



Årsmøte 2021

Ola Narr Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 1. juni 2021

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Ola Narr Borettslag. Avstemningen åpner 26. mai kl. 15:00 og lukker 1. juni kl. 15:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/19>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Fastsettelse av honorar til valgkomité
6. Nye husordensregler
7. Avslutning av kollektiv TV avtale
8. Utbedring av vognskur/sykkelparkering
9. Støyskjerming mot Finnmarksgata.
10. Utskifting av borettslagets låsesystem til elektronisk adgangstroll (nøkkelbrikker/chipper)
11. Endring av borrettslagets vedtekter §§ 5-1 (2) og 5-2 (3)
12. Valg av tillitsvalgte
13. Delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Ola Narr Borettslag

Aleksander Løkke-Sørensen

Ricarda Moll

Bendik Seierstad Kolstad

Anne Line Løvholm

Marcus Seip Norderheim

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Glenn Abrahamsen og Idun Myrflott er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aleksander Løkke-Sørensen	Ola Narr 18
Nestleder	Ricarda Moll	Ola Narr 8
Styremedlem	Bendik Seierstad Kolstad	Ola Narr 14
Styremedlem	Anne Line Løvholm	Frydens Gate 1 B
Styremedlem	Marcus Seip Norderheim	Ola Narr 20
Varamedlem	Henriette Berg-Thomassen	Ola Narr 2
Varamedlem	Hildur Mork	Ola Narr 18
Varamedlem	Ilija Paradina	Ola Narr 4
Varamedlem	Markus Sebastian Pettersen	Ola Narr 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Aleksander Løkke-Sørensen

Ola Narr 18

Varadelegert
Ricarda Moll

Ola Narr 8

Valgkomiteen

Glenn Abrahamsen

Ola Narr 18

Gørill Messel

Ola Narr 20

Idun Ran Mostulien

Ola Narr 20

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

Generelle opplysninger om Ola Narr Borettslag

Borettslaget består av 204 andelsleiligheter.

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

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

Gårds- og bruksnummer :
229 4

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

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Ola Narr Borettslag har 1 ansatt. Det er ikke meldt om skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 13 825 392. Dette er kr 704 392 høyere enn budsjettet.

Kr 776 704 er ekstra innkreving i forbindelse med installasjon av tilbakeslagsventiler.

Andre inntekter består i hovedsak av parkeringsinntekter og inntekter fra utleie av lokaler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 8 159 030. Dette er kr 1 439 770 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn antatt.

Kostnader til drift og vedlikehold ble kr 465 413 høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med installasjon av tilbakeslagsventiler, totalt kr 650 000.

Resultat

Årets resultat på kr 5 487 800 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 657 633 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 4 830 167.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 7 199 596 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 580 000 til vedlikehold som omfatter blant annet maling av vinduer og dører samt innkjøp av robotgressklippere.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 98 429. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ola Narr Borettslag.

Lån

Ola Narr Borettslag har tre lån i Handelsbanken, der alle tre er annuitetslån med kvartalsvisforfall og flytende rente på 1,6 % pr. mars 2021.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 øker med kr 5 390.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.02.21. I tillegg øker prisen for Riks-TV med kr 20 pr. leilighet fra 01.04.21.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

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 Ola Narr Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 16. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 447 519	3 650 022	4 447 519	7 199 596
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 487 800	3 381 900	2 483 200	905 664
Tilbakeføring av avskrivning	15	97 310	24 328	0	98 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-291 931	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 175 400	-2 127 314	-2 141 000	-2 303 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-657 633	-189 486	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 752 077	797 497	342 200	-1 299 336
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 199 596	4 447 518	4 789 719	5 900 260
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 938 041	5 416 304		
Kortsiktig gjeld		-738 445	-968 786		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 199 596	4 447 518		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 840 616	2 988 182	2 998 440	2 764 896
Innkrevde felleskostnader	2	10 067 511	8 919 091	9 315 560	9 534 104
Andre inntekter	3	917 265	975 904	807 000	871 464
SUM DRIFTSINNEKTER		13 825 392	12 883 177	13 121 000	13 170 464
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-622 783	-641 268	-630 000	-650 000
Styrehonorar	5	-300 000	-299 000	-300 000	-320 000
Avskrivninger	15	-97 310	-24 328	0	-98 000
Revisjonshonorar	6	-8 920	-8 250	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-6 000	0	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-215 600	-210 135	-216 000	-221 000
Konsulenthonorar	7	-48 944	-56 006	-200 000	-200 000
Kontingenter		-40 800	-40 800	-40 800	-40 800
Drift og vedlikehold	8	-1 465 413	-1 188 518	-1 000 000	-3 580 000
Forsikringer		-316 451	-279 248	-403 000	-415 000
Kommunale avgifter	9	-1 288 429	-1 188 581	-1 288 000	-1 302 000
Parkeringsplasser		0	0	-57 000	0
Energi/fyring	10	-1 692 768	-2 649 476	-3 120 000	-3 120 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 183 212	-1 161 729	-1 225 000	-1 219 000
Andre driftskostnader	11	-872 400	-909 770	-1 100 000	-1 100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 159 030	-8 657 108	-9 598 800	-12 284 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 666 362	4 226 069	3 522 200	885 664
Innbetalt andel fellesgjeld		657 633	189 486	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 323 995	4 415 555	3 522 200	885 664
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	37 048	39 013	30 000	20 000
Finanskostnader	13	-873 243	-1 072 668	-1 069 000	-667 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-836 195	-1 033 655	-1 039 000	-647 000
ÅRSRESULTAT		5 487 800	3 381 900	2 483 200	238 664
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 487 800	3 381 900		

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

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	19 499 297	19 499 297
Tomt		5 003 323	5 003 323
Andre varige driftsmidler	15	170 294	267 604
SUM ANLEGGSMIDLER		24 672 914	24 770 224
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		11 885	140
Forskuddsbetalte kostnader		50 969	106 806
Andre kortsiktige fordringer	16	3 162	22 043
Driftskonto OBOS-banken		1 278 161	1 326 961
Skattetrekkskonto OBOS-banken		27 517	15 390
Sparekonto OBOS-banken		6 226 845	3 657 842
Sparekonto OBOS-banken II		194 354	142 008
Innestående i andre banker		145 148	145 114
SUM OMLØPSMIDLER		7 938 041	5 416 304
SUM EIENDELER		32 610 955	30 186 528
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 204 * 100		20 400	20 400
Udekket tap	17,18	-11 056 405	-16 544 206
SUM EGENKAPITAL		-11 036 005	-16 523 806
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	42 490 765	45 323 798
Borettsinnskudd	20	417 750	417 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 908 515	45 741 548
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		622 010	873 218
Skyldige offentlige avgifter	21	52 210	34 186
Påløpte renter		3 715	6 457
Annen kortsiktig gjeld	22	60 510	54 925
SUM KORTSIKTIG GJELD		738 445	968 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 610 955	30 186 528

Pantstillelse	23	71 469 500	71 469 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2021
Styret i Ola Narr Borettslag

Aleksander Løkke-Sørensen /s/

Bendik Seierstad Kolstad /s/

Anne Line Løvholm /s/

Marcus Seip Norderheim /s/

Ricarda Moll /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 242 942
Oppvarming	2 899 956
Tilbakeslagsventiler	776 704
TV	609 552
Internett	563 340
Kapitalkostnader på IN-lån	1 360 620
Kapitalkostnader på IN-lån 2	1 523 947
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-14 584
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-29 367
Overført til kapitalkostnader	-2 840 616
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 092 494

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-24 983
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 067 511

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	628 483
Forretningslokale	232 376
Vaskeri	830
Gebyr avfallshåndtering	1 500
Balkongkasser	1 400
El-bil ladeanlegg	24 181
Nettinnbetalinger	625
Radiator-/vaskerinøkler	20
Velferdsrom	25 000
Leie vaktmester	2 850
SUM ANDRE INNTEKTER	917 265

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-587 608
Påløpte feriepenger	-54 702
Arbeidsgiveravgift	-116 113
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	15 845
Pensjonskostnader	-710
Pensjonskostnader innskudd	-8 953
Yrkesskadeforsikring	-2 927
Refusjon sykepenges	133 275
Arbeidsklær	-890
SUM PERSONALKOSTNADER	-622 783

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 tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 920.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 080
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS - IN avtale	-43 120
Andre konsulenthonorarer	-744
SUM KONSULENTHONORAR	-48 944

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 117 385
Drift/vedlikehold VVS	-63 874
Drift/vedlikehold elektro	-100 321
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100 016
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 933
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 442
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 950
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 750
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-36 968
Egenandel forsikring	-25 775
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 465 413

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

Av kostnadene til drift/vedlikehold av parkeringsanlegg utgjør kr 26 483,76 strøm og vedlikehold av ladeanlegg.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-848 415
Renovasjonsavgift	-440 014
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 288 429

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-183 058
Fjernvarme	-1 509 709
SUM ENERGI / FYRING	-1 692 768

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 657
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 788
Verktøy og redskaper	-13 092
Driftsmateriell	-24 840
Lyspærer og sikringer	-4 661
Vakthold	-45 553
Renhold ved firmaer	-431 699
Snørydding	-101 088
Gressklipping	-96 610
Andre fremmede tjenester	-43 234
Kontor- og datarekvisita	-5 097
Trykksaker	-4 690
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-2 605
Telefon, annet	-8 471
Porto	-3 671
Reisekostnader	-11 687
Gaver	-1 826
Bank- og kortgebyr	-3 682
Velferdskostnader	-6 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-872 400

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	514
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 500
Andre renteinntekter	34
SUM FINANSINNEKTER	37 048

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-554 181
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-30 317
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-288 651
Renter på leverandørgjeld	-94
SUM FINANSKOSTNADER	-873 243

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.229/bnr.4

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Aktiverte kostnader (vinduer, dører, ventilasjonsanlegg utleielokale O.N 12)

Kostpris	437 137	
Avgang 2013	-393 423	
Tilgang 2014	174 854	
Tilgang 2015	218 569	
Avskrevet tidligere	-437 136	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	291 931	
Avskrevet tidligere	-24 328	
Avskrevet i år	-97 310	
		170 293
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		170 294

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-97 310
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Påløpte inntekter	3 162
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 162

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-13 133 690
Egenkapital fra IN tidligere år	2 500 377
Egenkapital fra IN 2020	657 633
Reduksjon EK fra IN	-1 080 725
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-11 056 405

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2017	-2 011 917	
Nedbetalt tidligere	428 489	
Nedbetalt i år	177 616	
		-1 405 812

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig, 2014	-34 178 696	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 627 103	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	940 399	
Nedbetalt tidligere, IN	866 797	
Nedbetalt i år, IN	489 278	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-27 255 119

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig, 2006	-28 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 310 846	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 057 385	
Nedbetalt tidligere, IN	1 633 580	
Nedbetalt i år, IN	168 355	
		-13 829 834

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-42 490 765**

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

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-27 517
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 693
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-52 210

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-54 702
Avregningskonto	-5 808
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-60 510

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	417 750
Pantelån	42 490 765
Beregnete IN-forpliktelser	2 077 285
TOTALT	44 985 800

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

Styrets arbeid 2020-2021

Antall styremøter: 11

Markiser

Endelig har borettslaget fått klarsignal fra byantikvaren om en helhetlig solskjermingsløsning. Det ble derfor gjennomført en anbudsrunde hvor Hilmar Hammarhei AS ble valgt som foretrukken leverandør. Tilbud er sendt ut til hele borettslaget, de som ønsker utvendig solskjerming kan benytte seg av dette tilbudet.

Maling av Vinduer

Det er mange år siden vinduene sist ble malt og behovet er stort for noen nye strøk med maling. Styret har derfor gjennomført anbudsrunde på dette arbeidet samt reparasjon av skadde vinduer. Dette arbeidet vil starte i løpet av sommeren å pågå i noen måneder da det er snakk om over 2000 vinduer.

Baderomstilbud

Det har også blitt gjennomført anbudsrunde for de som ønsker å rehabilitere badet sitt. Det er helt opp til hver eier om de ønsker å benytte seg av tilbudet men vi anbefaler å bytte gamle varmekabler som er lagt i 2005-2007 da disse ikke dekkes av borettslagets forsikring. Arbeidet med anbudet har vært krevende da det har vært færre selskaper som tilfredsstillt kravene som er satt for å delta i anbudsrunder. Vi håper tilbudet er av interesse for de som har ventet lenge på det.

Vaktmester

Styret har fulgt opp vår vaktmester i henhold til gjeldene lover og regler. Vi synes det fortsatt fungerer fint å ha egen ansatt vaktmester. Med egen vaktmester får vi gjort mye vedlikehold som vi ellers måtte leid inn ekstern hjelp for å utføre. Vi hadde en periode med midlertidig vaktmester grunnet at vår faste vaktmester var i pappapermisjon.

Vaskeri

Styret har i perioden prøvd å leie ut vaskeriet. Noe som har vært vanskeligere enn først antatt. Lokalet er nå leid ut til PA Entreprenør ut 2021.

Forsikring

Det har blitt gjennomført anbudsrunde på borettslagets forsikring. Styret har ikke lyktes i å få ned prisen fra dagens nivå

Søkt om midler til dørautomatikk

Styret har søkt oslo kommune om midler til å dekke dørautomatikk på gjenstående oppgangsdører. Vi mottok 44 000 for å gjennomføre tiltaket.

Dugnad

På grunn av pandemien har det vært vanskelig å gjennomføre dugnad på vanligvis men enkelte beboere har deltatt enkeltvis med arbeid som trengtes å gjøres. Eksempel på dette er stelling av planter. Luking. Kasting av søppel og maling av fellesarealer.

Åpent styrerom

Styret har måtte holde styrerommet stengt med mindre unntak. Vi regner med å kunne holde dette åpent i fremtiden når forholdene tillater dette.

Julegrantenning

Tradisjon tro har vi arrangert julegrantenning for borettslagets beboere.

17 mai.

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

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor ved velferdsrommet i Ola Narr 1, her sitter vi tilgjengelig hver onsdag mellom 18.30 og 19.30 for å svare på spørsmål, utleie av velferdsrom, parkering m.m

Vi kan kontaktes på:

- E-post: styret@olanarr.no.
- Telefon: 951 54 537 (telefonen er ikke betjent 24 timer i døgnet, skulle man ikke få kontakt så send sms og epost)
- Post: Ola Narr 12, 0653 Oslo

Vaktmester

Vaktmester Mats Grønsveen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Vaktmester kan kontaktes på telefon 92 111 720, e-post vaktmester@olanarr.no

Hjemmeside

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

Velferdsrommet

Borettslaget har et eget velferdsrom som leies ut til borettslagets beboere og andre naboer. Her kan det arrangeres barnebursdager, selskaper, kurs, generalforsamling m.m. Rommet har en kapasitet på 30 til 40 personer. For mer informasjon se hjemmesiden.

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 26660. Tjenesten er gratis. For avmelding send OLANARR STOPP til 26660

TV

Borettslaget har kollektiv avtale på Rikspakken fra RiksTV. Denne inneholde de mest sette kanalene, HBO nordic, Paramount + og ukesarkiv m.m. Alle har fått utdelt PVR-boks som følger leiligheten, det kan også benyttes app for telefon og appleTV. Ved salg må kundeforholdet omregistreres via kundeservice hos RiksTV. For mer informasjon se www.rikstv.no eller ring kundeservice på 210 10 210.

Internett

OBOS OpenNet leverer internett til borettslagets andelseiere. Hastighet 1000/1000 Mbps. Andelseiere må selv skaffe trådløs ruter. Kundeservice www.obosopennet.no, telefon 21 01 61 50, service@opennet.no.

Parkering

Borettslaget har 83 parkeringsplasser for utleie hvorav 16 er ladeplasser. Disse tildeles etter ventelister. Det er 1 måneds oppsigelsesfrist, regnet fra den 1. i påfølgende måned. Parkeringsplassen ikke følger med leiligheten ved salg eller fremleie. Ved salg må andelseier selv kontakte styret for oppsigelse. Søknader og oppsigelser sendes til: parkering@olanarr.no. Etableringsgebyr til OBOS tilkommer.

Hertz Bilpool

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

Nøkler/skilt/porttelefon

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

Sosiale arrangement og dugnad

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

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

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

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 22 57 73 08

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.

Det vises til borettslagsloven kapittel 5.

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 Protector Forsikring med polisenummer 1285396-2.3 Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Skade meldes til: skade@protectorforsikring.com eller på tlf 24 13 18 88

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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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

Borettslaget installerte brannslanger i samtlige leiligheter i løpet av 2005 – 2006. De leilighetene som har valgt å fjerne slangen er selv ansvarlig for å fremskaffe annet egnet slukningsutstyr.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Ladeanlegg for el-bil (16 plasser). Montert tilbakeslagsventiler i alle leiligheter.
2018 – 2019	Drenert Ola Narr 18-22 øst- og sørsiden. Reetablert gangstier med varmekabler (for snøsmelting) ON 5-11, 18-22, gangvei mellom ON 18 og 2. Reetablert grøntarealer i samme områder med gress, hekk, prydrær, sykkelparkering, belysning og benker.
2017 - 2018	Malt oppganger i Ola Narr 12,14,16 og 18 samt vaskeri. 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
2016 - 2017	Malt oppganger i Ola Narr 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10 og 11 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 vakuump- og slamutskiller på varmeanlegget.
2014 - 2015	Skiftet ut porttelefon/callinganlegg.
2013 – 2014	Etablert nytt fibernett samt trukket kabel til fremtidig brannvarsling. Installert brannrør inn til hovedtavler i alle kjellere. Nytt betalingsystem til vaskeri (dekket 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 avvirket og forsvarlig demontert. Flyttet styrerommet for å frigi lokaler til utleie.
2010	Avsluttet drenering og videreføring av grøntplan. Pusset opp vaskeriet. Nytt lekestativ Nye avfallsbrønner Pusset opp velferdsrommet
2009	Startet drenering
2008	Lagt inn fjernvarme og rehabilitert fyringsanlegget

2007 – 2008	Utskifting av entrédører og oppussing av trappeoppganger
2006	Våtromsrehabilitering ferdigstilt
2005	Våtromsrehabilitering, oppussing bad/kjøkken velferdsrom. Nytt toalett styrerom.
2004	Maling av vegg ved Frydens gt. 1 A og 1 B. Pusset opp vaskeri og velferdsrom.
2003	Skifte av tak i Ola Narr 6, 8, 10, 12, 14, 16. Skiftet blikk på tak i Frydens gt. 1 A og 1 B, Ola Narr 1, 2, 3, 4. Drenert utenfor Ola Narr 18, 20, 22. Ny oljebrenner.
2002	Skifte av tak i Ola Narr 18, 20 og 22. Nye porttelefoner. Ny oljetank.
2001	Skifte av tak i Ola Narr 5 - 11, og takluker i Ola Narr 1, 3 og 2, 4.
2000	Maling av vinduer, og delvis vask av fasade Ola Narr 6 -16.
1999	Maling av vinduer. Montering av nytt fryseanlegg i fellesfryseri. Oppgradering lekeanlegg iht nye forskrifter. Rensing og åpning av dreneringskummer.
1998	Oppgradert kabel-tv-anlegget, ny vaskemaskin.
1997	Omtrekking av el. ledninger ferdigført
1994 - 1996	Omtrekking av el. ledninger i leiligheter og vaskeri. Nytt gårdslysanlegg.
1992 - 1993	Nytt varmeanlegg
1990	Ombygging av flere tak, utbedring av kloakkledninger. Kjøp av festetomt.
1989	Omlagging 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.

Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 320 000

Sak 5

Fastsettelse av honorar til valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 6000.

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 6000.

Nye husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet nye husordensregler. Bakgrunnen for dette var at husordensreglene var lange og uoversiktlige. De inneholdte mye informasjon/råd og var på flere punkter repetisjon av vedtektene og borettslagslova. Borettslagets vedtekter og borettslagslova er regelverk som er gyldig uavhengig husordensreglene. Borettslagslova er overordnet borettslagets vedtekter, som igjen er overordnet husordensreglene. Vi har beholdt de elementene som var kun gitt i husordensreglene og som ikke var rene råd om vedlikehold. Alle råd om vedlikehold er samlet i en boligguide for borettslaget, som vil være tilgjengelig på hjemmesiden. Den kan også fås på papir for de som ønsker det. Ved de foreslåtte husordensreglene er det lettere å få oversikt over hva som er gyldige regler for borettslaget.

Det er lagt til en endring i de foreslåtte husordensreglene. Dette er at det ikke er lov å mate fugler fra balkong og vinduer. Dette er lagt inn i regel 1c, under kategorien trivsel. Styret har mottatt flere klager fra naboer som er plaget av andres fuglemating. Hensikten med denne endringen er at fuglemating ikke skal være til sjenanse for naboer og for å unngå forsøpling og tiltrekking av skadedyr.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler vedtas.

Vedlegg

1. nye husordensregler 12.04.2021.pdf

Husordensregler for Ola Narr borettslag.

Ola Narr borettslag har mange beboere og husordensreglene er til for å skape et godt bomiljø hvor beboerne trives og føler seg trygge. Andre forhold, som blant annet fremleie, utleie, andelseiers ansvar og inngrep i ytre fasade, er regulert i borettslagets vedtekter og borettslagsloven. I begrensede og spesielle perioder kan det være aktuelt med regler som vil bli varslet av styret ved hjelp av oppslag i oppganger, SMS og via internett. Beboerne må forholde seg til disse midlertidige reglene likt som de vedtatte husordensreglene.

1. Trivsel - Respekter naboene dine og ikke la din oppførsel være til sjenanse for andre. Dette gjelder både mellom leilighetene og i fellesareal inne og ute.
 - a. Det skal være ro inne og ute i borettslaget mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 og kl. 09:00 i helger og på helligdager. Støyende oppussing skal avsluttes senest kl. 21:00 alle dager. Ved støyende aktivitet, som for eksempel fest og oppussing, skal naboer varsles med oppslag i egen oppgang og nabooppgang, husk å inkludere forventet varighet på støyende aktivitet samt kontaktinformasjon.
 - b. Røyking skal ikke gjøres i innvendige fellesareal, ved inngangsparti eller på lekeplassen. Vis hensyn til naboer ved røyking på balkong eller utenfor vinduer.
 - c. Det er ikke tillatt å luften/tørke tøy eller mate dyr og fugler fra balkonger og vinduer.
 - d. Dyrehold er tillatt, men det må avklares med dine nærmeste naboer. Husdyr skal ikke luftes på lekeplassen, og det er båndtvang hele året på borettslagets eiendom. Ved gjentatte klager på dyrehold fra flere beboere vil styret avgjøre om dyreholdet kan fortsette.

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

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

Avslutning av kollektiv TV avtale

Forslag fremmet av: Anne Line Løvholm

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

TV kostnader er en del av felleskostnadene for borettslaget. Dette er en tjeneste som ikke alle benytter. TV vaner er i endring og det er stor forskjell i hva man benytter av TV tilbudet, det bør derfor være opp til hver enkelt hva man ønsker å betale for denne tjenesten. Utelatelse av denne fra felleskostnadene vil gjøre felleskostnadene lavere for hver husstand uten at det går utover drift og vedlikehold av borettslaget. Samtidig vil det gi hver enkelt beboer mer frihet og fleksibilitet med tanke på TV tjenester og kostnader.

Forslag til vedtak:

Borettslaget sier opp den kollektive TV avtalen og felleskostnadene reduseres med TV avgiften på 269- per måned

Styrets innstilling

Styret har gjennomført en beboerundersøkelse ang. TV vaner og tilbud. Flertallet av responsene ønsket å beholde dagens kollektive TV avtale. Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Vi fortsetter med dagens kollektive TV avtale

Utbedring av vognskur/sykkelparkering

Forslag fremmet av: Zlata Turkanovic

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget har 2 skur der det plass til sykler og barnevogner. Dessuten er det felles boder i de fleste oppganger til sykler, barnevogner ol. Det er også utvendig sykkelparkering. Skurene er fulle grunnet dårlig plass, mens mange av fellesbodene brukes i liten grad. Det kan skyldes dårlig tilgjengelighet med bratt trapp. Jeg vil be styret utrede mulighetene for å forbedre dagens vogn og -sykkelparkeringsmuligheter i borettslaget. Fokuset bør være på å utnytte eksisterende boder bedre og sørge for sikker oppbevaring for dyre sykler og barnevogner. Det bør også søkes om støtte via kommunens ordninger.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar en utredning av forbedringsmulighetene av eksisterende vogn-/sykkeloppbevaring i borettslaget. Utredningen bør bringe frem kostnader og tidsplan for arbeidet og inkludere mulighetene for ekstern støtte.

Støyskjerming mot Finnmarksgata.

Forslag fremmet av: Zlata Turkanovic

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vil be styret om å utrede muligheter for støyskjerming mot Finnmarksgata. Dette vil innebære å se på muligheter for et gjerde /støyskjerm, beplantning og vinduer. Målet med

tiltaket er å begrense støyen på balkongene og inne i leilighetene fra trafikken. Grunnet omdirigering av busser til Sars gate og bygging av nye Tøyenbadet er det mer tungtrafikk gjennom Carl Berner krysset. Beplantning mot Finnmarksgata og en eventuell støyskjerm vil

også bidra til at plenen foran Ola Narr 4-10 brukes. Nåværende vinduer er over 30 år gamle.

Nye vinduer vil også hjelpe på isolering og redusere varmetapet i leilighetene.

Utredningen bør se på hvilke tilskuddsordninger man kan søke når man bor i et område med

mye trafikkstøy, slik at man kan redusere kostnadene for den enkelte andelseier.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar en utredning av muligheter for støyskjerming,

herunder gjerde, beplantning og vinduer. Utredningen bør bringe frem kostnader og tidsplan

for arbeidet.

Utskifting av borettslagets låsesystem til elektronisk adgangstroll (nøkkelbrikker/chipper)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget har et gammelt låsesystem fra Assa Abloy (Trio Ving) med tradisjonelle nøkler. Patenten på dette systemet har utgått og det er mange kreative bedrifter som kopierer nøklene våre selv om dette ikke er lov. Styret har derfor ingen oversikt over hvor mange nøkler som finnes og vi vet ut i fra rapporter at det er mange nøkler på avveie som ikke kan sperres.

Mekaniske låser har kort levetid på grunn av høy slitasje. Dette medfører en del årlig vedlikehold av låsene som kunne vært redusert betraktelig ved å gå over til elektronisk adgangskontroll. Ved et eventuelt bytte vil vi ha 5 års garanti på det nye systemet som vi reduseres borettslagets kostnader på vedlikehold av låser til et minimum. Vi ser også fra andre selskaper som har byttet til chipper at vedlikeholdet blir betydelig redusert siden slitasjen minimeres.

Det har derfor blitt hentet inn tilbud på elektronisk adgangskontroll (brikker) som kan erstatte dagens systemnøkler. Foreløpig budsjettsum er 990 000 for alle dørene i borettslaget (unntatt leilighetene). Vi håper og tror summen blir redusert etter gjennomført anbudsrunde.

En elektronisk chipleser vil da erstatte dagens mekaniske lås og nøkkel blir byttet ut med chip. Borettslaget vil ha mye større mulighet til å utestenge brikker som er kommet på avveie sammenlignet med dagens løsning.

Brikker er billigere og enklere å lage enn en nøkkel. Leveringstiden vil derfor gå ned fra 3 uker til kun få timer (avhengig av styret eller vaktmesters tilgjengelighet).

Borettslaget har allerede byttet til chipper på alle dørene i vaskeriet, vaktmesterboder, hovedtavler og velferdsrommet for å teste ut løsningen for å høste erfaring fra den før man gjennomfører en så stor endring av låsesystem.

Forslag til vedtak

- Generalforsamlingen vedtar å bytte ut dagens låsesystem til brikker
- Tiltaket er tenkt gjennomført i 2022
- Alle leiligheter får utdelt likt antall brikker
- Kostnaden ved tiltaket fordeles flatt på leilighetene

Endring av borettslagets vedtekter §§ 5-1 (2) og 5-2 (3)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vi i styret ønsker en vedtektsendring angående ansvar for vedlikehold og reparasjon/utskifting av lås og låssystem på andelseiernes egne ytterdører i leilighetene. Det har allerede i mange år vært slik at vedlikehold og reparasjon/utskifting av lås og låssystem på ytterdørene i leilighetene har vært andelseiers eget ansvar. Det har imidlertid manglet en tydelig vedtektsfesting av dette. Vi ønsker derfor å tydeliggjøre ansvaret på en bedre måte.

Vi anser det som mer rettferdig at alle andelseiere har ansvar for egen lås og låssystem enn at borettslaget som helhet skal bære ansvaret. Låsene på ytterdørene må repareres og skiftes ut oftere enn ytterdørene i seg selv (som er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar). Det er derfor en bedre løsning at andelseierne selv har ansvar for egen lås og låssystem enn at vi som fellesskap skal være ansvarlig for den enkelte andelseier. Dette er også slik reglene i borettslaget allerede har vært i mange år.

Angående andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Vedtektene § 5-1 (2) lyder i dag:

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

Dette forslås endret til:

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

Angående borettslagets vedlikeholdsplikt

Vedtektene § 5-2 (3) lyder i dag:

”(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.”

Dette foreslås endret til:

”(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid ikke lås og låssystem på ytterdør til boligen som er andelseiers eget ansvar. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.”

Forslag til vedtak

Angående borettslagets vedlikeholdsplikt

Vedtektene § 5-2 (3) endres til:

”(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid ikke lås og låssystem på ytterdør til boligen som er andelseiers eget ansvar. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.”

Angående andelseiernes vedlikeholdsplikt

Vedtektene § 5-1 (2) endres til:

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år samt 4 varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Hildur Mork

49 år.

Gjennom varavervet har jeg erfart at det er interessant og givende. Jeg ønsker fortsatt bruke noe av min tid for vårt bomiljø.

Usman Ali

34 år.

Jeg ønsker å stille til valg fordi jeg syns et godt bomiljø er en stor del av hverdagen og livet til et menneske. Det er viktig å kunne være med å bidra til et godt felleskap der hvor alle føler at de kan være en del av. Jeg har stor interesse for frivillig arbeid og har stor dugnadsånd og ønsker derfor å bidra med mitt til et godt felleskap.

Valg av 4 Varamedlem Velges for 1 år

Eline Tovseth Vatne

27 år.

Jeg ønsker å stille til valg fordi jeg har lyst til å bidra i borettslaget der jeg bor. Bli bedre kjent med borettslaget og folkene som bor her. Gjøre en innsats for fellesskapet og ser på det å være med i styret som en lærerik og spennende erfaring.

Henriette Berg-Thomassen

55 år.

Jeg synes det er fint å være med i styret fordi det føles fint å få med seg hva som skjer i borettslaget og bli kjent med naboene mine

Idun Myrflott

35 år.

Jeg stiller til valg fordi det under pandemien har blitt ekstra tydelig at det er viktig med et godt bomiljø, og jeg ønsker derfor å bidra til dette. Det siste året har kanskje også understreket viktigheten av å kunne ha et sosialt nettverk nettopp der du bor, og gjennom et verv i borettslaget ønsker jeg å kunne medvirke til å øke kontaktflatene for folk i Ola Narr slik at det fortsetter å være et trygt og attraktivt bosted.

Markus Sebastian Pettersen

28 år.

Har vært vara en stund og setter pris på å kunne hjelpe til i borettslaget når jeg har tid til overs.

Vedlegg

1. Innstilling til styre - Ola Narr Borettslag 2021.pdf

0019 Ola Narr Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Aleksander Løkke-Sørensen Adresse: Ola Narr 18

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Bendik Seierstad Kolstad Adresse: Ola Narr 14

Navn: Anne Line Løvholm Adresse: Frydens gate 1b

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Hildur Mork Adresse: Ola Narr 18

Navn: Usman Ali Adresse: Ola Narr 6

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Henriette Berg-Thomassen Adresse: Ola Narr 2

2. Navn: Markus Sebastian Pettersen Adresse: Ola Narr 11

3. Navn: Idun Myrflott Adresse: Ola Narr 20

4. Navn: Eline Vatne Adresse: Ola Narr 14

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Aleksander Løkke-Sørensen Adresse: Ola Narr 18

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Anne Line Løvholm Adresse: Frydens gate 1b

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Glenn Abrahamsen . Adresse: Ola Narr 18

Navn: Gørill Messel Adresse: Ola Narr 20

Navn: Yamile Calderon Adresse: Ola Narr 12

Dato: 23.04.2021 valgkomiteen for Ola Narr Borettslag

Gørill Messel /s/

Idun Myrflott /s/

Glenn Abrahamsen /s/

Sak 13

Delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling

Det skal velges 1 delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Aleksander Løkke-Sørensen

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Anne Line Løvholm

Sak 14

Valg av valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlem Velges for 1 år

Glenn Abrahamsen

49 år.

En måte å treffe gode naboer og være med på å skape et godt bomiljø

Gørill Messel

Yamile Calderon

47 år.

Jeg stiller til i valg i Valgkomiteen fordi jeg er motivert til å engasjere meg i Ola Narr borettslag. Jeg ønsker også å bli kjent med flere i borettslaget og tror dette er en god måte å bli det på.

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet 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 årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- 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.

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/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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