NORDVIK

Ola Narr 11

2 soverom | 55 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ola Narr 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen 3-roms med vestvendt balkong - Modernisert i 2019/2020 - To soverom mot rolige omgivelser - Sentralt!

Prisantydning	**5 590 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 737 074,-**
Fellesgjeld	**137 578,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 472,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1947**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Ola Narr 11!

Lys og flott 3-roms leilighet med gode kvaliteter! Boligen ble modernisert i 2019/2020 med nytt kjøkken og overflateoppusset bad. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir en fin uteplass. Videre har boligen to gode soverom, begge vendt mot flotte og fredelige omgivelser.

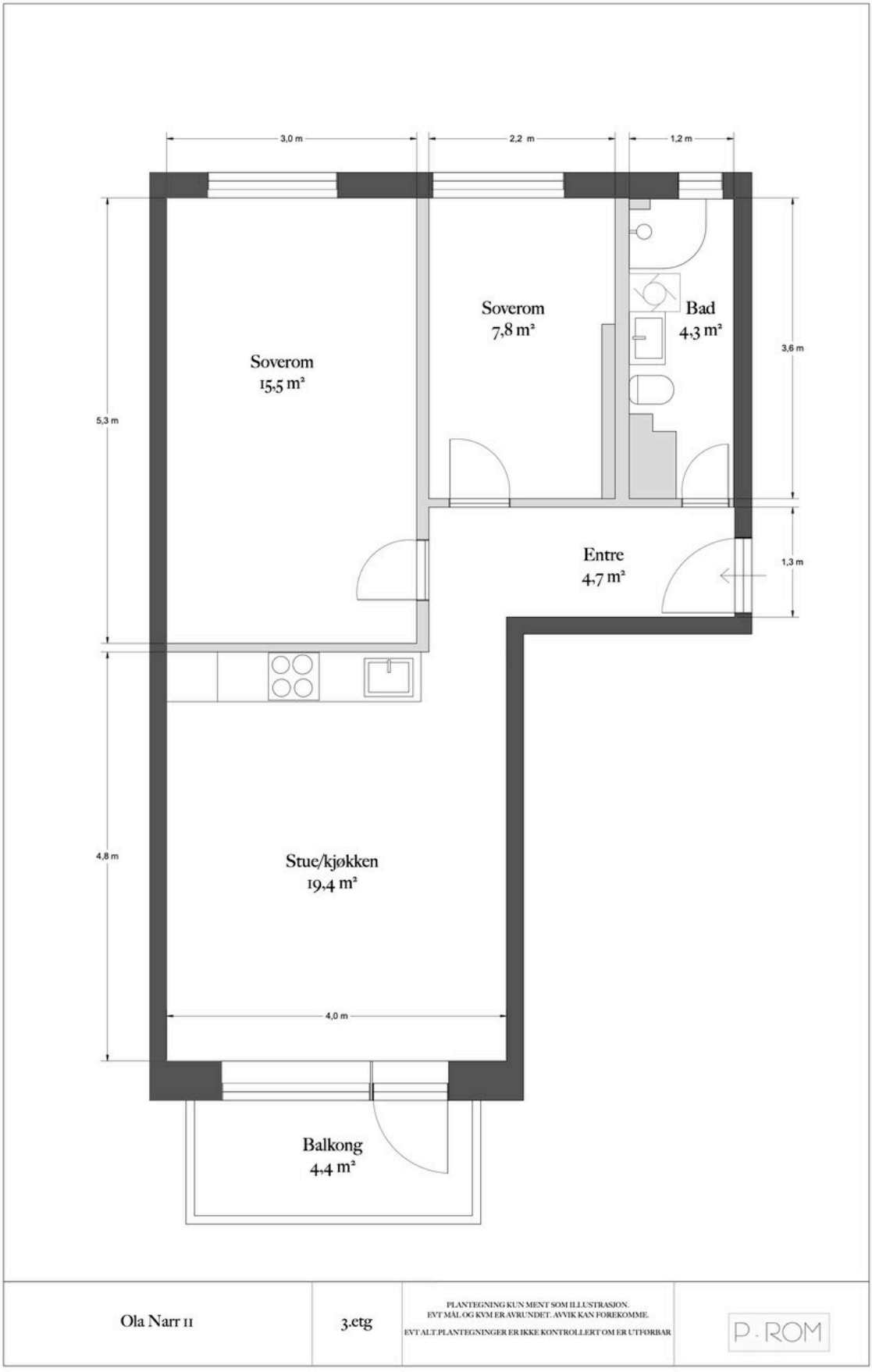
Boligen har en svært sentral beliggenhet på Carl Berner, med et bredt utvalg av servicetilbud og det Oslo har å by på innen kort avstand. Området byr på svært gode kollektivforbindelser, med både buss, trikk og T-bane i umiddelbar nærhet.

Høydepunkter:

- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Modernisert i 2019/2020
- God takhøyde på 2,63m i stuen
- IN-ordning
- Parkering etter venteliste
- 2 boder

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 62 kvm





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0416/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ola Narr 11, 0563 OSLO
Gnr 229, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 95 i Ola Narr Borettslag, org.nr. 948314991

Selgere
Jon Borgar Lindhjem Kvinnesland
Nora Kaalstad

Kjøpesum og omkostninger
5 590 000,- (Prisantydning)
137 578,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 727 578,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 737 074,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 746 574,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1947

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom og ett bad.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på 7 kvm med strømuttak, samt en loftsbod med et opplyst gulvareal på ca. 12 kvm. Loftsboden var ikke tilgjengelig for oppmåling, og arealet er derfor basert på tidligere opplysninger og er ikke verifisert.

Standard
Entré:
Lys og innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Velkommen inn!

Stue:
Pen og innbydende stue med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Rommet byr også på en naturlig plass til spisebord, perfekt for hyggelige måltider med venner og familie. Fra stuen er det direkte utgang til en

herlig balkong på ca. 4 kvm, med god plass til utemøblement. Balkongen fungerer som en fin forlengelse av stuen og gir ekstra oppholdsareal på varmere dager.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er vannstoppsystem, avløpspumpe i benkeskap og kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Delikat flislagt baderom med varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Overflatene ble oppusset av forrige eier i 2020 med flis på flis og ny innredning. Badet er opprinnelig fra 2006, da det ble oppusset i regi av borettslaget etter datidens våtromsnorm, med ferdigattest.

Hovedsoverom:
Stort og behagelig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, skrivepult og rikelig med oppbevaring i garderobeskap. Soverommet vender ut mot rolige og grønne omgivelser, noe som gir en fredelig atmosfære og gode rammer for en god natts søvn.

Soverom 2:
Det andre soverommet har god plass til dobbeltseng og oppbevaring i garderobeskap. Rommet vender ut mot rolige og frodige omgivelser, og egner seg ypperlig som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor, alt etter behov.

Parkering
Borettslaget har ca. 83 parkeringsplasser som tildeles etter venteliste.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget opplyser at badene ble pusset opp i 2006. Forrige eier har opplyst at de la flis-på-flis, samt baderomsinnredning. Opplyst at det er gjort i samråd med flislegger, men har ikke dokumentasjon. Vi har selv refuget med punktvis limforsterkning i 2026. Estetiske årsaker.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Ing. Hans Becker AS. Arbeidsbeskrivelse: montert 6 stk nye stikkontakter og utført arbeid med lysbrytere/dimmere.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Er installert på flere p-plasser som borettslaget disponerer.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune har opplyst om rehabilitering av vannledning i Ola Narr i år. I 2025 opplyste de også om graving i borettslaget for å ordne en vannlekkasje. Det ordnet seg raskt.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig vinduskarmer ble malt av et malerfirma. Arbeidet var på oppdrag fra styret. Ellers har vi ikke innsikt i annet enn vanlig borettslagsdrift.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Nei.
- Eventuell kommentar: På sommerstid er det insekter som naturlig flyr inn fra parken rundt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved tidligere salgsprosess ble det opplyst om overordnede målinger.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Rehabilitering av bunnledninger er vedtatt finansiert ved borettslagets oppsparte midler, medfører ikke endring i fellesutgifter.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja.
- Beskriv: Noe støy mellom etasjene ved høye lyder.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Haraldsen Taksering AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Boligblokk fundamentert med betong til antatte faste masser.
- Konstruksjoner i betong/mur.
- Yttervegger utvendig forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein/plater.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys (Vinduer fra 1986):
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Knyttes til baderom og soverom.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Ytterdører:
- Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Balkongdør subber litt mot karm.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Innvendige dører:
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Innvendig dør til bad har en del slitasje med svelling.

Bad (Dokumentasjon for våtrom):
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Bad (Overflater, vegger og himling):
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Avskalling av enkelte fliser.

Bad (Overflater gulv):
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Fliser med enkelte avskallinger, sprekk i fuge på gulv.

Bad (Vanntett sjikt, membran og sluk):
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Bad (Ventilasjon):
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken (Avtrekk):
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Innvendige vannledninger:
- I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme):
- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Bad (Tilliggende konstruksjoner våtrom):
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. I selgers tid er arbeidet dokumentert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Eikehylle på kjøkkenet + nøkkelheng i gangen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3 år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 128 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 472,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett/TV, avdrag og renter på felles lån, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, ulike honorarer (Forretningsførsel, revisjon, konsulent og styret), drift, vedlikehold, personalkostnader og andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 351 561,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 406 244,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
- Ola Narr Borettslag består av 204 andelsleiligheter.
- Borettslaget er tilknyttet OBOS, som er forretningsfører.
- Borettslagets revisor er PwC Assurance AS.
- Borettslaget er forsikret i Protector Forsikring ASA.
- OBOS OpenNet er internettleverandør. Borettslaget har avtale med RiksTV.
- Velferdslokalet i Ola Narr Borettslag leies ut til egne beboere og benyttes ellers til velaftener, beboermøter o.l.
- Borettslaget har individuell måling av energiforbruk til oppvarming og varmt tappevann. Den enkelte leilighet betaler etter faktisk forbruk. Varmetap i systemet fordeles mellom beboerne.
- Borettslaget har vedtatt Norgespris på fjernvarme. Norgespris gjelder energidelen av fjernvarmen, og avtalen er bindende til 31.12.2026.
- Borettslaget har ca. 83 parkeringsplasser som tildeles etter venteliste.
- Borettslaget ble i oktober 2014 oppført på Byantikvarens gule liste..
- Borettslaget har to lån med flytende rente og IN-ordning.

Hjemmeside: www.olanarr.no

Grilling på balkong er tillatt, men kun gass og elektrisk grill.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 22.09.26
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
Vi planlegger rehabilitering av bunnledninger og etablering av sykkelskur.
Dette finner dere mer informasjon om i siste innkalling til GF.

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
Nei det er ikke planlagt noen låneopptak

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Nei det er ikke planer om det. Styret pleier å justere felleskostnader årlig ved årsskiftet.

Har det vært observert skadedyr i sameiet/borettslaget tidligere?
Vi har utvendig skadedyrbekjempelse fra Pelias som sørge for at rotter og mus ikke kommer seg inn i bygningene.

Disponerer borettslaget parkeringsplasser?
Ja vi har 83 parkeringsplasser. Se årsberetning og www.olanarr.no

Følgende ble vedtatt på årets årsmøte:
6. Husordensregler - endre bestemmelsen om fuglemating
Borettslagets husordensregler endres slik at 1 c. blir "Det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy fra balkonger og vinduer." og at 1 d. blir "Det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr eller sette opp fuglebad på borettslagets eiendom."

7. Sykkelskur
Styret gis fullmakt til å bygge sykkelskur på arealet som vist i kartutsnittet.

8. Rehabilitering av bunnledninger
Styret gis fullmakt til gjennomføre rehabilitering av borettslagets bunnledninger og overvannsledninger.

9. Opprettelse av sosial pott for beboerarrangementer
Det opprettes en sosial pott i tråd med forslaget.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2026 – Oppgradert fibernett - Fibernettet ble oppgradert med nye modem, rutere og svitsjer.
2025 – Ny vanntilførsel Ola Narr 5–11 - Denne blokka fikk lagt inn ny vanntilførsel da den gamle var ødelagt. Ny tilførsel er hentet fra Ola Narr 2.
2025 – Malt hvite blokker - Ola Narr 1, 2, 3, 4 og Frydens gate 1A, 1B ble vasket og malt av firmaet Flotte Bygårder.
2025 – Parsellkasser - Etablert parsellkasser ved Ola Narr 2 / 18 for utleie.
2024–2025 - Renset hele radiatoranlegget - Installert individuell energiavregning.
2023–2024 - Mosefjerning av tak - Etablert tuftepark.
2022–2023 - Ekspansjonskar - Sirkulasjonspumpe - Maling av vinduer og dører.
2019–2020 - Ladeanlegg for elbil (16 plasser).
2018–2019 - Drenert Ola Narr 18–22 øst- og sørsiden.
2017–2018 - Sykkelparkering ved Ola Narr 1 og 3.
2016–2017 - Etablert utelamper langs gangveier.
2015–2016 - Rehabilitert gangveier til Ola Narr 1, 3, 5 og Frydens gate 1A.
2015–2016 - Totalrehabilitert rørkulvert mellom Ola Narr 4 og 1.
2015–2016 - Installert vajyyn- og slamutskiller på varmeanlegg.
2014–2015 - Skiftet ut porttelefon/callinganlegg.
2013–2014 - Fibernett / branndører / betalingssystem.
2012–2013 - Byttet vinduer/dører.
2011–2012 - Balkong/fasade, flyttet styrerom.
2010 - Avsluttet drenering, pusset opp vaskeri.
2009 - Startet drenering.
2008 - Fjernvarme, rehabilitert fyringsanlegget.
2007–2008 - Entrédører, oppussing av trappeoppganger.
2006 - Våtromsrehabilitering ferdigstilt.
2005 - Våtromsrehabilitering, vedlikehold av velferdsrom/styrerom.
2004 - Maling. Oppussing av vaskeri og fellesrom.
2003 - Skiftet tak/blikk, drenert, ny oljebrenner.

2002 - Skiftet noen tak, nye porttelefoner og oljetank.
2001 - Skiftet noen tak og takluker.
2000 - Maling av vinduer og vask av fasade.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 137 578,-pr. 25.09.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987171637
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,35%
Restsaldo 21 570 223,48
Innfrielsesdato: 30.06.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987171645
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,35%
Restsaldo 7 421 070,48
Innfrielsesdato: 30.06.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987171637
Restsaldo: 99 799,89
Kapitalkostnader: 723,67
IN-avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987171645
Restsaldo: 37 778,27
Kapitalkostnader: 582,17
IN-avtale: Ja

Dersom andelseier ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden må den enkelte andelseier inngå en egen avtale med OBOS. Innbetaling kan bare skje ved lånets hovedforfall som er to ganger i året (30.03 og 30.09). Rådgiver hos OBOS må kontaktes for tilsending av giro, og pengene må være inne på konto minimum 10 dager før lånets forfall.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 50 838,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 397 507,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 059 655,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven. Borettslaget er tilknyttet OBOS. Som hovedregel må fysiske personer som erverver andel være medlem av boligbyggelaget. Ved hvert eierskifte må ny andelseier godkjennes av styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,- og faktureres kjøper direkte.

Dyrehold
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. Dyrehold er beskrevet i husordensreglene, punkt 1d.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3898642-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 400 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I hyggelige og sentrale omgivelser på Ola Narr finner du Ola Narr 11. Her bor du tilbaketrukket i en rolig gate, samtidig som du har et rikt utvalg av servicetilbud, serveringssteder, parker og kollektivtransport i umiddelbar nærhet.

Området rundt Carl Berner og Ola Narr byr på en fin kombinasjon av grønne omgivelser og urbant byliv. Fra boligen er det kort vei til blant annet Ola Narr-parken, Tøyenparken, Botanisk hage og Akerselva, samtidig som Grünerløkka, Torshov og sentrum er lett tilgjengelig.

Servicetilbud og restauranter:
Hverdagen blir enkel med både Kiwi og Joker Carl Berner like i nærheten, hvor sistnevnte holder døgnåpent. På Carl Berner Torg finner du også Coop Mega, Kaffebrenneriet, Apotek 1, Posten og Mester Grønn, mens Vinmonopolet ligger like ved i Carl Berner Passasjen. Området byr også på et godt utvalg av kaféer og serveringssteder. Start dagen med kaffe hos Carls, nyt frokost på Vespa eller ta turen innom Art Bar for noe godt i glasset. Innen kort avstand finner du i tillegg blant annet Cutters, Squeeze, Mjøl, Samson, 7-Eleven, Narvesen, Mini Sushi, Bella Notte og Szechuan Chengdu. Det tar rundt 15 minutter å gå til Ringnes Park, hvor du finner Ringen kino, treningssenter, butikker og flere servicetilbud.

Parker og grøntområder:
Ola Narr er kjent for sine grønne omgivelser og flotte utsiktspunkter. Følger du akebakken oppover, kommer du til en hyggelig liten skog med fine turmuligheter og flott utsikt fra toppen. Like i nærheten finner du Botanisk hage, med frodige grøntområder, flotte plantesamlinger og rolige omgivelser. I tillegg ligger populære Ola Narr-parken og Tøyenparken rett ved. Parkene er naturlige møteplasser på sommerstid, med gode muligheter for piknik, lek, soling og avslapning. Det er også kort vei til både Torshovdalen og Akerselva, som byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her kan du ta en løpetur, gå en rolig søndagstur eller bare nyte et avbrekk fra bylivet. På varme sommerdager er Sørenga kun en sykkeltur unna, med gode muligheter for sjøbad, soling og hyggelige stopp på uteserveringene langs vannet.

Trening og aktivitet:
For deg som liker å holde deg aktiv, finnes det flere treningsmuligheter i nærområdet. Både SATS Carl Berner og Fresh Fitness ligger innen kort gangavstand. Det er også kort vei til Dælenenga idrettspark. I tillegg ligger Tøyenbadet i nærheten, med moderne fasiliteter for både trening og rekreasjon.

Kollektivtransport:
Beliggenheten gir svært gode kollektivmuligheter. Carl Berners plass ligger ca. fire minutters gange fra boligen og fungerer som et sentralt kollektivknutepunkt med T-bane, trikk og en rekke bussforbindelser. Herfra går T-banelinje 5, trikk 17 og busslinjene 20, 21, 28, 31, 57, 380 og 390, i tillegg til flybuss. Busslinjene 20, 21 og 31 har også avganger gjennom døgnet, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen til alle døgnets tider.

Ola Narr 11 gir en attraktiv kombinasjon av sentral beliggenhet og grønne omgivelser. Her har du kort vei til dagligvarebutikker, serveringssteder, parker, treningsmuligheter og et svært godt kollektivtilbud, samtidig som flere av Oslos mest populære områder er lett tilgjengelige.

Velkommen til Ola Narr borettslag – et veletablert område med et hyggelig bomiljø og en sentral beliggenhet på Carl Berner.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1952. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad datert til 2006.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er etablert et soverom der kjøkkenet opprinnelig var plassert.
Avtrykket av de originale tegningene er noe utydelig og vanskelig å tyde.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon

om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Grenseveien 13 A - b - Riving og gjenoppføring av balkonger
Saksnummer: 202510110

Grenseveien 15A - riving og gjenoppføring av balkonger, ferdigattest på henlagt sak 200202888
Saksnummer: 202609351

Trondheimsveien, mellom Nybrua og Muselunden - dispensasjon utenom byggesak - Oppgradering av trikkespor
Saksnummer: 202609836

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/229/4:
26.03.1947 - Dokumentnr: 401632 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

26.03.1947 - Dokumentnr: 401632 - Erklæring/avtale
I.H.T. FESTEKONTRAKT
Festetid: 50 år
Best. om festeavgift
Best. om regulering av leie
Best. om bebyggelse
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser

02.01.1948 - Dokumentnr: 400001 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

20.09.1951 - Dokumentnr: 411791 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.09.1951 - Dokumentnr: 411792 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.10.1946 - Dokumentnr: 405017 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:165

09.10.1989 - Dokumentnr: 69021 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 229 bnr. 5, 6, 7, 8, og 9.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige

andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Ink. veiledningstime m/stylist) kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 413,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ola Narr 11

Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 192 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	14 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km

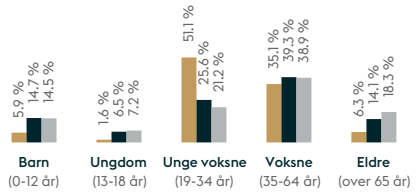
Offentlig transport

Carl Berners plass T i Grensev... Linje 21, 28	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 17	6 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

Barnehager

Ola Narr barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 58 barn	6 min 0.5 km
Kulturparken Fus barnehage (1-... 66 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg østre/Carl Ber...	2 262	1 632
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Sofienberg ungdomsskole	8 min
Monrads gate balløkke	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min
SATS Carl Berner	9 min

«Fint og grønt og nært det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Ola Narr 11, 0563 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 4
Andelsnummer 95

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2313 **Eiendomsverdi ref nr:** XQ3107

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig



Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet som innehar gode kvaliteter. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv. Standarden består av blant annet malte flater, flislagt bad og parkett på gulvene. Stuen har utgang til balkong. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein / plater.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering. Bygningsdeler som har nær tilknytning til enheten kan gis en TG gradering. Boligen er del av et sameie/ lag slik at utbedringer knyttet til felles bygningsdeler er vanligvis ikke den enkelte sitt ansvar alene dog følger det av forskrift til avhendingsloven at slike deler skal medtas.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett.
Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater. Overflatene fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Kontroll i stue viser 10–15 mm skjevhet, og i soverom 15–20 mm.
Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Alder fra 2006, da det ble oppusset i regi av borettslaget etter våtromsnormen den gang med ferdigattest. Videre overflateoppusset av forrige eier i 2020 med flis på flis og ny innredning. Dokumentasjon for våtrom: Nei.
Jamfør rapporten.

Flislagt baderom med varmekabler i gulv. Våtrommet er innredet med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Avløpspumpe i benkeskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Stoppekraner og tilgang til rørstamme via luke på bad. Frittliggende fordeler over himling. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system. Avløpsrør av plast og jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert.

Funksjonen til rør og koblinger er ikke alltid lett å besiktige, da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å foreta en grundigere vurdering.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.
Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

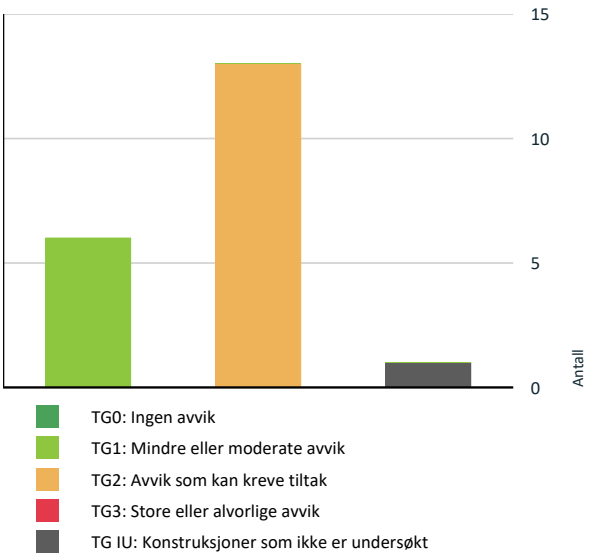
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenet er flyttet ut til stue og det er laget et soverom der kjøkkenet var. Avtrykk av originale tegninger er noe vanskelig å tyde.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Beskrivelser uten TG grad 1,2,3 eller IU er ikke vurdert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift uavhengig om andre elementer er kommentert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. I selgers tid er arbeidet dokumentert.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1947

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass, produsert i 1986.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Knyttes til baderom og soverom.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Eldre vinduer som med tiden må skiftes ut. Noe slitasje sees, påregnelig med overflatebehandling og lokale utbedringer.

Fuktmerker i vindu på soverom, måler 14% fuktnivå.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør samt en malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Balkongdør subber litt mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong med adkomst fra stue.
Treflis på dekke.
Rekkverkshøyde 1100 mm.
CA 4 m2

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon. Påregnelig med overflatebehandlinger.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med parkett. Overflatene fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper må påregnes i en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater. Overflatene fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Kontroll i stue viser 10–15 mm skjevhet, og i soverom 15–20 mm.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Konsekvens/tiltak
- Det ansees som normalt med noe skjevheter og knirk i eldre bygg.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Innvendig dør til bad har en del slitasje med svelling.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Alder fra 2006, da det ble oppusset i regi av borettslaget etter våtromsnormen den gang med ferdigattest. Videre overflateoppusset av forrige eier i 2020 med flis på flis og ny innredning.

Årstall: 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom: Nei.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Avskalling av enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er svakt fall på gulvet, med mindre enn 1:100 fall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Fliser med enkelte avskallinger, sprekk i fuge på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det legges til grunn skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For

påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
- Sidekant på innredning er nylig limt (2026).

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør oppgraderes med mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og oppfylle krav til innemiljø. Mangelfull ventilasjon øker risikoen for fuktskader, dårlig luftkvalitet og skader på tilstøtende konstruksjoner.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.



Fuktmåling med fuktindikator i dusjsone.

KJØKKEN

LEILIGHET 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Avløpspumpe i benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

LEILIGHET 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Manglende mekanisk avtrekk kan medføre redusert luftkvalitet. Oppfyller ikke dagens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Stoppekraner og tilgang til rørstamme via luke på bad. Frittliggende fordeler over himling. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system.

Tilstandsrapport

Funksjonen på rør og koblinger er ikke alltid lett å besiktige og vurdere, da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og ytterligere kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Vurdering av avvik:
• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk.
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert.

Det er installert avløpspumpe på kjøkken, og det bemerkes at slike pumper kan ha et økt behov for vedlikehold sammenlignet med normalt avløp.

Funksjonen til rør og koblinger er ikke alltid lett å besiktige, da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å foreta en grundigere vurdering.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.
Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. I selgers botid ble det oppgradert med flere stikkontakter. Det foreligger samsvarserklæring fra ing. Hans Becker AS.
Tidligere selger opplyser om arbeider utført av Cover 1 men dette er ikke verifisert.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. I selgers tid er arbeidet dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.

På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold vurderes etter dagens krav i henhold til NS3600 2025.

Vurdering av avvik:

• Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har dokumentert brannmotstand i tråd med dagens krav. Forskriften kan i enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. I eldre bygninger vil naturlig nok sikkerheten for rømning fravike fra dagens krav.

Boenheten innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. I selgers tid er arbeidet dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.

På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Felles loft						12	12
Leilighet 3. Etasje	55			55	4		55
Felles kjeller		7		7			7
SUM	**55**	**7**			**4**	**12**	**74**
SUM BRA	**62**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Felles loft			
Leilighet 3. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2		
Felles kjeller			

Kommentar

Takhøyde i stuen måles til cirka 2,63M
Balkong fra stuen ca 4,4 m2.
Bod på loft, ikke adkomst for oppmåling, cirka 12 m2 gulvareal opplyses fra tidligere. Dette er ikke verifisert.
Bod i kjeller cirka 6,6 m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut til stue og det er laget et soverom der kjøkkenet var. Avtrykk av originale tegninger er noe vanskelig å tyde.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektro i selgers botid. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Nora Kaalstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	4		0	18398.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ola Narr 11

Hjemmelshaver
Ola Narr Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/OLA NARR BORETTSLAG	948314991	H0301		Kvinnesland Jon Borgar Lindhjem, Kaalstad Nora

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
95

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jon Borgar L Kvinnesland	9578-5999-4-3713831	2026-09-22 21:42:49
Nora Kaalstad	9578-5999-4-4382518	2026-09-22 21:41:11

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0416/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ola Narr 11, 0563 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jon Borgar Lindhjem Kvinnesland, Nora Kaalstad

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3898642-1.1
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet opplyser at badene ble pusset opp i 2006. Forrige eier har opplyst at de la flis-på-flis, samt baderomsinnredning. Opplyst at det er gjort i samråd med flislegger, men har ikke dokumentasjon. Vi har selv refuget med punktvis limforsterkning i 2026. Estetiske årsaker.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Ing. Hans Becker AS. Arbeidsbeskrivelse: montert 6 stk nye stikkontakter og utført arbeid med lysbrytere/dimmere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Er installert på flere p-plasser som sameiet disponerer.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune har opplyst om rehabilitering av vannledning i Ola Narr i år. I 2025 opplyste de også om graving i sameiet for å ordne en vannlekkasje. Det ordnet seg raskt.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig vinduskarmer ble malt av et malerfirma. Arbeidet var på oppdrag fra styret. Ellers har vi ikke innsikt i annet enn vanlig borettslagsdrift.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: På sommerstid er det insekter som naturlig flyr inn fra parken rundt.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved tidligere salgsprosess ble det opplyst om overordnede målinger.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Rehabilitering av bunnledninger er vedtatt finansiert ved borettslagets oppsparte midler, medfører ikke endring i fellesutgifter.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Noe støy mellom etasjene ved høye lyder.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0416/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nora Kaalstad	**2026-09-22**	**Jon Borgar L Kvinnesland**	**2026-09-22**

Identifikasjon

Nora Kaalstad

Identifikasjon

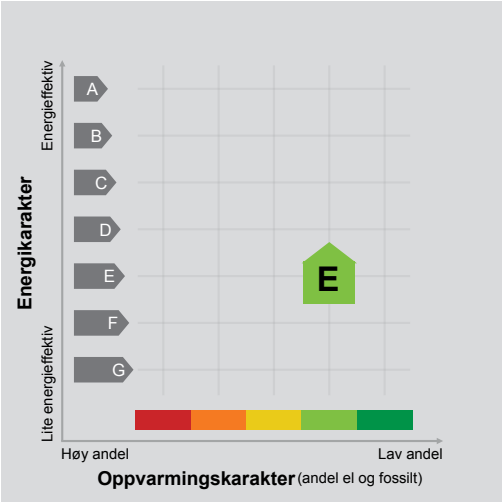
Jon Borgar L Kvinnesland

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Ola Narr borettslag-201-301
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0563
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80579608
Merkenummer	Energiattest-2025-196536
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

OLA NARR
BORETTSLAG

Husordensregler for Ola Narr borettslag

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

1. **Trivsel - Respekter naboene dine og ikke la din oppførsel være til 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 naboopppgang, 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 lufte/tørke tøy fra balkonger og vinduer.
   d. Det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr eller sette opp fuglebad på borettslagets eiendom.
   e. 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. Søppel 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 brannslukkingsutstyr. 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.

Vedtekter

for Ola Narr borettslag org nr 948314991
vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.06.
Sist endret på ordinær generalforsamling den 05.06.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ola Narr borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) 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 èn 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 èn 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) Nekter 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 èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-4 Kameraovervåkning
(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.
(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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 og minst 3 varamedlemmer. En andel kan kun ha en representant i styre eller valgkomité.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0416/26 . Vår ref.: 0019-1-301 Dato: 25.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ola Narr Borettslag
Organisasjonsnr:	948314991
Andelseier:	Kvinnesland, Jon Borgar Lindhjem
Medeier:	
Leilighetsnummer:	301
Adresse:	Ola Narr 11, 0563 OSLO
Andelsnummer:	95
Gnr.	229
Bnr.	4

Borettsinnskudd: Kr. 1 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 3898642-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: Kontakt via Vibbo. Hjemmeside: www.olanarr.no Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader: Økte med 7% fra 01.02.25. Styret tar løpende vurderinger. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Energi: Fra 01.08.24 har selskapet gått over til individuell måling. Det betales ikke akonto, men etter faktisk forbruk. IN-ordning: Ja, på to lån. Dette innebærer at andelseieren er gitt adgang til å innbetale et beløp maksimalt begrenset oppad til sin andel av fellesgjelden. Ordningen er ikke reversibel slik at ny kjøper kun overtar selgers nedkvitterte restgjeld på overtakelsestidspunktet. Dersom andelseier ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden må den enkelte andelseier inngå en egen avtale med OBOS. Innbetaling kan bare skje ved lånets hovedforfall som er to ganger i året (30.03 og 30.09). Rådgiver hos OBOS må kontaktes for tilsending av giro, og pengene må være inne på konto minimum 10 dager før lånets forfall. Eiendomsskatt: Ja. Andelene med eiendomsskatt belastes i månedene mai, juni, september og november. TV- og internett: OBOS OpenNet er internettleverandør. Borettslaget har avtale med RiksTV. En dekoder med nrks kanaler følger leiligheten ved kjøp og salg. Borettslagets beboere har fast 40% rabatt på RiksTVs veiledende priser. Drift- og vedlikehold: Se siste års innkalling til generalforsamling. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Parkering: Borettslaget har ca 83 parkeringsplasser som tildeles etter venteliste. Søknader, oppsigelser eller spørsmål sendes til styret@olanarr.no. Oppsigelse av parkeringsplassen går ikke automatisk ved salg eller bruksoverlating, det er viktig at megler påser at leieforhold blir sagt opp av andelseier. Det er oppsigelsestid på en måned. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldense satser. Annet: * Borettslaget ble i oktober 2014 oppført på Byantikvarens gule liste. * Vedrørende varmekabler på bad, se vedtak fra EGF 27.09.18 * Velferdslokalet i

Ola Narr brl. leies ut til egne beboere og benyttes ellers til velaftener, beboermøter o.l. Styret kontaktes for leie.Styret ser helst at meglerkontorer ikke henger opp DM´er og annen reklame i borettslagets oppganger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987171637
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	21 570 223,48
Innfrielsesdato:	30.06.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987171645
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	7 421 070,48
Innfrielsesdato:	30.06.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 729,03,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Regulering lån 2	392,54	
Lån nr: 8398717163; IN lån 2 - Akonto renter	446,27	
Lån nr: 8398717163; IN lån 2 - Akonto avdrag	306,48	
Lån nr: 8398717164; IN lån 1 - Akonto renter	170,49	
Lån nr: 8398717164; IN lån 1 - Akonto avdrag	466,69	
Tilgode: Internett	-136,00	
Internett	169,00	
TV	29,00	
Felleskostnader	2 884,56	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 109,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 256,-
Annen formue:	50 838,-
Gjeld:	144 510,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987171637
Restsaldo:	99 799,89
Kapitalkostnader:	723,67
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Lånenummer:	83987171645
Restsaldo:	37 778,27
Kapitalkostnader:	582,17
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 137 578,16,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Rogneby-Salomonsen pr. e-post: pernille.rogneby-salomonsen@obos.no eller telefon: 22 86 57 35.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Aleksander Løkke-Sørensen, e-post: styreleder@olanarr.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.

- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 19
OLA NARR BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OLA NARR BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. juni kl. 09:00 og lukker 14. juni kl. 23:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/19

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Fysisk møte i Velferdsrommet i Ola Narr 1
Onsdag 10. juni kl. 18:00 – 19:30 blir det avholdt et møte for å ta en gjennomgang av sakene på Velferdsrommet i Ola Narr 1. Møtet ledes av ekstern møteleder.

Avstemming gjøres digitalt eller på stemmeblanket (spørs styret om du ønsker å stemme på papir).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Husordensregler - endre bestemmelsen om fuglemating
7. Sykkelskur
8. Rehabilitering av bunnledninger
9. Opprettelse av sosial pott for beboerarrangementer
10. Valg av tillitsvalgte

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i OLA NARR BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksander Løkke-Sørensen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Mariann Nilsen og Anne Line Løvholm er valgt

Forslag til vedtak

Mariann Nilsen og Anne Line Løvholm er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 19 Ola Narr Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
2. 19 Årsregnskap 2025.pdf
3. Andre praktiske opplysninger om borettslaget 2026.pdf
4. Større vedlikehold og rehabilitering 2025 - 2026.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 405.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 405.000.

Sak 6

Husordensregler - endre bestemmelsen om fuglemating

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre bestemmelsen 1 c i borettslagets husordensregler. Dagens 1 c sier at "det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy eller mate dyr og fugler fra balkonger og vinduer."

Styret foreslår at bestemmelsen 1 c blir delt i to. Som følge av delingen blir det en ny bestemmelse 1 d, som sier at "det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr eller sette opp fuglebad på borettslagets eiendom." Dagens 1 d blir som følge av forslaget ny 1 e.

Den foreslåtte bestemmelsen vil i sin helhet se slik ut:

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 lufte/tørke tøy fra balkonger og vinduer.

d. Det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr eller sette opp fuglebad på borettslagets eiendom.

e. 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.

Begrunnelse:

Ved mating av fugler og andre dyr fra balkong eller andre steder i borettslaget kan mat bli liggende på bakken, som kan tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus. Rotter og mus utnytter gjerne frøspill, nedfallsfrukt og andre lett tilgjengelige matkilder i hager og uteområder. Dette er mat som blir liggende nærme borettslagets bygninger, og som kan bidra til at rotter og mus trekker mot bygningene våre, og for eksempel ned i kjellerne. Det har også vært økende rotteaktivitet i borettslaget de siste årene. Fuglebad bidrar ikke nødvendigvis direkte til å tiltrekke seg skadedyr, men dette bidrar til økt fugleaktivitet, som igjen bidrar til mer spredning av frø og annen mat på bakken. Dette er ikke ønskelig, og kan bidra til skadedyrproblematikk for borettslaget.

Forslag til vedtak

Borettslagets husordensregler endres slik at 1 c. blir "Det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy fra balkonger og vinduer." og at 1 d. blir "Det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr eller sette opp fuglebad på borettslagets eiendom."

Sak 7

Sykkelskur

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har i dag flere muligheter for parkering av vogner, sykler og lastesykler, men etter tilbakemeldinger fra beboere dekker det ikke behovet som borettslaget har. Spesielt er det lite kapasitet på innendørs parkering med inngang direkte fra gateplan. Vi har i dag to slike boder, med anslagsvis plass til samlet 30 sykler av vanlig størrelse. Bodene blir i tillegg benyttet til oppbevaring av barnevogner og vi ser tendens til flere større sykler som også krever større areal. I tillegg har borettslaget per i dag ingen mulighet for ladning av elsykler.

I 2021 ble det på generalforsamlingen fattet følgende vedtak: "*Styret skal utrede muligheter for å forbedre utvendig sykkelparkering i Ola Narr borettslag*" . I denne utredningen fant vi at vi kan få bedre utnyttelse av dagens skur ved å endre innredningen, men for å kunne gi borettslaget et skikkelig løft med tanke på sykkelparkering er det behov for ytterlig et skur.

Etter en gjennomgang med landskapsarkitekt har vi funnet ut at et egnet område for etablering av sykkelparkering er på den asfalterte plassen mellom ON2 og ON18 (se vedlagte kart). Området har i dag begrenset bruksverdi utenom sykkelparkering. Men det brukes av enkelte beboere for tørking av klær og parkering av MC. En fordel med området er at et nytt sykkelskur ikke vil beslaglegge opparbeidet grøntområde. Det er også et stort område slik at vi kan få et sykkelskur med god kapasitet.

Sykkelskuret vil bli et godt synlig element i bomiljøet og vi har derfor overlatt utforming av sykkelskuret til en arkitekt. Foreløpige skisser ligger vedlagt saken. Grunnflaten på sykkelskuret som skissene viser er på 144 m². Avhengig av planløsning vil det være mulig å parkere 60-75 vanlige tråsykler og 4-7 lastesykler. Skissen legger også opp til mulighet for enkelt stell av sykler, oppbevaring av låser og hjelmer og lading av batterier til elsykler i brannsikkert skap. Skissen som foreligger nå, har også en integrert uteplass. På denne måten vil bygget kunne dekke flere funksjoner. Vi gjør oppmerksom på at vedlagte tegninger kun er et skisseprosjekt, og det kan bli aktuelt med endringer.

Et overordnet estimat for tiltaket ligger på cirka 2.5 MNOK. Faktisk endelig kostnad kan bli både lavere og høyere. Vi vil gjøre en anbudsrunde for å finne egnet entreprenør. Det vil ikke bli tatt opp lån for å dekke denne kostnaden, men vi vil benytte oppsparte midler. Dette vil føre til redusert egenkapital for borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å bygge sykkelskur på arealet som vist i kartutsnittet.

Vedlegg

5. Sykkelbod_Til GF.pdf

6. kartutsnitt.pdf

Sak 8

Rehabilitering av bunnledninger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget ble oppført i 1948, og de eksisterende bunnledningene for vann og avløp er fra byggeåret. Dette innebærer at rørsystemet nå har vært i bruk i over 75 år. Selv om det i 2006 ble gjennomført utskifting av soilrør og rørstammer fra leilighetene og ned til kjellergulvet, er rørene fra kjellergulvet og videre ut av bygget fortsatt de originale.

Alderen på disse rørene gjør at de er utsatt for slitasje, materialtretthet og strukturelle svakheter. Dette øker risikoen for sprekker, deformasjoner og i verste fall kollaps. Borettslaget har allerede erfart konsekvensene av dette gjennom to tilfeller der bunnledninger har kollapset. Slike hendelser medfører ikke bare akutte og uforutsette kostnader, men også betydelige praktiske utfordringer for beboerne.

Senest i desember 2024 oppstod det en alvorlig skade på en bunnledning, noe som medførte ekstrakostnader på ca. 750 000 kroner. Slike hendelser understreker behovet for å gå fra reaktiv til proaktiv vedlikeholdsstrategi.

På bakgrunn av dette har styret vurdert ulike alternativer for utbedring og kommet frem til at en helhetlig rehabilitering av bunnledningene er det mest hensiktsmessige tiltaket på nåværende tidspunkt. Styret foreslår

å benytte rørfornying (også kjent som strømperenovering). Dette innebærer at det føres en fleksibel strømpe inn i de eksisterende rørene, som deretter herdes og danner et nytt, tett rør på innsiden av det gamle.

Denne metoden har flere fordeler:

- Den er vesentlig mindre inngripende enn tradisjonell utskifting
- Den reduserer behovet for omfattende graving
- Den er kostnadseffektiv sammenlignet med full utskifting
- Den har lang dokumentert levetid
- Den benyttes i stor grad av både boligselskaper og kommuner

Det må likevel påregnes at enkelte deler av rørsystemet ikke egner seg for rørfornying, for eksempel der det allerede har oppstått større skader eller sammenfall. I slike tilfeller vil det være nødvendig med oppgraving og punktvis utskifting før den videre rehabiliteringen kan gjennomføres. Styret har derfor tatt høyde for én slik gravejobb i kostnadsestimatet.

Den totale budsjettrammen for prosjektet er satt til 2 500 000 kroner. Styret foreslår at tiltaket finansieres gjennom borettslagets oppsparte midler, slik at man unngår låneopptak og økning i felleskostnader som følge av tiltaket.

Samtidig som arbeidene med bunnledningene gjennomføres, anbefaler styret at også overvannsledningene rehabiliteres. Overvannsledningene har som funksjon å lede bort regnvann og overflatevann fra eiendommen. Dersom disse rørene er i dårlig stand, kan det føre til dårlig drenering, vannansamlinger og i verste fall fuktproblemer rundt bygget. Ved å rehabilitere disse samtidig oppnår borettslaget både kostnadsbesparelser og reduserer risikoen for fremtidige skader.

Samlet sett vurderer styret dette som et nødvendig og langsiktig lønnsomt tiltak for å sikre eiendommens tekniske infrastruktur, redusere risikoen for fremtidige akutte hendelser og gi økt forutsigbarhet i borettslagets vedlikeholdskostnader.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til gjennomføre rehabilitering av borettslagets bunnledninger og overvannsledninger.

Sak 9
Opprettelse av sosial pott for beboerarrangementer

Forslag fremmet av:
Zlata Turkanovic, Ola Narr 10

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag er det mulig å leie velferdsrommet gratis på hverdager, forutsatt at arrangementet er åpent for alle beboere i borettslaget. Ordningen med gratis leie av velferdsrommet på hverdager er positiv, men så vidt forslagsstiller er kjent med, benyttes den i begrenset grad. En mulig årsak er at selv om lokalet er gratis, kan arrangører oppleve økonomisk belastning ved å invitere hele borettslaget – for eksempel kostnader til servering eller materiell. Dette kan være en hindring for beboere fra å arrangere sosiale tiltak som ellers ville kommet fellesskapet til gode. En sosial pott vil gjøre det enklere å ta initiativ til små og store aktiviteter, og kan

bidra til et mer levende, inkluderende og sosialt borettslag. Potten vil fungere som et lavterskeltiltak, der mange kan bidra med små arrangementer uten å bekymre seg for kostnad.

Forslag:

1. Det opprettes en sosial pott på kr 20 000 som settes av i borettslagets budsjett for inneværende år.

2. Alle beboere i borettslaget kan søke om støtte til sosiale arrangementer.

3. Det kan søkes om inntil kr 1 500 per arrangement.

4. Søknader behandles fortløpende etter en enkel og tilgjengelig prosedyre som generalforsamlingen ber styret utarbeide.

5. Tiltak som mottar støtte, skal være åpne for alle beboere i borettslaget og bør annonseres i god tid.

6. Ordningen etableres som en prøveordning i 2 år.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget, og stiller seg bak det. Forutsetningen for å få støtte er at arrangementet er åpent for alle, noe styret anser som positivt. En sosial pott kan føre til at det arrangeres flere arrangementer for beboerne i borettslaget, som kan bidra til et mer sosialt og inkluderende fellesskap. Potten etablerers også som en prøveordning på 2 år, og deretter kan det evalueres om potten fungerer etter sin hensikt. Vi legger til grunn at styret skal gjennomføre evalueringen, da det er styret som vil ha oversikt over hva det er brukt til og for hvor mange. Videre anser vi at arrangementene *må* annonseres i god tid, og at dette gjøres både på Vibbo og i alle oppgangene.

Forslag til vedtak

Det opprettes en sosial pott i tråd med forslaget.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid og bemerkninger 2025/2026

Valgkomiteen har i hele perioden vært fulltallige og kom i gang med arbeidet høsten 2025.

Kort oppsummert har arbeidet blitt gjennomført med oppslag i oppganger, utsendelser av sms-er og sak på Vibbo. I tillegg til dette har det blitt gjennomført flere bankerunder i alle oppganger for å finne interesserte og relevante kandidater, og det er gjennomført intervjuer/samtaler med alle som har meldt sin interesse.

Valgkomiteen har også gjennomført samtaler med avtroppende styremedlemmer, og på bakgrunn av dette anbefales påtroppende styre å legge en strategi for informasjon- og kompetanseoverføring innad i styret, da særlig med tanke på hvor lang tid styreleder har innehatt denne rollen. Slik det fremstår for valgkomiteen fører dagens praksis til unødvendig risiko for tap av informasjon og fremdrift hvis det skulle oppstå akutte endringer. Som et minimum bør all ekstern korrespondanse gå gjennom et felles kontaktpunkt som alle faste styremedlemmer har tilgang til.

I tillegg arbeider valgkomiteen med å ferdigstille et komplett årshjul for å strukturere komiteens arbeid. Dette er forventet å sikre at nye medlemmer i komiteen raskt får oversikt over arbeidets omfang, at komiteen ikke er avhengig av tidligere medlemmers e-post og at komiteen lettere kan få organisert og planlagt aktivitetene

som krever fysisk oppmøte. Årshjulet har en form som sikrer at valgkomiteens arbeid kan videreføres uavbrutt uavhengig av om medlemmene har erfaring fra tidligere deltagelse eller ikke.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aleksander Løkke-Sørensen

  Jeg er 40 år, opprinnelig fra Sandnes, og har bodd i Ola Narr Borettslag siden 2010.

  Jeg har solid erfaring fra drift og ledelse av boligselskaper, blant annet som tidligere daglig leder for Enerhaugen Borettslag. I tillegg jobber jeg til daglig med salg i OBOS Nett, hvor jeg samarbeider tett med styrer og får bred innsikt i hva som skaper gode, velfungerende borettslag. Jeg er også styreleder i flere mindre selskaper, hvor jeg utvikler kompetanse innen økonomistyring, strategisk arbeid og beslutningsprosesser – erfaring jeg aktivt tar med inn i styrearbeidet her på Ola Narr.

  Som utdannet elektriker har jeg en praktisk tilnærming og god forståelse for bygningstekniske systemer, vedlikehold og oppgraderinger. Dette gjør meg godt rustet til å vurdere tiltak og investeringer som både ivaretar bygningsmassen og gir langsiktig verdi.

  Jeg motiveres av å samarbeide med engasjerte beboere og styremedlemmer for å videreutvikle Ola Narr Borettslag. Mitt mål er å bidra til:

  Et godt vedlikeholdt og attraktivt borettslag
  Kloke og bærekraftige investeringer
  En solid og forutsigbar økonomi
  Tydelig og inkluderende kommunikasjon

  Jeg stiller til gjenvalg fordi jeg ønsker å videreføre arbeidet vi har startet, sikre kontinuitet i styret og bidra til at Ola Narr fortsatt utvikler seg som et trygt, trivelig og fremtidsrettet sted å bo.

Valg av 1 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som 1 styremedlem:

- Jan Gunnar Sørbø

  Jan Gunnar Sørbø er 43 år. Han har bodd i Ola Narr borettslag siden 2003 og er småbarnsfar. Han er hjerneforsker og pianist. Jan Gunnar har et sterkt engasjement for borettslaget vårt.

Valg av 2 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som 2 styremedlem:

- Halina Mierzynska

  Jeg er en 48 år gammel kvinne med polsk opprinnelse, mor til to barn. Jeg har bodd i Norge siden 2006, og i Ola Narr borettslag siden 2017. Jeg jobber med administrasjon og regnskap.
- Henning Kaiser Klatran

Jeg er 49 år gammel og er født og oppvokst i Oslo, har bodd i Ola Narr borettslag (ON 5) siden 2024. Jeg er utdannet sosiolog, og til daglig jobber jeg som forsker og foreleser ved Politihøgskolen. Fritidsinteressene mine er kajakk, pickleball, reise, henge med venner eller slappe av med en bok.

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Atilla Shahilyar

  Jeg sitter i sentralstyret til Elevorganisasjonen, og har jobbet med elevrådet siden barneskolen. Jobbet for å bedre skolen for mine medelever og nå jobber jeg for alle elever sitt beste rundt over hele landet! Ønsker å jobbe for borettslaget og gjøre livet i borettslaget bra etter alles ønsker! Driver selv med idrett i fritiden og jobbet som trener for barn og unge som vil begynne med idrett! Bodd i borettslaget i 7 år og har vokst opp og tilbragt hele livet på Grünerløkka, kjent med nærmiljøet
- Khalid Lafkiri

  Jeg heter Khalid Lafkiri og bor i Ola Narr 2. Her bor jeg sammen med min kone og våre tre barn, og har bodd her siden 2014. Til daglig jobber jeg som fagdirektør i departementet, og på fritiden er jeg bla. fotballtrener for flere alderskull i Grüner. Jeg ønsker å stille som varamedlem for å kunne bidra i borettslaget og støtte opp under et godt og inkluderende bomiljø
- Ylva Aldrin

  Er 25 år gammel, og bor sammen med kjæresten min og babyen våres som er 5 måneder. Jeg studerer en bachelor i pedagogikk på UiO. Har erfaring fra styrearbeid gjennom studiet, da jeg har vært sosial-ansvarlig i fagutvalget for pedagogikk.
- Zlata Turkanovic

  Har bodd i borettslaget siden 2018, i Ola Narr 10. Har samboer og to barn i skole- og barnehagealder. Jobber i Norges Forskningsråd der hun har ansvar for å finansiere forskning på forhold i utviklingsland. Mye av jobben der handler om å skrive gode saksdokumenter til styrer som skal ta beslutninger om bevilgning av midler. Hun har ellers erfaring fra frivillige organisasjoner, og har vært nestleder i en stor ungdomsorganisasjon. Ønsker å være med for å bidra til et godt bomiljø for alle.

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Line Løvholm

  Har bodd i borettslaget siden 2010 og vært styremedlem i 6 år og tidligere vara. Jeg stiller som vara, da dette vil kreve mindre tid. Men jeg ønsker fortsatt å bidra til et positivt bomiljø med god økonomisk styring. Lar meg lett engasjere, men er ofte pragmatisk i tilnærming og løsninger. Jeg er utdannet sivilingeniør og jobber i dag med nettplanlegging.
- Åsmund Skaar

  Har bodd i borettslaget siden 2023 i Ola Narr 18. 38 år. Arbeider som seniorrådgiver ved Det medisinske fakultet, Universitetet i Oslo. Har hatt ulike verv gjennom jobb og sittet i valgkomiteen i en periode tidligere.
- Kaur Gønlien

  Ola Narr 10. 35 år. Jobber på det alders- og rusfrie kulturhuset Sub Scene med ledelse av unge frivillige og sosialfag. Har sittet i valgkomiteen tre perioder tidligere.

Vedlegg

1. Retningslinjer for valgkomiteen vedtatt GF 2022.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Carl Alexander Kessen Sverdrup

  Carl er 42 år og har bodd i borettslaget siden 2021 med kone og datter. Jobber som sykepleier på en langtidsavdeling for unge rusavhengige i OUS. Carl er plasstillitsvalgt for Norsk Sykepleierforbund. Han har sittet i valgkomiteen i tre perioder, og ønsker å bidra til borettslaget, men har ikke tid til valgkomite lengre pga. vervet i NSF.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Åsmund Skaar

  Har bodd i borettslaget siden 2023 i Ola Narr 18. 38 år. Arbeider som seniorrådgiver ved Det medisinske fakultet, Universitetet i Oslo. Har hatt ulike verv gjennom jobb og sittet i valgkomiteen i en periode tidligere.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for styreperioden 2025 - 2026

Styret har i perioden bestått av:

- Aleksander Løkke-Sørensen - Styreleder
- Mariann Nilsen - Nestleder
- Halina Mierzynska - Styremedlem
- Kristoffer Sorkness - Styremedlem
- Mathilde Jonsrud - Styremedlem
- Birgitte Solbu - Varamedlem
- Jan Gunnar Sørbø - Varamedlem
- Anne Line Løvholm - Varamedlem
- Anna Lifen Tennfjord - Varamedlem

Styret har i perioden gjennomført:

- Antall styremøter:15
- Åpent styrerom:49
- Dugnad: 2
- Beboermøte: 1
- Julegrantenning: 1
- Flaggheising med korps 17.mai: 1
- Ekstraordinær generalforsamling: 1

Økonomi

Borettslagets økonomi anses som solid og under kontroll. I løpet av perioden har egenkapitalen økt med kr 262 179, fra 01.01.2025 til 31.12.2025.

Økningen i egenkapitalen gjenspeiler et år med god økonomistyring og bevisst prioritering av tiltak. Styret har hatt fokus på kostnadskontroll, blant annet gjennom reforhandling av avtaler, samtidig som nødvendige vedlikeholds- og utviklingstiltak er blitt gjennomført

HMS og brannsikkerhet

Det er gjennomført 4 HMS-runder i løpet av perioden for å avdekke og følge opp avvik. Det er særlig observert gjentakende utfordringer knyttet til oppbevaring i trappeoppganger, blant annet:

- Barnevogner
- Sko og eiendeler
- Søppelposer
- Akebrett og ski

Styret minner om at rømningsveier til enhver tid skal holdes frie for hinder. Dette er avgjørende for sikkerheten i borettslaget. Beboere oppfordres til å ta kontakt med styret ved spørsmål.

Ny parkeringsløsning

Styret har arbeidet målrettet med å forbedre parkeringssituasjonen, og det er nå etablert en ny løsning for faste parkeringsplasser og midlertidig parkering i bakgården.

Etter vurdering av flere alternativer ble Vestpark valgt som leverandør. Løsningen gir bedre oversikt og en mer fleksibel parkeringshverdag for beboerne.

Reforhandling av internettavtale

Styret har i perioden reforhandlet borettslagets avtale for internett. Den nye avtalen gir lavere kostnader og har bidratt til å redusere felleskostnadene for beboerne.

Samtidig er det gjennomført en teknisk oppgradering i hele borettslaget, hvor alle leiligheter har fått installert nye fibermodem og trådløse rutere. Dette gir bedre stabilitet, høyere kapasitet og en mer fremtidsrettet løsning for økt digital bruk.

Styret har gjennomført flere viktige vedlikeholdsoppgaver

- Utbedret problemer med vanntilførselen til Ola Narr 5–11
- Reparert og oppgradert lekestativet, inkludert nye farger
- Gjennomført maling av hvite blokker (Ola Narr 1–4 og Frydens gate 1A og 1B)

Styret har igangsatt og arbeidet med flere utviklingsprosjekter

- Arbeid med nytt sykkelskur ved Ola Narr 18
- Oppstart av arbeid med fargekonsept for oppgangene, hvor det er innhentet tilbakemeldinger fra beboere og fargekonsulent. Arbeidet med fargekonsept vil videreføres i neste periode.
- Startet prosessen med rehabilitering av borettslagets bunnledninger. Arbeidet videreføres utover i 2026.

Ekstraordinær generalforsamling

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling hvor det ble behandlet sak om endring av revisor.

Uteområder

Plantedugnad med planting av hekk ved Ola Narr 6, 8 og 10 samt ved søppeldunkene ved Ola Narr 2

Etablert parsellkasser ved Ola Narr 2/18 for individuell bruk

Til generalforsamlingen i Ola Narr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ola Narr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 21. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

OLA NARR BORETTSLAG
ORG.NR. 948314991, KLIENTNR. 19

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**10 496 577**	**8 957 285**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 397 507	3 217 740
Tilbakeføring av avskrivning	13	14 139	14 137
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 794 458	-1 680 696
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-344 458	0
Innsk. øremerk. bankkto		-10 550	-11 889
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**262 179**	**1 539 292**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 758 756**	**10 496 577**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		11 021 209	11 738 365
Kortsiktig gjeld		-262 453	-1 241 788
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 758 756**	**10 496 577**

Dokument-ID 09222115557575716405

OLA NARR BORETTSLAG
ORG.NR. 948314991, KLIENTNR. 19

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	3 546 801	0	3 582 000	3 582 000
Innkrevde felleskostnader	2	9 278 461	13 464 163	9 336 000	8 467 000
Garasjer		700	0	0	860 000
Ladeinntekter elbil		52 090	55 190	55 000	55 000
Andre inntekter	3	87 717	1 179 548	1 216 500	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 965 769**	**14 698 901**	**14 189 500**	**12 964 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-779 007	-508 195	-769 420	-769 420
Styrehonorar	5	-368 000	-330 000	-390 000	-405 000
Avskrivninger	13	-14 139	-14 137	0	0
Revisjonshonorar		0	-13 500	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-258 480	-248 535	-263 000	-275 000
Konsulenthonorar		-115 785	-62 853	-90 000	-70 000
Drift og vedlikehold	6	-3 292 964	-2 326 180	-4 980 000	-3 700 000
Forsikringer		-599 150	-456 642	-511 000	-575 000
Kommunale avgifter	7	-2 104 271	-1 923 461	-2 195 600	-2 312 925
Energi/fyring	8	-503 044	-2 418 264	-770 000	-575 000
TV-anlegg/bredbånd		-619 520	-601 083	-664 000	-490 000
Andre driftskostnader	9	-972 776	-1 054 521	-1 318 000	-1 075 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 627 135**	**-9 957 370**	**-11 965 020**	**-10 262 345**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**3 338 634**	**4 741 531**	**2 224 480**	**2 701 655**
Innbetalt andel fellesgjeld		344 458	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 683 092**	**4 741 531**	**2 224 480**	**2 701 655**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	469 354	438 948	0	250 000
Finanskostnader	11	-1 754 940	-1 962 738	-1 892 000	-1 892 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 285 586**	**-1 523 790**	**-1 892 000**	**-1 642 000**
ÅRSRESULTAT		**2 397 507**	**3 217 740**	**332 480**	**1 059 655**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 397 507	3 217 740		

Dokument-ID 09222115557575716405

OLA NARR BORETTSLAG
ORG.NR. 948314991, KLIENTNR. 19

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	19 499 297	19 499 297
Tomt		5 003 323	5 003 323
Andre varige driftsmidler	13	98 956	113 095
Øremerkede bankinnskudd		444 107	369 298
SUM ANLEGGSMIDLER		**25 045 682**	**24 985 012**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 737	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	109 080
Andre kortsiktige fordringer	14	129 260	30 411
Driftskonto OBOS-banken		523 417	421 351
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 220	18 696
Sparekonto OBOS-banken		9 433 839	10 408 017
Sparekonto OBOS-banken II		910 738	750 810
SUM OMLØPSMIDLER		**11 021 209**	**11 738 365**
SUM EIENDELER		**36 066 892**	**36 723 377**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 204 * 100		20 400	20 400
Annen egenkapital	15	4 120 593	1 723 086
SUM EGENKAPITAL		**4 140 993**	**1 743 486**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	30 831 773	32 970 689
Borettsinnskudd	17	417 750	417 750
Annen langsiktig gjeld	18	413 923	349 664
SUM LANGSIKTIG GJELD		**31 663 446**	**33 738 103**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		148 900	1 148 373
Skyldige offentlige avgifter	19	41 553	40 013
Påløpte renter		8 615	13 043
Annen kortsiktig gjeld	20	63 384	40 359
SUM KORTSIKTIG GJELD		**262 453**	**1 241 788**

Dokument-ID 09222115557575716405

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**36 066 892**	**36 723 377**
Pantstillelse	21	69 422 500	69 422 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2026
Styret i Ola Narr Borettslag

Aleksander Løkke-Sørensen	Mathilde Jonsrud	Halina Ewa Mierzynska
Kristoffer Sorkness	Mariann Nilsen	

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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	7 511 785
Parkering	860 900
Internett	574 752

Forretningslokale	265 779
TV	70 992
Felleskostander - korrigert for tidligere år	-5 747
Kapitalkostnader IN I	1 505 855
Kapitalkostnader IN II	1 935 269
Reg.kapitalkostnader IN I	29 471
Reg.kapitalkostnader IN II	76 206
Fratrekk kapitalkostnader	-3 546 801
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 278 461**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie velferdsrom og andre mindre inntekter(vipps)	79 167
Nøkler	750
Utleie	7 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**87 717**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-528 204
Påløpte feriepenger	-63 384
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-5 000
Naturalytelser speilkonto	5 000
Arbeidsgiveravgift	-138 106
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-14 869
Gaver til ansatte	-28 000
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	-3 645
SUM PERSONALKOSTNADER	**-779 007**

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 2024/2025	-368 000
SUM STYREHONORAR	**-368 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 525

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Flotte Bygårder AS - Maling hvite blokker	-1 717 034
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 717 034**
Drift/vedlikehold bygninger	-187 977
Drift/vedlikehold VVS	-340 608
Drift/vedlikehold elektro	-16 537
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-825 026
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-50 523
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 531
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 906

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 387
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-16 968
Kostnader dugnader	-59 468
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 292 964**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 524 431
Renovasjonsgebyr	-579 840
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 104 271**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-484 859
Fjernvarme	-18 185
SUM ENERGI / FYRING	**-503 044**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-79 996
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 260
Håndverktøy	-4 531
Diverse utstyr	-9 444
Annet driftsmateriale	-10 244
Lyspærer og sikringer	-733
Renhold ved firmaer	-491 308
Snørydding	-123 893
Andre driftskostnader	-106 848
Kontor- og datarekvisita	-529
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 525
Andre kontorkostnader	-27 814
Telefon, annet	-7 591
Drivstoff	-3 479
Vedlikehold biler/maskiner	-3 436
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-5 673
Reisekostnader, opplysningspliktig	-4 153
Kontingenter	-40 800
Bank- og kortgebyr	-3 005
Øreavrunding	-12
Velferdskostnader	-7 501
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-972 776**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 312
Renter av sparekonto i OBOS-banken	384 945
Renter bank	80 097
SUM FINANSINNTEKTER	**469 354**

Dokument-ID 09222115557575716405

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 260 273
Pantegjeldsrenter	-492 070
Renter på leverandørgjeld	-2 597
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 754 940**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	10 257 401
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	9 241 896
SUM BYGNINGER	**19 499 297**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tuftepark		
Tilgang 2023	141 366	
Avskrevet tidligere	-28 274	
Avskrevet i år	-14 139	
		98 953
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**98 953**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-14 139**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	129 260
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**129 260**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 132 685
Egenkapital fra IN tidligere år	3 641 724
Egenkapital fra IN 2025	344 458
Reduksjon EK fra IN	-1 998 274
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**4 120 593**

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 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,10 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig, 2006	-28 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 541 480	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 043 256	
Nedbetalt tidligere, IN	1 997 292	
Nedbetalt i år, IN	106 274	
Restgjeld til banken pr. 31.12.25		-8 311 698
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,10 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig, 2014	-34 178 696	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 024 803	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	751 202	
Nedbetalt tidligere, IN	1 644 432	
Nedbetalt i år, IN	238 184	
Restgjeld til banken pr. 31.12.25		-22 520 075
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-30 831 773**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-417 750
SUM BORETTSINNSKUDD	**-417 750**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-413 923
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-413 923**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-18 220
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 333
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-41 553**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-63 384
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-63 384**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	417 750
Pantelån	30 831 773
Beregnede IN forpliktelser	1 987 908
TOTALT	**33 237 431**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Dokument-ID 09222115557575716405

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

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

Vibbo
På vibbo.no finner du oversikt over din bolig, registrere medbeboer, felleskostnader, søknad om bruksoverlating og annen nyttig informasjon.

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

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

Velferdsrommet
Borettslaget har et eget velferdsrom som leies ut til borettslagets beboere og andre naboer. Her kan det arrangeres barnebursdager, selskaper, kurs, generalforsamling m.m. Rommet har en kapasitet på 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 med RiskTV. Avtalen inneholder 1stk AppleTV eller Smartboks III PVR samt fast 40% rabatt på ordinære priser. Avtalen sikrer alle tilgang til NRKs kanaler og mulighet for å oppgradere til forskjellige pakker etter ønske og behov. Ved salg må kundeforholdet omregistreres via kundeservice hos RiksTV. For mer informasjon se www.rikstv.no eller ring kundeservice på 210 10 210.

Internett
OBOS Nett leverer internett til borettslagets andelseiere. Hastighet 1000/1000 Mbps. Kundeservice www.obosnett.no, telefon 21 01 61 50, obosnett@obos.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 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. Etableringsgebyr til OBOS tilkommer.

Hertz Bilpool
Borettslaget leier ut 3 parkeringsplasser til Hertz Bilpool. Beboere i borettslaget har rabaterte 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.

Mobilnøkkel
Borettslaget har inngått avtale med med OBOS om mobilnøkkel til alle oppganger. Alle andelseiere får automatisk tildelt nøkkel i appen Unloc. Andelseier kan dele nøkkel videre med medbeboere og andre de ønsker at skal ha tilgang.

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

Renhold
Borettslaget har avtale med Nova Ren om renhold av fellesarealene.

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

Det vises til borettslagsloven kapittel 5.

Kortidsutleie skal også avklares med styret

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

Borettslaget har avtale med Lyse Energiservice på individuell energiavregnig. Hver leilighet får regning på sitt forbruk av oppvarming og varmtvann.
Lyse Energiservice kan kontaktes på 51 90 80 90 eller
www.lyse.no/boligselskap/energiservice

Forbruk og faktura kan du se ved å logge inn på **minside.energiservice.lyse.no**

Ved kjøp og salg må eierskifte meldes til Lyse Energiservice

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Skade meldes til: styret@olanarr.no

Andelseier/beboer har ansvar for å begrense en hver skade.

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring 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.

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

2026	Oppgradert fibernett	Fibernettet ble oppgradert med nye modem, rutere og switsjer.
2025	Ny vanntilførsel Ola Narr 5-11	Denne blokka fikk lagt inn ny vanntilførsel da den gamle var ødelagt. Ny tilførsel er hentet fra Ola Narr 2
2025	Malt hvite blokker	Ola Narr 1,2,3,4 og Frydens gate 1a,1b ble vasket og malt av firmaet Flotte Bygårder.
2025	Parsellkasser	Etablert parsellkasser ved Ola Narr 2 / 18 for utleie.
2024 – 2025	Renset hele radiatoranelgget Installert individuell energiavregning	Hele radiatoranlegget inkludert radiatorer ble renset for å øke virkningsgraden på anlegget og sørge for at anlegget levetid forlenges. Det ble installert individuell energiavregning fra Lyse og Brunata etter vedtak på generalforsamling
2023 – 2024	- Mosefjerning av tak - Etablert tuftepark	
2022 - 2023	- Ekspansjonskar - Sirkulasjonspumpe - Maling av vinduer og dører	- Byttet ut det gamle karte med et nytt. - Bytte begge sirkulajsonspumper til varmtvann. - Alle vinduer og dører i tre ble malt og reparert. Utført av Bjørn Simonsen & Sønn.
2019 - 2020	Ladeanlegg for el-bil (16 plasser).	Montert tilbakeslagsventiler i alle leiligheter
2018 - 2019	Drenert Ola Narr 18-22 øst-og sørsiden.	Reetablert gangstier med varmekabler (for snøsmelting) ON 5-11, 18-22, gangvei mellom ON 18 og 2. Reetablert grøntarealer i samme områder med gress, hekk, prydtrær, sykkelparkering, belysning og benker. Malt oppganger i Ola Narr 12,14,16 og 18 samt vaskeri.
2017 - 2018	Sykkelparkering ved Ola Narr 1 og 3	Støttemur og belysning ved garasjen i Ola Narr 11 Beplantning foran Ola Narr 6, 8 og 10 Etablert fastmontert grill Oppussing av velferdsrommet Malt oppganger i Ola Narr 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 (resterende oppganger vil bli malt i 2018/2019)
2016 - 2017	Etablert utelamper langs gangveier i	Ola Narr 1,3,5 og Frydensgate 1a. Montert vindusgitter på kjellervinduer i Frydensgate 1a og 1b. Byttet hovedkraner på varmeanlegget i Ola Narr 2,4,11 og 18. Merket opp parkeringsplasser. Etablering av betongskiller på parkering ved Ola Narr 1.
2015 - 2016	Rehabilitert gangveier til Ola Narr...	1,3,5 og Frydensgate 1 a.
2015 - 2016	Totalrehabilitert rørkulvert mellom Ola	Narr 4 og 1.
2015 - 2016	Installert vajyyn- og slamutskiller på	varmeanlegg.

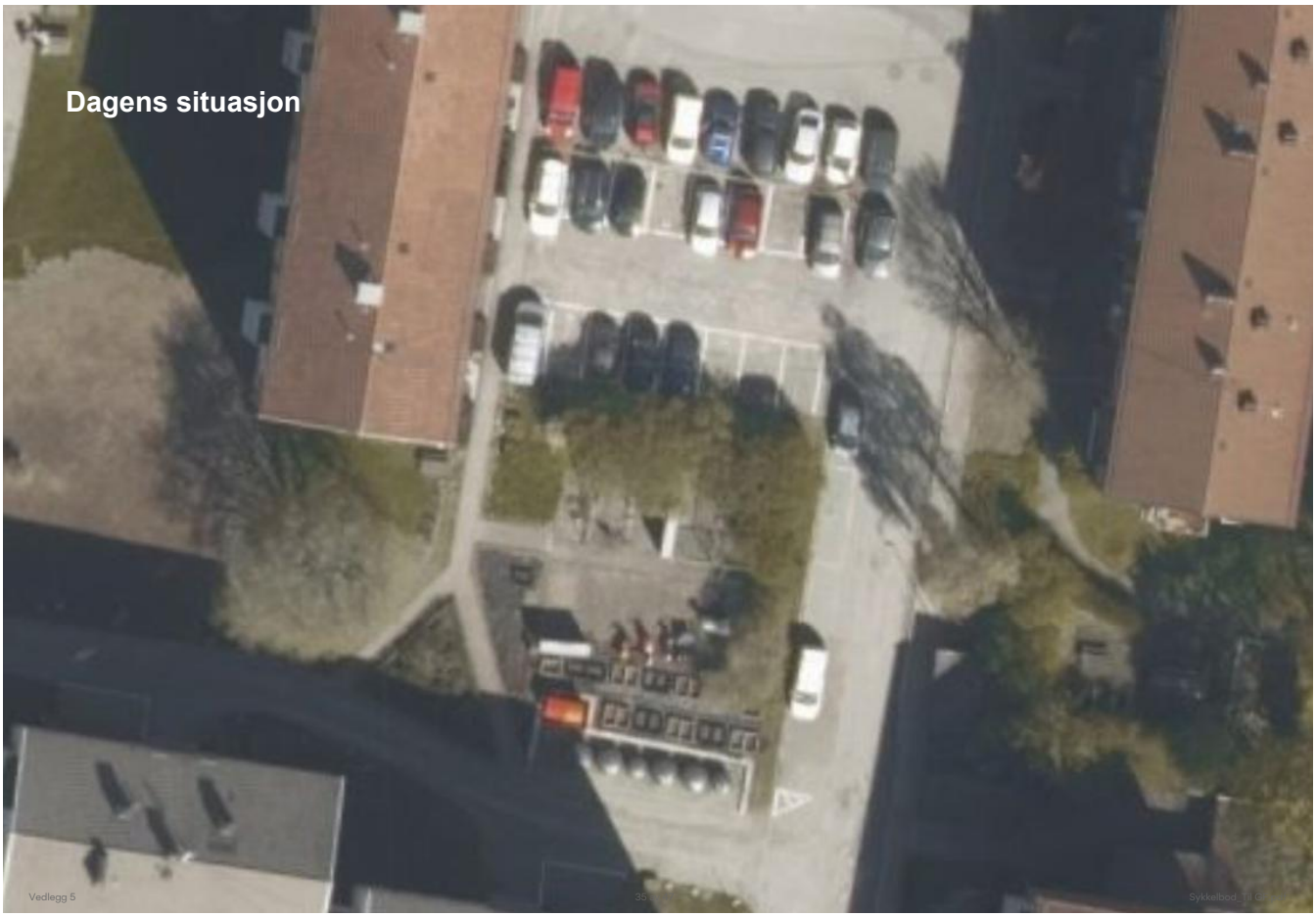
2014 - 2015	Skiftet ut porttelefon/callinganlegg	
2013 - 2014	Fibernett/Branndører/Betalingssystem	Etablert nytt fibernett samt trukket kabel frem til fremtidig brannvarsling. Innstallert branndører inn til hovedtavler i alle kjellere. Nytt betalingssystem til vaskeri (dekkes av Miele).
2012 - 2013	Byttet vinduer/dører	Byttet vinduer og dører velferdsrom og næringslokale Renset ventilasjonskanaler Maling av alle vinduer Vask av fasade Ola Narr 1-12, 14, 16, 18, 20, 22 og vaskeri Rehabilitert fasade Frydensgate 1a,1b, Ola Narr 1- 4 Rehabilitert alle balkonger
2011 - 2012	Balkong/fasade, flyttet styrerom	Balkong og fasadeprosjekt; planlegging og byggesøknader. VVS vedlikehold; byttet trykkreduksjonsventiler i hvert vanninntak. Samt byttet t-koblinger på hovedvannledningene inn til blokkene. Gjerder, porter og skilt vedlikeholdt og byttet. Fryseriet avviklet og forsvarlig demontert. Flyttet styrerommet for å frigi lokaler til utleie.
2010	Avsluttet drenering, pusset opp vaskeri	Nytt lekestativ. Nye avfallsbrønner. Pussett opp velferdsrommet.
2009	Startet drenering	
2008	Fjernvarme, rehabilitert fyringsanlegget	Lagt inn fjernvarme og rehabilitert fyringsanlegget.
2007 - 2008	Entrédører, oppussing trappeoppganger	Utskifting av entrédører og oppussing av trappeoppganger.
2006	Våtromsrehabilitering ferdigstilt	
2005	Våtromsrehab, vedl. velferdsrom/styrerom	Våtromsrehabilitering, oppussing bad/kjøkken velferdsrom. Nytt toalett styrerom.
2004	Maling. Oppussing vaskeri og fellesrom	Maling av vegg ved Frydens gt. 1 A og 1 B. Pusset opp vaskeri og velferdsrom.
2003	Skift tak/blikk, drenert, ny oljebrenner	Skifte av tak i Ola Narr 6, 8, 10, 12, 14, 16. Skiftet blikk på tak i Frydens gt. 1 A og 1 B, Ola Narr 1, 2, 3, 4. Drenert utenfor Ola Narr 18, 20, 22. Ny oljebrenner.
2002	Skifte noen tak, nye porttlf og oljetank	Skifte av tak i Ola Narr 18, 20 og 22. Nye porttelefoner. Ny oljetank.
2001	Skifte av noen tak og takluker	Skifte av tak i Ola Narr 5 - 11, og takluker i Ola Narr 1, 3 og 2, 4.
2000	Maling vinduer og vask fasade	Maling av vinduer, og delvis vask av fasade Ola Narr 6 -16.
1999	Vinduer, fryseanl, lekeanl., rens kummer	Maling av vinduer. Montering av nytt fryseanlegg i fellesfryseri.

		Oppgradering lekeanlegg iht nye forskrifter. Rensing og åpning av dreneringskummer.
1998	Oppgrad. kabel-tv og ny vaskemaskin	Oppgradert kabel-tv-anlegget, ny vaskemaskin.
1997	Omtrekking av el. ledninger ferdigført	
1994 - 1996	El. ledninger og gårdslysanlegg	Omtrekking av el. ledninger i leiligheter og vaskeri. Nytt gårdslysanlegg.
1992 - 1993	Nytt varmeanlegg	
1990	Tak, utbedr. kloakk, kjøp festetomt	Ombygging av flere tak, utbedringer av kloakkledninger. Innkjøpt festetomten.
1989	Tak, vaskeri, fasade og grøntanlegg	Omlegging av tak, modernisering av vaskeri med ny vaskemaskin og tørketrommel, oppussing av fasadene, oppgradering av grøntanlegget.
1988	Oppussing blokker og rep. balkonger	Oppussing av de malte blokkene, reparasjon av balkonger.
1986	Vindusutskif., inngangspartier, porttlf.	Vindusutskifting, inngangspartier, porttelefonanlegg.

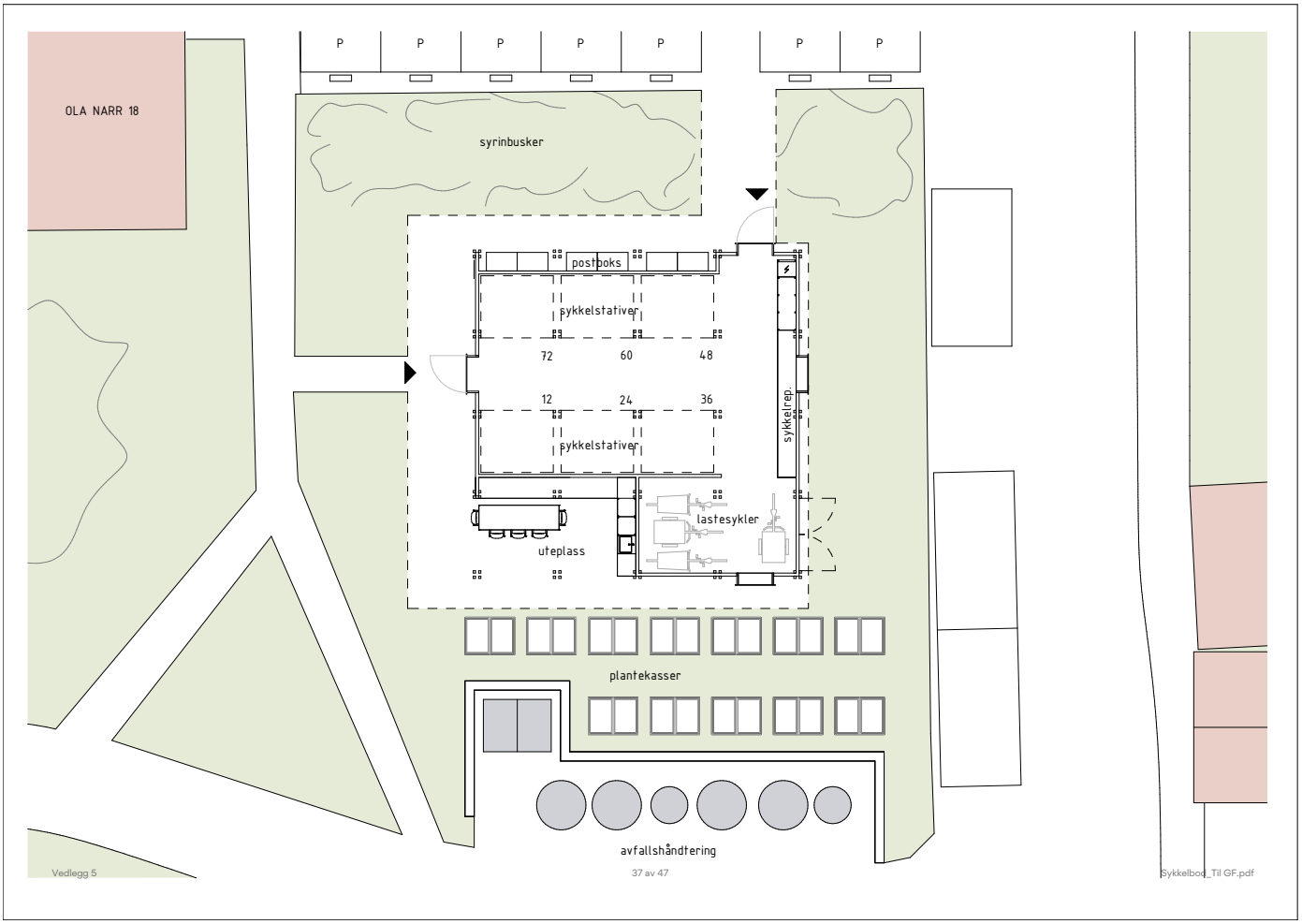
Sykkelbod

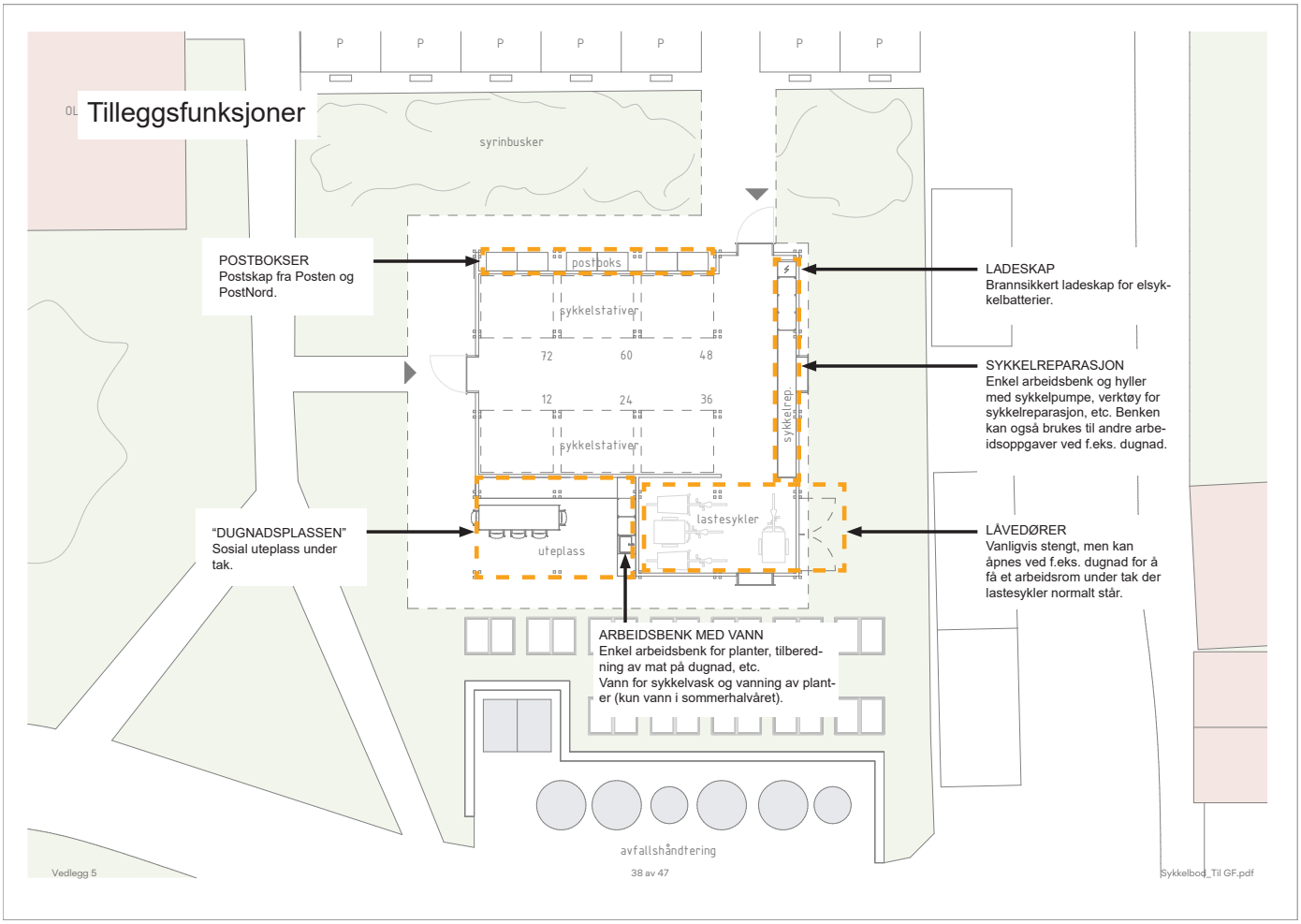
Ola Narr Borettslag

Merk at dette kun er et skisseprosjekt. Endringer må forventes.


Dagens situasjon
Vedlegg 5


OLA NARR 20
OLA NARR 18
OLA NARR 4
FRYDENS GATE 5C
FRYDENS GATE 5D
P
syrinbusker
SYKKELBOD
plantekasser
avfallshåndtering
Vedlegg 5
36 av 47
Sykkelbod_Til GF.pdf


OLA NARR 18
P
P
P
P
P
P
P
syrinbusker
postboks
sykkelstativer
72
60
48
12
24
36
sykkelstativer
sykkelrep.
lastesykler
uteplass
plantekasser
avfallshåndtering
Vedlegg 5
37 av 47
Sykkelbod_Til GF.pdf


Tilleggsfunksjoner
syrinbusker
postboks
sykkelstativer
72
60
48
12
24
36
sykkelstativer
sykkelrep.
lastesykler
uteplass
avfallshåndtering
POSTBOKSER
Postskap fra Posten og PostNord.
"DUGNADSPLASSEN"
Sosial uteplass under tak.
ARBEIDSBENK MED VANN
Enkel arbeidsbenk for planter, tilberedning av mat på dugnad, etc.
Vann for sykkelvask og vanning av planter (kun vann i sommerhalvåret).
LADESKAP
Brannsikkert ladeskap for elsykkelbatterier.
SYKKELREPARASJON
Enkel arbeidsbenk og hyller med sykkelpumpe, verktøy for sykkelreparasjon, etc. Benken kan også brukes til andre arbeidsoppgaver ved f.eks. dugnad.
LÅVEDØRER
Vanligvis stengt, men kan åpnes ved f.eks. dugnad for å få et arbeidsrom under tak der lastesykler normalt står.
Vedlegg 5
38 av 47
Sykkelbod_Til GF.pdf

Fasader



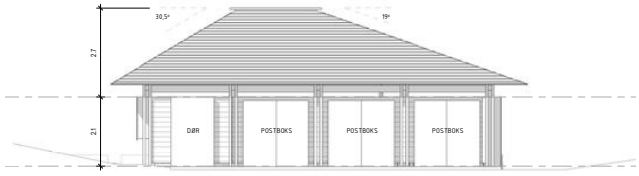
Vestfasade



Sydfasade



Østfasade



Nordfasade



Sett fra vest



Sett fra øst

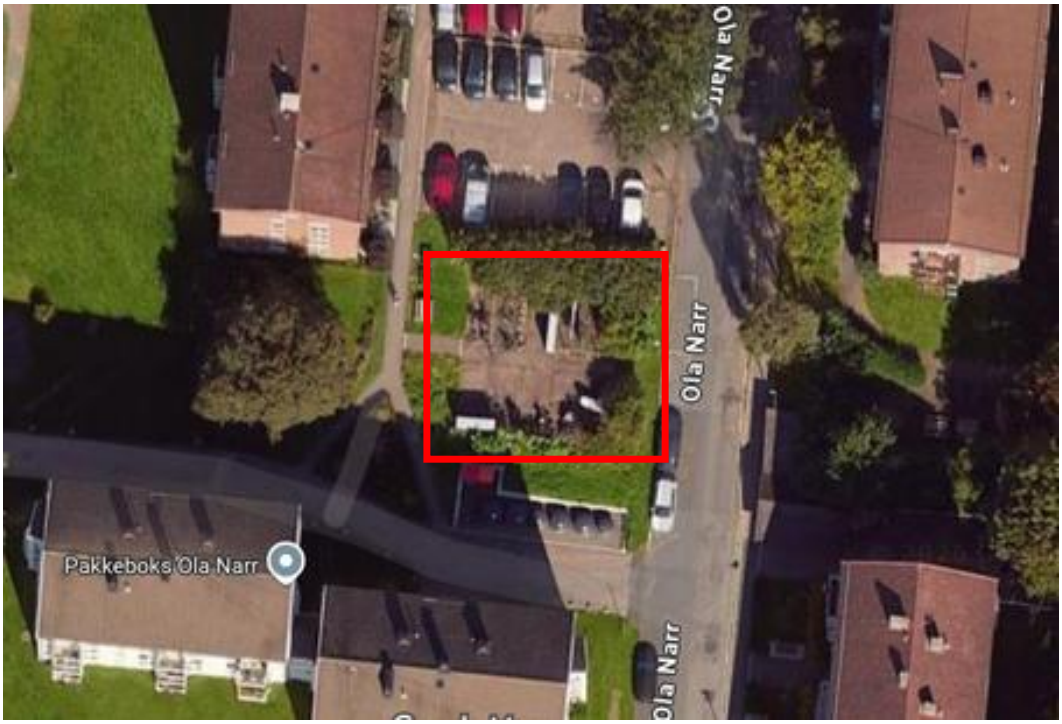


Sett innvendig

Sykkelbod

Ola Narr Borettslag

Arkitekt Simen Andreas Aas


Ola Narr
Pakkeboks Ola Narr
Ola Narr

Retningslinjer for valgkomiteen i Ola Narr Borettslag

1. Valgkomiteen består av tre personer som foreslås og velges av generalforsamlingen. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen. Medlemmer i valgkomiteen skal velges blant beboerne i Borettslaget.

2. Valgkomiteen velges for ett år av gangen. Gjenvalg er mulig. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.

3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter generalforsamlingens avslutning. Valget av leder meddeles Borettslagets styre. Valgkomiteens leder kaller inn til møter i valgkomiteen, og gjennomgår denne instruksen for arbeidet.

4. Valgkomitéens oppgave er i forkant av generalforsamlingen å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Ola Narr Borettslag som er på valg i styret. Alle medlemmer av det sittende styret skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger å ikke innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette. Valgkomiteen skal gjennomføre 1 til 1 samtale med alle aktuelle kandidater.

5. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv.

6. Valgkomitéen skal søke å få med styremedlemmer som er godt kvalifiserte og engasjerte i forhold til oppgaven, samt ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene. I tillegg bør valgkomiteen se etter kompletterende egenskaper hos kandidatene ved forslag til sammensetning av styre.

7. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitémedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.

8. Dersom et medlem av valgkomiteen ønsker å stille til valg i styret må medlemmet trekke seg fra valgkomiteen grunnet inhabilitet.

9. Valgkomitéens konkrete innstilling bør være klar senest 6 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret/ Obos. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.

10. Valgkomitéen redegjør for sin konkrete innstilling på generalforsamlingen.

11. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.

12. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt, og leder gjennomføringen av selve valget.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.06.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 14.06.26
Selskapsnummer: 19 **Selskapsnavn:** OLA NARR BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Aleksander Løkke-Sørensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mariann Nilsen og Anne Line Løvholm er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 405.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Husordensregler - endre bestemmelsen om fuglemating

Borettslagets husordensregler endres slik at 1 c. blir "Det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy fra balkonger og vinduer." og at 1 d. blir "Det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr eller sette opp fuglebad på borettslagets eiendom."

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Sykkelskur

Styret gis fullmakt til å bygge sykkelskur på arealet som vist i kartutsnittet.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Rehabilitering av bunnledninger

Styret gis fullmakt til gjennomføre rehabilitering av borettslagets bunnledninger og overvannsledninger.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Opprettelse av sosial pott for beboerarrangementer

Det opprettes en sosial pott i tråd med forslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Aleksander Løkke-Sørensen

1 Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Jan Gunnar Sørbø

2 Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Halina Mierzynska
- [ ] Henning Kaiser Klatran

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Atilla Shahilyar
- [ ] Khalid Lafkiri
- [ ] Ylva Aldrin
- [ ] Zlata Turkanovic

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- [ ] Anne Line Løvholm
- [ ] Åsmund Skaar
- [ ] Kaur Gønlien

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Carl Alexander Kessen Sverdrup

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Åsmund Skaar

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for OLA NARR BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948314991
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 09:00 til 14. juni kl. 23:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 131.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Aleksander Løkke-Sørensen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Mariann Nilsen og Anne Line Løvholm er valgt

> **Forslag til vedtak:**
> Mariann Nilsen og Anne Line Løvholm er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 405.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 405.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Husordensregler - endre bestemmelsen om fuglemating

Styret foreslår å endre bestemmelsen 1 c i borettslagets husordensregler. Dagens 1 c sier at "det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy eller mate dyr og fugler fra balkonger og vinduer."

Styret foreslår at bestemmelsen 1 c blir delt i to. Som følge av delingen blir det en ny bestemmelse 1 d, som sier at "det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr eller sette opp fuglebad på borettslagets eiendom." Dagens 1 d blir som følge av forslaget ny 1 e.

Den foreslåtte bestemmelsen vil i sin helhet se slik ut:

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 lufte/tørke tøy fra balkonger og vinduer.

d. Det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr eller sette opp fuglebad på borettslagets eiendom.

e. 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.

Begrunnelse:

Ved mating av fugler og andre dyr fra balkong eller andre steder i borettslaget kan mat bli liggende på bakken, som kan tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus. Rotter og mus utnytter gjerne frøspill, nedfallsfrukt og andre lett tilgjengelige matkilder i hager og uteområder. Dette er mat som blir liggende nærme borettslagets bygninger, og som kan bidra til at rotter og mus trekker mot bygningene våre, og for eksempel ned i kjellerne. Det har også vært økende rotteaktivitet i borettslaget de siste årene. Fuglebad bidrar ikke nødvendigvis direkte til å tiltrekke seg skadedyr, men dette bidrar til økt fugleaktivitet, som igjen bidrar til mer spredning av frø og annen mat på bakken. Dette er ikke ønskelig, og kan bidra til skadedyrproblematikk for borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslagets husordensregler endres slik at 1 c. blir "Det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy fra balkonger og vinduer." og at 1 d. blir "Det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr eller sette opp fuglebad på borettslagets eiendom."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Sykkelskur

Borettslaget har i dag flere muligheter for parkering av vogner, sykler og lastesykler, men etter tilbakemeldinger fra beboere dekker det ikke behovet som borettslaget har. Spesielt er det lite kapasitet på innendørs parkering med inngang direkte fra gateplan. Vi har i dag to slike boder, med anslagsvis plass til samlet 30 sykler av vanlig størrelse. Bodene blir i tillegg benyttet til oppbevaring av barnevogner og vi ser tendens til flere større sykler som også krever større areal. I tillegg har borettslaget per i dag ingen mulighet for ladning av elsykler.

I 2021 ble det på generalforsamlingen fattet følgende vedtak: "*Styret skal utrede muligheter for å forbedre utvendig sykkelparkering i Ola Narr borettslag*" . I denne utredningen fant vi at vi kan få bedre utnyttelse av dagens skur ved å endre innredningen, men for å kunne gi borettslaget et skikkelig løft med tanke på sykkelparkering er det behov for ytterlig et skur.

Etter en gjennomgang med landskapsarkitekt har vi funnet ut at et egnet område for etablering av sykkelparkering er på den asfalterte plassen mellom ON2 og ON18 (se vedlagte kart). Området har i dag begrenset bruksverdi utenom sykkelparkering. Men det brukes av enkelte beboere for tørking av klær og parkering av MC. En fordel med området er at et nytt sykkelskur ikke vil beslaglegge opparbeidet grøntområde. Det er også et stort område slik at vi kan få et sykkelskur med god kapasitet.

Sykkelskuret vil bli et godt synlig element i bomiljøet og vi har derfor overlatt utforming av sykkelskuret til en arkitekt. Foreløpige skisser ligger vedlagt saken. Grunnflaten på sykkelskuret som skissene viser er på 144 m². Avhengig av planløsning vil det være mulig å parkere 60-75 vanlige tråsykler og 4-7 lastesykler. Skissen legger også opp til mulighet for enkelt stell av sykler, oppbevaring av låser og hjelmer og lading av batterier til elsykler i brannsikkert skap. Skissen som foreligger nå, har også en integrert uteplass. På denne måten vil bygget kunne dekke flere funksjoner. Vi gjør oppmerksom på at vedlagte tegninger kun er et skisseprosjekt, og det kan bli aktuelt med endringer.

Et overordnet estimat for tiltaket ligger på cirka 2.5 MNOK. Faktisk endelig kostnad kan bli både lavere og høyere. Vi vil gjøre en anbudsrunde for å finne egnet entreprenør. Det vil ikke bli tatt opp lån for å dekke denne kostnaden, men vi vil benytte oppsparte midler. Dette vil føre til redusert egenkapital for borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å bygge sykkelskur på arealet som vist i kartutsnittet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Rehabilitering av bunnledninger

Borettslaget ble oppført i 1948, og de eksisterende bunnledningene for vann og avløp er fra byggeåret. Dette innebærer at rørsystemet nå har vært i bruk i over 75 år. Selv om det i 2006 ble gjennomført utskifting av soilrør og rørstammer fra leilighetene og ned til kjellergulvet, er rørene fra kjellergulvet og videre ut av bygget fortsatt de originale.

Alderen på disse rørene gjør at de er utsatt for slitasje, materialtretthet og strukturelle svakheter. Dette øker risikoen for sprekker, deformasjoner og i verste fall kollaps. Borettslaget har allerede erfart konsekvensene av dette gjennom to tilfeller der bunnledninger har kollapset. Slike hendelser medfører ikke bare akutte og uforutsette kostnader, men også betydelige praktiske utfordringer for beboerne.

Senest i desember 2024 oppstod det en alvorlig skade på en bunnledning, noe som medførte ekstrakostnader på ca. 750 000 kroner. Slike hendelser understreker behovet for å gå fra reaktiv til proaktiv vedlikeholdsstrategi.

På bakgrunn av dette har styret vurdert ulike alternativer for utbedring og kommet frem til at en helhetlig rehabilitering av bunnledningene er det mest hensiktsmessige tiltaket på nåværende tidspunkt. Styret foreslår å benytte rørfornying (også kjent som strømperenovering). Dette innebærer at det føres en fleksibel strømpe inn i de eksisterende rørene, som deretter herdes og danner et nytt, tett rør på innsiden av det gamle.

Denne metoden har flere fordeler:

- Den er vesentlig mindre inngripende enn tradisjonell utskifting
- Den reduserer behovet for omfattende graving
- Den er kostnadseffektiv sammenlignet med full utskifting
- Den har lang dokumentert levetid
- Den benyttes i stor grad av både boligselskaper og kommuner

Det må likevel påregnes at enkelte deler av rørsystemet ikke egner seg for rørfornying, for eksempel der det allerede har oppstått større skader eller sammenfall. I slike tilfeller vil det være nødvendig med oppgraving og punktvis utskifting før den videre rehabiliteringen kan gjennomføres. Styret har derfor tatt høyde for én slik gravejobb i kostnadsestimatet.

Den totale budsjettrammen for prosjektet er satt til 2 500 000 kroner. Styret foreslår at tiltaket finansieres gjennom borettslagets oppsparte midler, slik at man unngår låneopptak og økning i felleskostnader som følge av tiltaket.

Samtidig som arbeidene med bunnledningene gjennomføres, anbefaler styret at også overvannsledningene rehabiliteres. Overvannsledningene har som funksjon å lede bort regnvann og overflatevann fra eiendommen. Dersom disse rørene er i dårlig stand, kan det føre til dårlig drenering, vannansamlinger og i verste fall fuktproblemer rundt bygget. Ved å rehabilitere disse samtidig oppnår borettslaget både kostnadsbesparelser og reduserer risikoen for fremtidige skader.

Samlet sett vurderer styret dette som et nødvendig og langsiktig lønnsomt tiltak for å sikre eiendommens tekniske infrastruktur, redusere risikoen for fremtidige akutte hendelser og gi økt forutsigbarhet i borettslagets vedlikeholdskostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til gjennomføre rehabilitering av borettslagets bunnledninger og overvannsledninger.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Opprettelse av sosial pott for beboerarrangementer

Fremmet av: Zlata Turkanovic, Ola Narr 10

I dag er det mulig å leie velferdsrommet gratis på hverdager, forutsatt at arrangementet er åpent for alle beboere i borettslaget. Ordningen med gratis leie av velferdsrommet på hverdager er positiv, men så vidt forslagsstiller er kjent med, benyttes den i begrenset grad. En mulig årsak er at selv om lokalet er gratis, kan arrangører oppleve økonomisk belastning ved å invitere hele borettslaget – for eksempel kostnader til servering eller materiell. Dette kan være en hindring for beboere fra å arrangere sosiale tiltak som ellers ville kommet fellesskapet til gode. En sosial pott vil gjøre det enklere å ta initiativ til små og store aktiviteter, og kan bidra til et mer levende, inkluderende og sosialt borettslag. Potten vil fungere som et lavterskeltiltak, der mange kan bidra med små arrangementer uten å bekymre seg for kostnad.

Forslag:

1. Det opprettes en sosial pott på kr 20 000 som settes av i borettslagets budsjett for inneværende år.

2. Alle beboere i borettslaget kan søke om støtte til sosiale arrangementer.

3. Det kan søkes om inntil kr 1 500 per arrangement.

4. Søknader behandles fortløpende etter en enkel og tilgjengelig prosedyre som generalforsamlingen ber styret utarbeide.

5. Tiltak som mottar støtte, skal være åpne for alle beboere i borettslaget og bør annonseres i god tid.

6. Ordningen etableres som en prøveordning i 2 år.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, og stiller seg bak det. Forutsetningen for å få støtte er at arrangementet er åpent for alle, noe styret anser som positivt. En sosial pott kan føre til at det arrangeres flere arrangementer for beboerne i borettslaget, som kan bidra til et mer sosialt og inkluderende fellesskap. Potten etablerers også som en prøveordning på 2 år, og deretter kan det evalueres om potten fungerer etter sin hensikt. Vi legger til grunn at styret skal gjennomføre evalueringen, da det er styret som vil ha oversikt over hva det er brukt til og

for hvor mange. Videre anser vi at arrangementene *må* annonseres i god tid, og at dette gjøres både på Vibbo og i alle oppgangene.

> **Forslag til vedtak:**
> Det opprettes en sosial pott i tråd med forslaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid og bemerkninger 2025/2026

Valgkomiteen har i hele perioden vært fulltallige og kom i gang med arbeidet høsten 2025.

Kort oppsummert har arbeidet blitt gjennomført med oppslag i oppganger, utsendelser av sms-er og sak på Vibbo. I tillegg til dette har det blitt gjennomført flere bankerunder i alle oppganger for å finne interesserte og relevante kandidater, og det er gjennomført intervjuer/samtaler med alle som har meldt sin interesse.

Valgkomiteen har også gjennomført samtaler med avtroppende styremedlemmer, og på bakgrunn av dette anbefales påtroppende styre å legge en strategi for informasjon- og kompetanseoverføring innad i styret, da særlig med tanke på hvor lang tid styreleder har innehatt denne rollen. Slik det fremstår for valgkomiteen fører dagens praksis til unødvendig risiko for tap av informasjon og fremdrift hvis det skulle oppstå akutte endringer. Som et minimum bør all ekstern korrespondanse gå gjennom et felles kontaktpunkt som alle faste styremedlemmer har tilgang til.

I tillegg arbeider valgkomiteen med å ferdigstille et komplett årshjul for å strukturere komiteens arbeid. Dette er forventet å sikre at nye medlemmer i komiteen raskt får oversikt over arbeidets omfang, at komiteen ikke er avhengig av tidligere medlemmers e-post og at komiteen lettere kan få organisert og planlagt aktivitetene som krever fysisk oppmøte. Årshjulet har en form som sikrer at valgkomiteens arbeid kan videreføres uavbrutt uavhengig av om medlemmene har erfaring fra tidligere deltagelse eller ikke.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Løkke-Sørensen (102 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Løkke-Sørensen

1 Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Gunnar Sørbø (102 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Gunnar Sørbø

2 Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henning Kaiser Klatran (108 stemmer)
Halina Mierzynska (107 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henning Kaiser Klatran
Halina Mierzynska

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ylva Aldrin (102 stemmer)
Khalid Lafkiri (102 stemmer)
Atilla Shahilyar (103 stemmer)
Zlata Turkanovic (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ylva Aldrin
Khalid Lafkiri
Atilla Shahilyar
Zlata Turkanovic

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kaur Gønlien (105 stemmer)
Anne Line Løvholm (103 stemmer)
Åsmund Skaar (103 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kaur Gønlien
Anne Line Løvholm
Åsmund Skaar

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

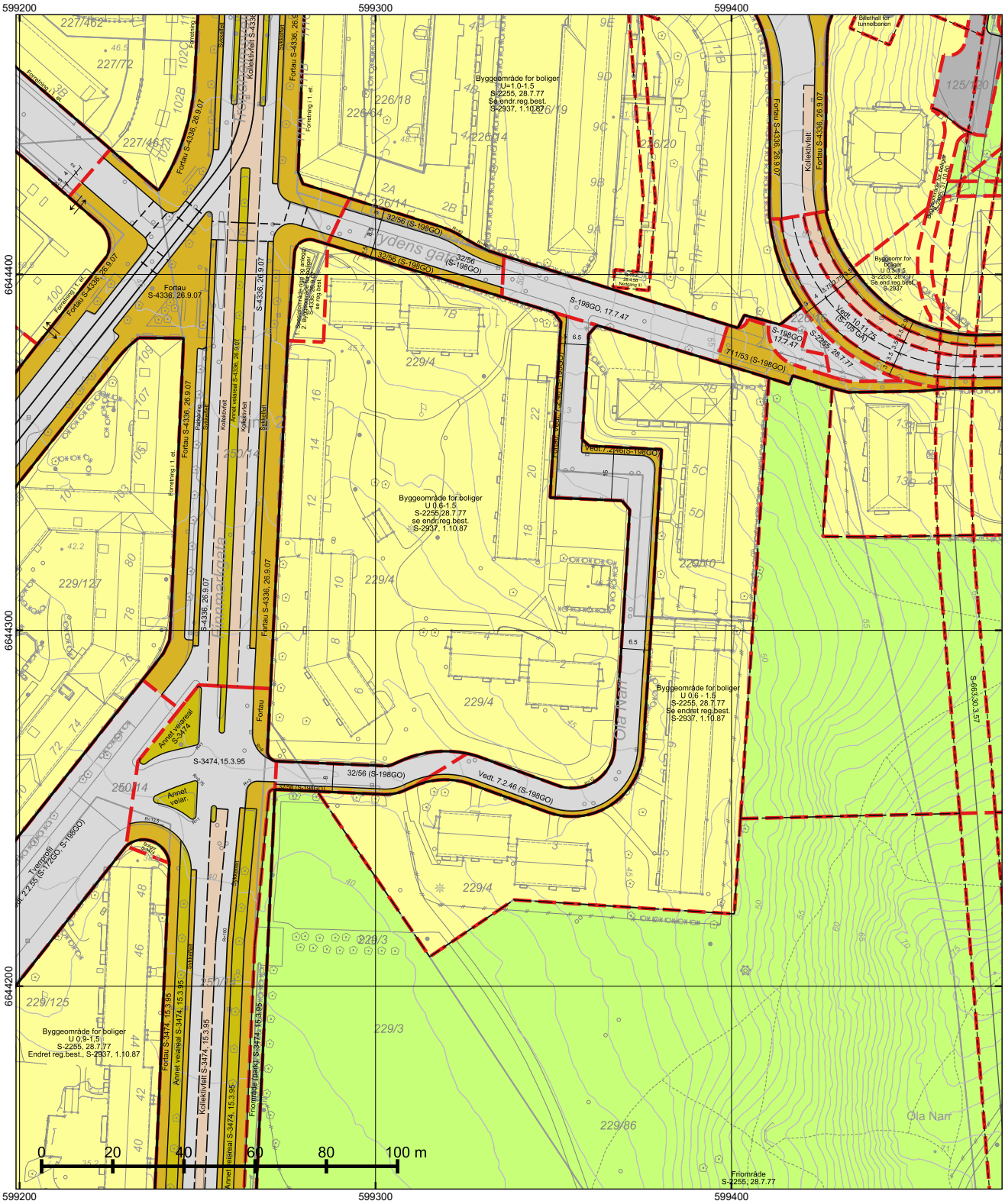
Følgende ble valgt:
Carl Alexander Kessen Sverdrup (113 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Carl Alexander Kessen Sverdrup

Varadelegat (1 år)

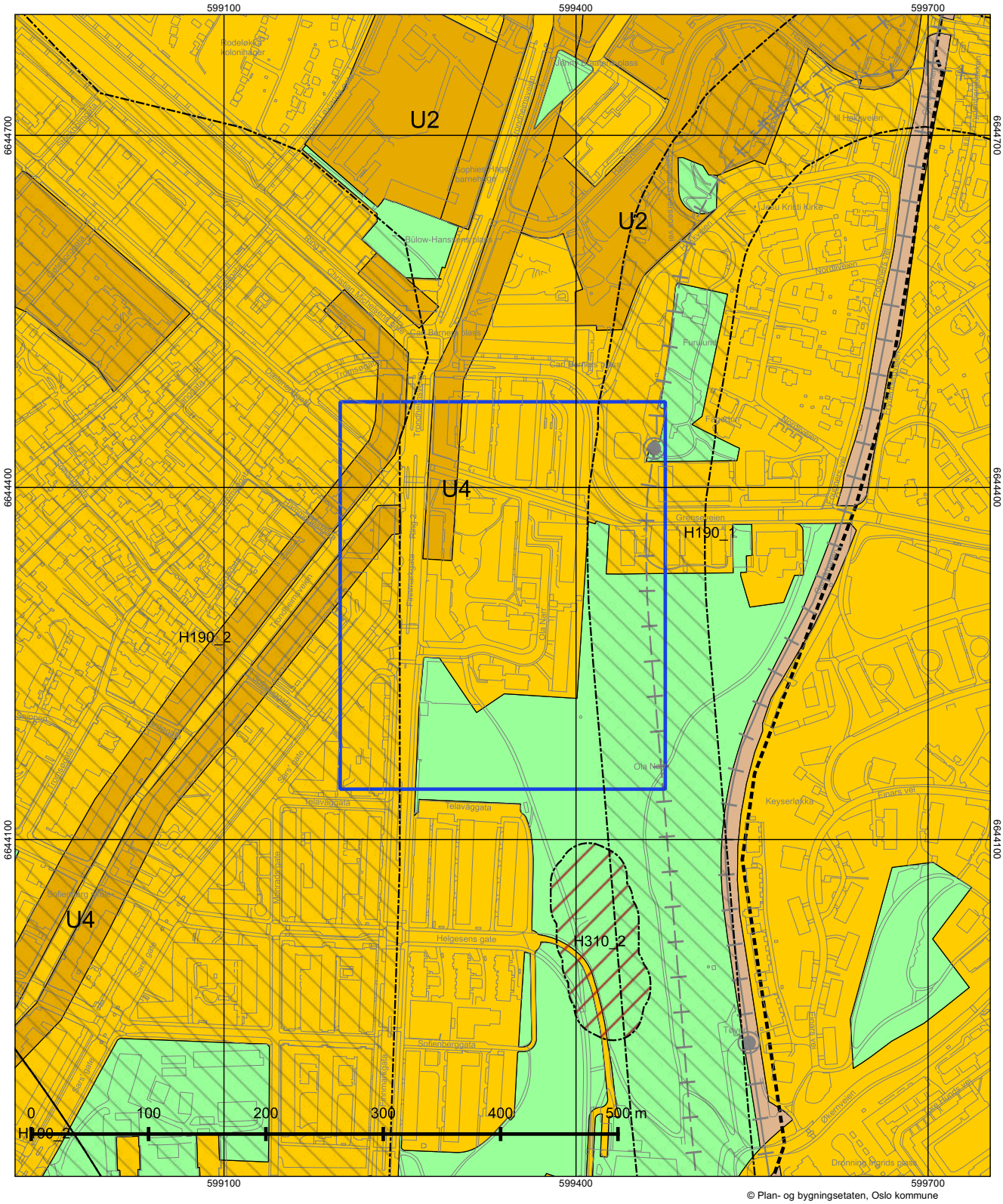
Følgende ble valgt:
Åsmund Skaar (109 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Åsmund Skaar


599200
599300
599400
6644400
6644300
6644200
Byggeområde for boliger
U=1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.6-1.5
S-2255,28.7.77
se endr/reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.6 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Se endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.9-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Fortau S-4336, 26.9.07
Kollektivfelt S-4336, 26.9.07
Fortau S-4336, 26.9.07
Kollektivfelt
Fortau S-4336, 26.9.07
Fortau
S-4336, 26.9.07
Kollektivfelt
Annet veigareal S-3474
S-3474,15.3.95
Annet veigareal
Kollektivfelt S-3474, 15.3.95
Annet veigareal S-3474, 15.3.95
Fortau S-3474, 15.3.95
Fortau S-3474, 15.3.95
Fortau S-4336, 26.9.07
Fortau S-4336, 26.9.07
Fortau S-4336, 26.9.07
Fortau S-4336, 26.9.07
Kollektivfelt
Fortau S-4336, 26.9.07
Billetthall for tunnelbanen
Byggeområde for boliger
U 0.3-1.5
S-2255, 28.7.77
Se end.reg.best.
S-2937
32/56 (S-198GO)
32/56 (S-198GO)
32/56 (S-198GO)
S-198GO, 17.7.47
S-198GO 17.7.47
S-2255, 28.7.77
Vedt. 10.17.75 (S-198GA)
7.11/53 (S-198GO)
Vedt. 7.2.46 (S-198GO)
Vedt. 7.2.46 (S-198GO)
32/56 (S-198GO)
Vedt. 7.2.46 (S-198GO)
Tverrprofil
Kvt. 2.2.55 (S-198GO)
Ola Narr
Ola Narr
Ola Narr
Friområde
S-2255, 28.7.77
S-663,30.3.57
Fortau
S-4336, 26.9.07
Fortau S-4336, 26.9.07
Fortau S-4336, 26.9.07
Fortau

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163546/86540565
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V070246

Regulering av kvartal II og III på Tøyen.

V070246 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.02.1946
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194602723
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-198GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

3256

Trafikkplan for krysset Trondheimsveien - Dælenggata - Carl Berners plass.

3256 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.01.1956
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195603093
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se også S-172GO,4.6.42,Ø.B.III
Knytning(er) mot andre planer: S-198GO, S-178GO, S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-4336

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Carl Berners plass med omgivelser.

Vedtaksdato: 26.09.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200503361

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200503361

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CARL BERNERS PLASS MED OMGIVELSER

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet merket BIS 200503361 datert 27.05.2005, revidert 24.10.2006.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
Offentlige trafikkområder (vei/parkering, fortau/holdeplass, kollektivfelt, annet veiareal, sykkelfelt)
Friområde (park)
Fellesområder (felles avkjørsel)
Områder regulert i tidsrekkefølge:
1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Friområde (park)
1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Byggeområde for boliger

§ 3. Støykrav

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal tilfredstilles for støy fra veitiltak og skinnegående trafikk i planområdet. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse.
Alle støyreduserende tiltak skal være gjennomført samtidig med ferdigstillelse av veianlegget.
En støyfaglig utredning skal følge søknad om byggetiltak. Utredningen skal beskrive situasjonen for støyfølsom arealbruk inntil planområdet før og etter gjennomføring av veianlegget. Den skal vise forslag til eventuelle avbøtende tiltak med sikte på å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442. De avbøtende tiltak som forutsettes gjennomført skal innarbeides i søknad om byggetiltak.
Ved omlegning av trikkesporene skal skinner med overbygning vibrasjonsisoleres fra underlaget.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser

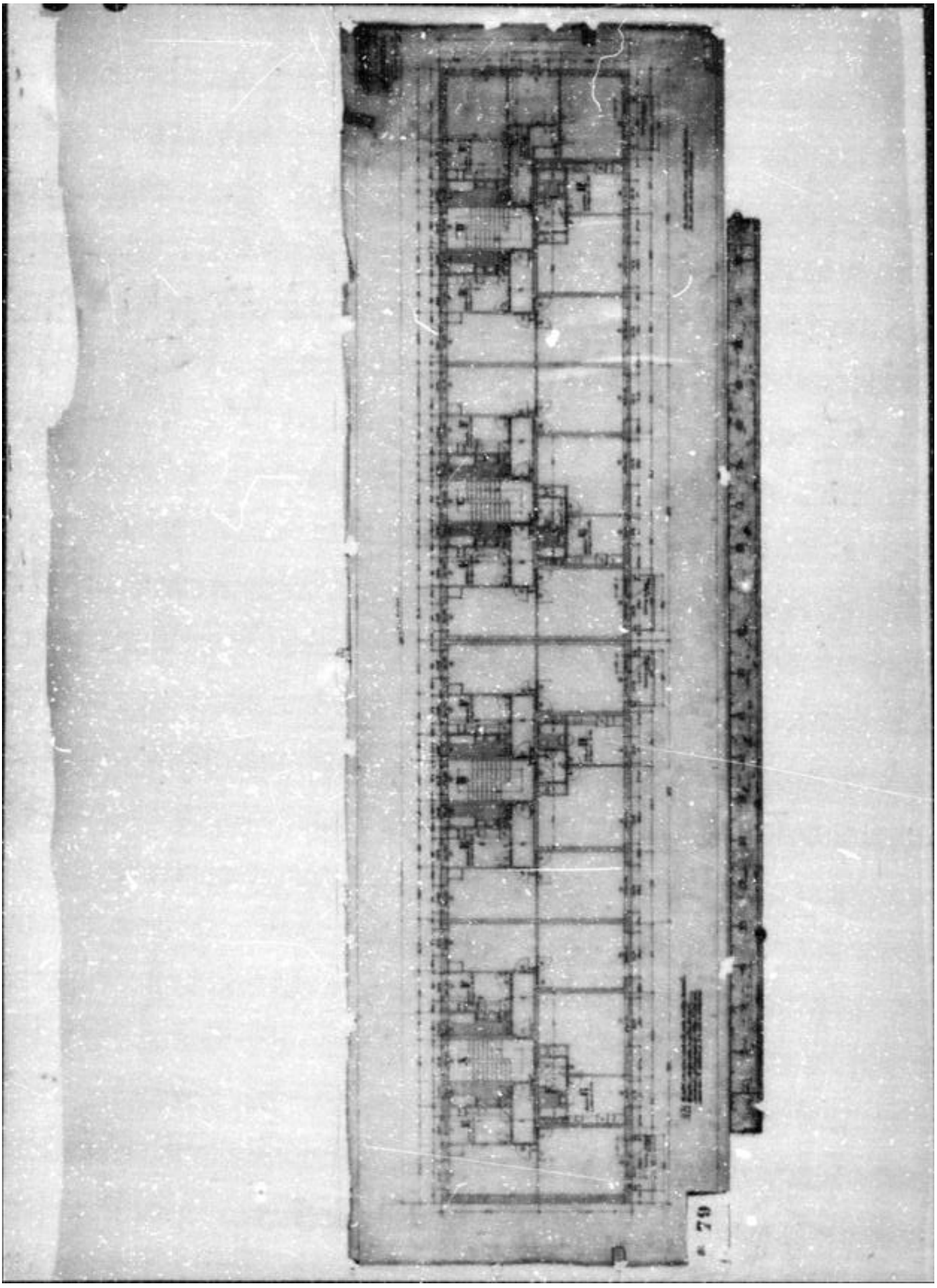
Tilbakeføring og opparbeidelse av riggområdene skal være gjennomført senest ett år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for veianlegget.

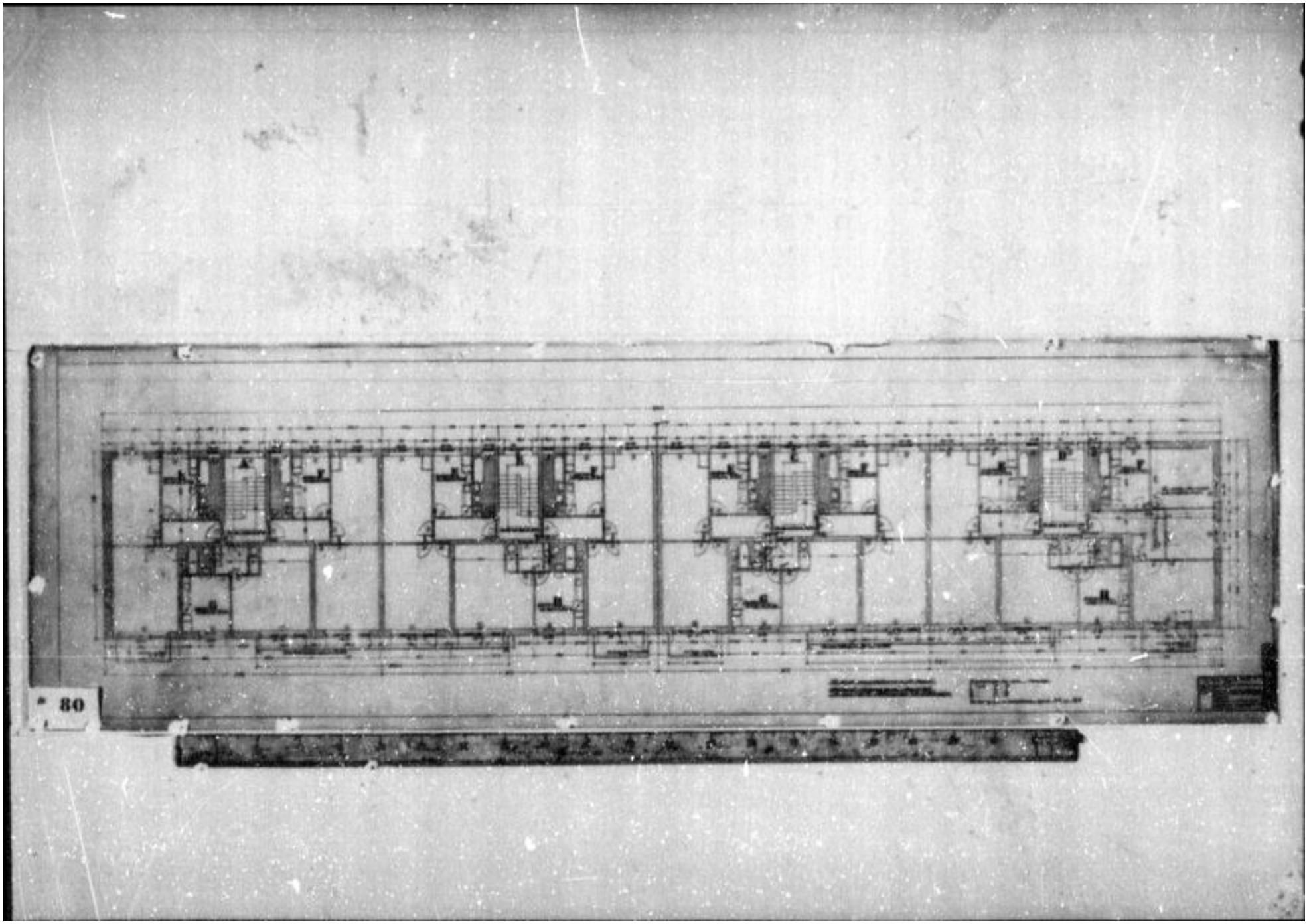
§ 5. Trafikktiltak

Før anleggsstart skal tiltak som hindrer uønsket overføring av gjennomføringstrafikk fra veianlegget til omkringliggende boligområder være sikret.

§ 6. Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan som må godkjennes før rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §93 gis. Utomhusplanen skal vise utforming og plassering av alle meldepliktige tiltak, gate og fortaubelegg og terrengbehandling.
Planen skal også vise eksisterende trær, verdifulle tregrupper og ny vegetasjon, samt avklare hvilke trær som skal beholdes.




80

82
BL.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 27 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411913-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Rune Vemer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRYDENS GATE 1	Eiendom:	229/4
Tiltakshaver:	Nordre Tøyen BRL v/Jonas Knarvik	Adresse:	Ola Narr 22, 0563 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FRYDENS GATE 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stig Rolfsvåg
avdelingsenhetsleder

Bjørn R. Vemer

Bjørn Rune Vemer
saksbehandler

Kopi til: Nordre Tøyen BRL v/Jonas Knarvik, Ola Narr 22, 0563 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 27 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411951-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Rune Vemer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLA NARR 5-11	Eiendom:	229/4
Tiltakshaver:	Nordre Tøyen BRL	Adresse:	Ola Narr 22, 0563 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OLA NARR 5-11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stig Rolfsvåg
avdelingsenhetsleder

Bjørn R. Vemer
Bjørn Rune Vemer
saksbehandler

Kopi til: Nordre Tøyen BRL v/Jonas Knarvik, Ola Narr 22, 0563 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Q.D.

BYGNINGSSJEFEN
B.J. No. 873/45
OSLO

Duplikat med tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. Øvre Töyen hkv. III bl. E.

Innlevert 10. aug. 1945. Attestert 13/12-52.

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 11/8 - 1945

Overrekkes hr. oppmålingssjefen.

Oslo 11/8-45
A. Kjelland

OPPMÅLINGSSJEFEN 14/8 45 OSLO

ÅM/AH.
Øvre Töyen kv. III bl.E.

Bygningssjefens eksp. av 11/8 1945.
Sendes herreguleringssjefen.
Det anmeldte bygg ligger på nr. 23 Trondheimsveien hvis grenser er vist med grönne linjer på bl. 1.

Kartforretning må holdes.

Oslo, den 16. august 1945.

For oppmålingssjefen.
Aasm. Moe

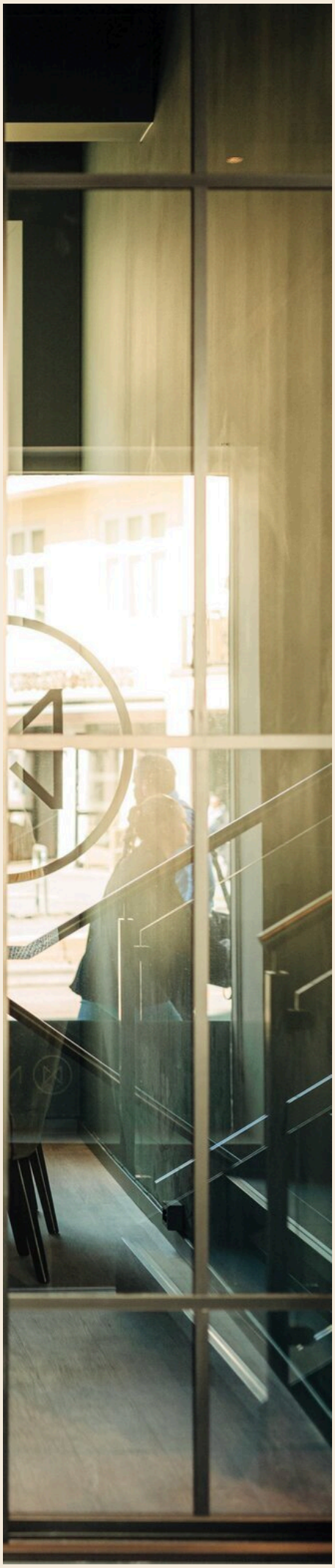
Byg. chefen for Trondheimsveien
mott. 16. AUG. 1945

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0416/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ola Narr 11 0563 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: