola Narr Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Fjernvarme AS til oppvarming av radiatorene i leilighetene, samt oppvarming av varmtvann.

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

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 202555.1 Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

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

Borettslaget installerte brannslanger i samtlige leiligheter i løpet av 2005 – 2006. Beboere som har valgt å fjerne brannslangen fra leiligheten er selv ansvarlig for å fremskaffe annet egnet slukningsutstyr.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og elektrisk fellesanlegg.

### **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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018	Sykkelparkering ved Ola Narr 1 og 3 Støttemur og belysning ved garasjen ved Ola Narr 11 Beplantning foran Ola Narr 6, 8 og 10 Etablert fastmontert grill Oppussing av velferdsrommet Malt oppganger i Ola Narr 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10 og 11(resterende oppganger vil bli malt i 2018/2019)
2016 - 2017	Etablert utelamper langs gangveier i Ola Narr 1,3,5 og Frydensgate 1a. Montert vindusgitter på kjellervinduer i Frydensgate 1a og 1b. Byttet hovedkraner på varmeanlegget i Ola Narr 2,4,11 og 18. Merket opp parkeringsplasser. Etablering av betongskiller på parkering ved Ola Narr 1.
2015 - 2016	Rehabiliterte gangveier til Ola Narr 1,3,5 og Frydensgate 1 a. Totalrehabiliterte rørkulvert mellom Ola Narr 4 og 1. Installerte vakuum- og slamutskiller på varmeanlegget.
2014 - 2015	Skiftet ut porttelefon/callinganlegg.
2013 – 2014	Etablert nytt fibernett samt trukket kabel til fremtidig brannvarslings. Installert brannfører 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 rehabiliteret 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

## Husordensregler

Sist endret:

- Ordinær generalforsamling 30.03.16

### § 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 ventilatorer for å trekke inn frisk luft i stue og soverom samt ventilatorer 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 ventilatorer 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 rekkverkkannten 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 påklitrede 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 kun tillatt å mate fugler slik at det ikke trekker rotter og mus til eiendommen, eller er til sjenanse for øvrig.
- 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 selvsagt 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 sorterte 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. Søppel 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. Ødeleggelser 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](http://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 sikringssskap
  - 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](mailto:forsikring@obos.no)

## Vedtekter

for Ola Narr borettslag org nr 948314991  
vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.06.  
Sist endret på ordinær generalforsamling den 30.03.17

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til 10 % av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

## 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
  - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
  - ved opphør av 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. Boret 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 slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

#### **4-4 Kameraovervåkning**

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik 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 slik som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 utskiftning 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 andelseiere. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett

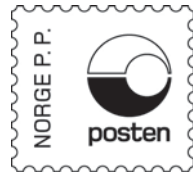
### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/sameiermøte

Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/sameiermøte

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing,

teknisk forvaltning og drift



**Returadresse:**  
OBOS  
postboks 6668  
St. Olavs plass  
0129 Oslo



Hammersborg torg 1  
Postboks 6666,  
St. Olavs plass  
0129 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [forvaltnings-avdelingen@obos.no](mailto:forvaltnings-avdelingen@obos.no)

**OBOS Østfold**  
Nygaardsgaten 28  
1606 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Langflåtveien 29  
4017 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Vestre Strømskai 7  
5008 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

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