PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HARALØKKA 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



1. Etasje

Haraløkka 4

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

Haraløkka 4, 0689 OSLO
OSLO kommune
gnr. 164, bnr. 32
Andelsnummer 95

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 13.11.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25413 **Referansenummer:** TP8703

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 1. etasje med vestvendt innglasset balkong, sentralt beliggende på Bøler, bydel Østensjø i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert i ekstern bod.

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2019 i regi av tidligere eier.
Glatte fronter med benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2019, i regi av forrige eier.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingbare glassdører og regnfallsdusj.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til innglasset balkong.

Leiligheten disponerer 3 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

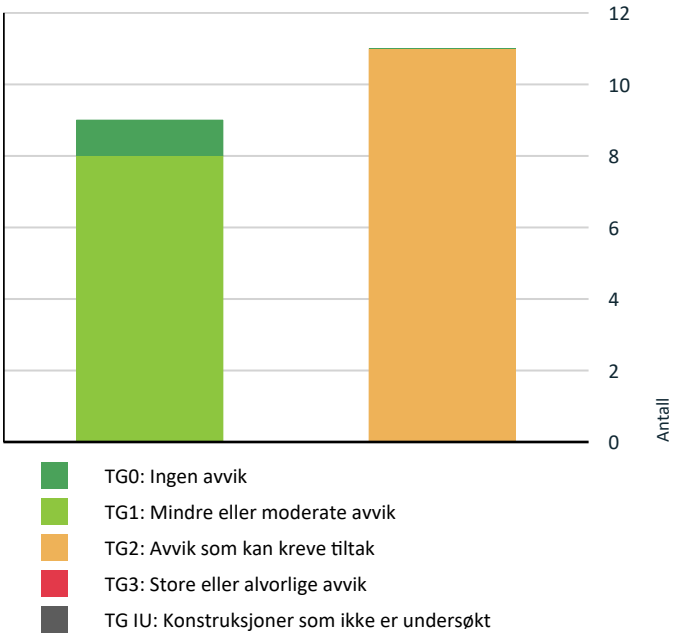
3-roms leilighet med innglasset balkong i bygningens 1.etasje.
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å

Sammendrag av boligens tilstand

oppdage ved befaringstidspunkt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med innglasset balkong i bygningens 1.etasje.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG I BYGNINGENS 1.ETASJE.



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1984, 1988 og 1989.
Markise på kjøkkenvinduet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist slitasje på markise.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Bytteing av markise bør påregnes.
Justering av vinduer.
Lokal utbedring.
Bygningsdelene må påregnes å byttes.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Entrèdør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Malt innside.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner.
Terrassebord på betongdekke.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,87 m.

–

Det er montert utelys/stikkontakt og elektrisk markise.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at en del på innglassingen ikke er mulig å åpne/lukke.
Opplyst å være en ødelagt del.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokal utbedring, bytte av del, slik at innglassing virker.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med singlede fasadeplater.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning på balkonger.
Pulttak i trekonstruksjoner tekket med shingel/papp.

–

Bygningen ble oppført i 1960 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.
Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
1-stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i nedsenket himling i entrè/gang og på kjøkkenet.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

På befaring ble det påvist noe slitasje på parkett.
Dette har ingen konstruksjonsmessig konsekvens.

Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Stålplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdører med 3 speil.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på baderomsdør.
Samt noe slitasje på flere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring eller skifte av dørblad må påregnes dersom avviket skal lukkes.
Dørene fungerer med påpekte avvik.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på ett soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2019 (i henhold til forrige salgsoppgave).
Det foreligger kun dokumentasjon fra elektriker på boligmappa.
Ellers ingen dokumentasjon foreligger.

–

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk i dusj, målt til ca 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

–

Inndeling på flislagt slukrist i dusj stemmer/passer ikke overens med flis inndelingen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Hjelpesluk i dusj type rennesluk.
Synlig membran i hovedsluk.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må dokumentasjon fremlegges



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører i glass, rennesluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning.
Men det ble utført fuktmålinger fra kjøkkensiden hvor vegg var åpen.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019, opplyst av tidligere salgsoppgave
Kjøkkeninnredning fra Black Red White (Byggmax).
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.

Tilstandsrapport

Glassplate på vegg over benk ved kum og stekesone.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Waterguard er montert.

–

Høyden på benkeplaten er noe lavere enn normalt, vanlig er 90 cm, her er det målt til 86 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist forhøyede verdier på vegg bak benkeskap, under kum.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Komfyrvakt må monteres.

Det er opplyst av selger at det har vært en vannlekkasje i fordelerskap slik at det har kommet vann på gulv og bak innredning.
Det bør gjøres nærmere undersøkelser, og kontakte forsikringsselskapet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør opplegg på bad og kjøkken.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg mot bad, under kjøkkenkum.
Stoppekran er montert bak en inspeksjonsluke på bad.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist brudd på ett varerør og drenering fra fordelerskap.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Varerør og drenering fra fordelerskap må utbedres.
Ved evt vannlekkasje vil vann renne under/bak kjøkkeninnredning og videre inn i konstruksjonen.





TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes.

TG 2 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via veggventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i bod i samme plan (vegg i vegg med baderom).
Ca 200 L med ett produksjonsår fra 2011.

–

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast bryterstyrt kobling.

–

Overløpsledning fra bereder går inn til baderommet, det bør undersøke hvor denne kommer ut. trolig bak vaskemaskinen.

–

Det anbefales waterguard (lekkasjesikring av bereder) siden den står i ett rom uten sluk.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap lokalisert i trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedbryter og 11 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 27.02.2024.
Sak er avsluttet.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja BRB Elektro, SB Pettersen Elektro AS og Ekeberg Elektro

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   BRB Elektro, SB Pettersen Elektro AS og Ekeberg Elektro
   Ligger i boligmappa.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

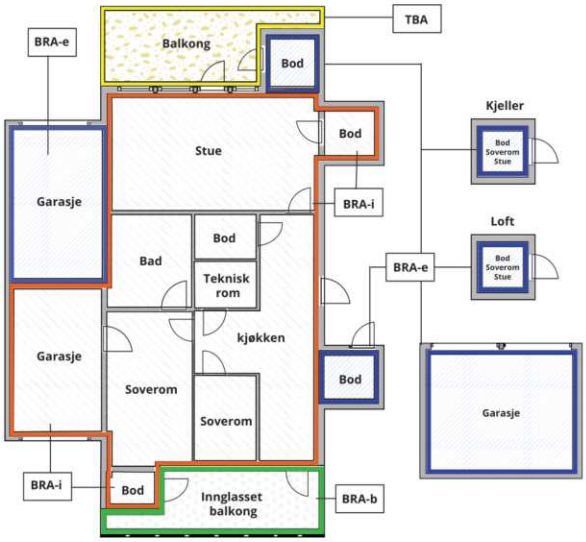
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet med innglasset balkong i bygningens 1.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	64			64	
Innglasset balkong			9	9	
1.etasje (fellesareal)		4		4	
Kjeller (fellesareal)		8		8	
SUM	**64**	**12**	**9**		
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
1.etasje (fellesareal)		Bod	
Kjeller (fellesareal)		Boder	

Kommentar

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 7,4 m².
I arealoppstillingen inkluderer balkongens areal også vegg mot leiligheten (i henhold til gjeldende måleregler).

–

1.etasje (fellesareal) BRA-e:
Leiligheten disponerer en bod i felles rom i samme plan som leiligheten med inngang via felles trapperom.
Boden er med ett gulvarel som er målt til ca. 4,1 m².

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 2,9 m² og 4,5 m².
Begge er merket med nr. 5104.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet med innglasset balkong i bygningens 1.etasje.	64	9

Kommentar

3-roms leilighet med innglasset balkong i bygningens 1.etasje.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Oda Emilie Folkedal Hjelle og Henrik Ballo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	164	32	0	0	62382.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haraløkka 4

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Haraløkka Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5140/HARALØKKA BORETTSLAG	950311649	5140	Norian Regnskap AS	Henrik Ballo og Oda Emilie Folkedal Hjelle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
95	21 741	*31.12.2024*	149 677	*31.12.2024*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1. etasje med innglasset balkong, sentralt beliggende på Bøler, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til barnehager, skoler alle trinn, offentlig kommunikasjon, forretninger, servicetilbud og idrettsanlegg.
Noen minutters gange til Bøler senter med flere butikker, apotek, dagligvare og flere servicetilbud.
Ellers nærhet til større senter som f. eks. Bryn Senter, Tveita Senter og Lambertseter senter med blant annet Kino.
Østmarkas flotte tur- og rekreasjonsmuligheter like i nærheten.

Om tomten

Felles tomt på 62 382 m². Tomten er festet med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Opparbeidede fellesarealer med gressplener, bord, benker og lekeplasser, variert vegetasjon samt asfalterte gang- og stikkveier.

Det finnes både parkeringsplasser og garasjer i borettslaget, ta kontakt med borettslaget/styret for nærmere info.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5 333, pr. md.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og
felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslagets hjemmesider: https://www.haralokka.no/

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1960 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Borettslaget består av 398 andeler.
Fellesvaskerier i borettslaget.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

Blant annet planlegges det å gjennomføre rehabilitering av fasader og felles rørføringer.
Dette er foreløpig satt på vent.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.
Det foreligger videre planer om å rehabilitere fasadene. Det henvises til borettslagets styre for ytterligere informasjon.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	85511259			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	13.11.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.11.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	24.11.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TP8703

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250289

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Oda Emilie Folkedal Hjelle	Henrik Ballo

Gateadresse
Haraløkka 4

Poststed	Postnr
OSLO	0689

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Oda Emilie Folkedal Hjelle

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250289

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppgradert bad før boligkjøp. Ingen kjente feil i vår eiertid

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker, ikke avdekket mangler i ettertid

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker, ikke avdekket mangler i ettertid

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rørfornying 2025.

Arbeid utført av: Proline Norge AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rettet opp feil fra Elvia sitt tilsyn.

Arbeid utført av: SB Pettersen Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia AS hadde tilsyn i 2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilhører garasjen som er kjøpt separat

Document reference: 183250289

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Generalforsamlingen i mai 2026 vil drøfte mulige fremtidige prosjekter.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250289

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250289

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Emilie Folkedal Hjelle	8f5da6166a1f6861b59bb9e5645f7faf6da70947	07.01.2026 11:09:16 UTC	Signer authenticated by One time code

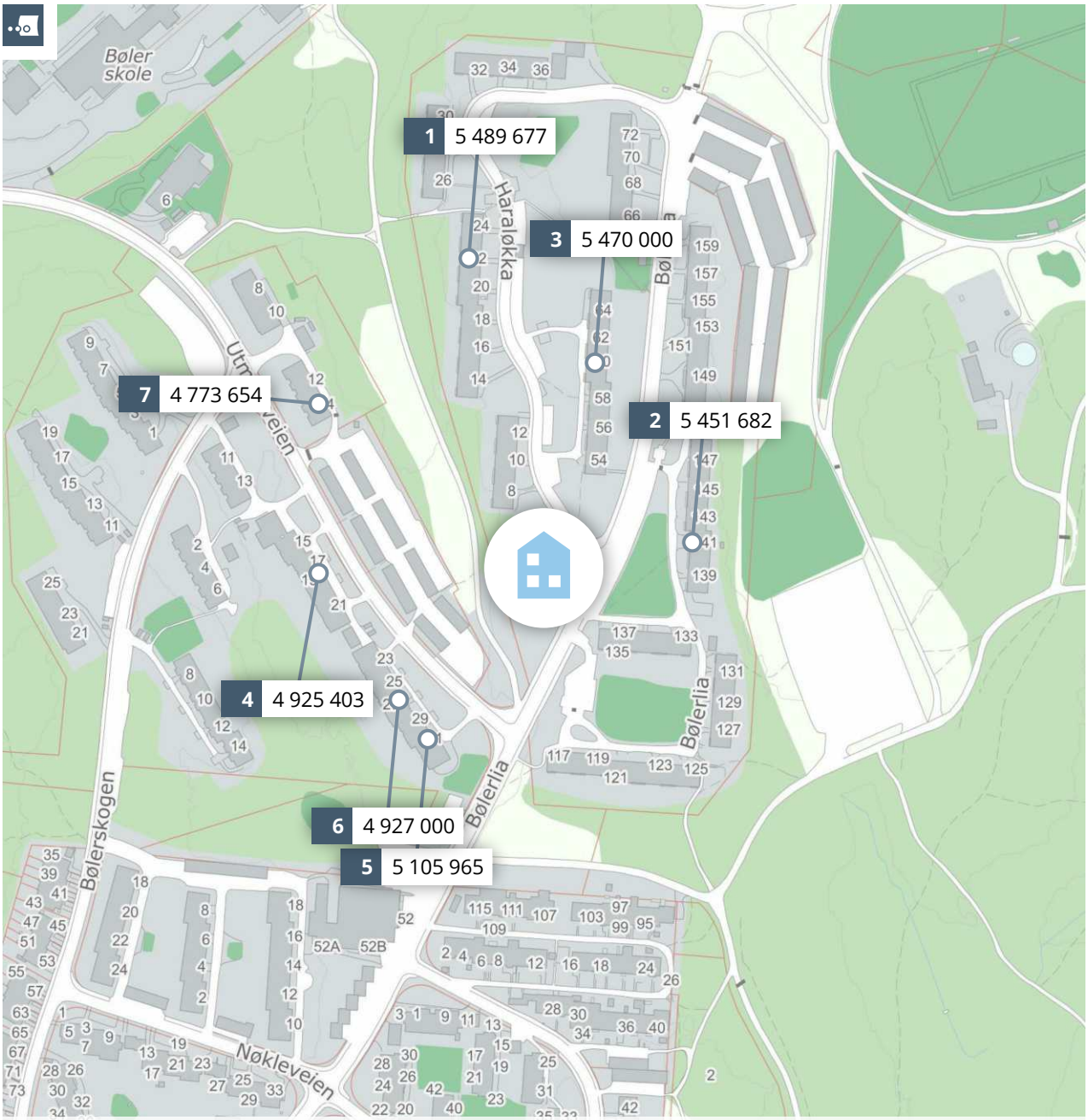
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Ballo	c89bea9bf684ac75ec236543d320b3c11b10673e	07.01.2026 11:03:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250289

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

HARALØKKA 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 07.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Selma Nygaard Thorkildsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haraløkka 4, 0689 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1960

GNR 164 BNR 32 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HARALØKKA

Verdivurdert til

4 900 000

180 018	5 080 018	79 375
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	12 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	5 333
Formue	21 741
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haraløkka 22								
	64 m²	1960	4. etg	2 sov	18.09.2025	4 850 000	**5 340 000**	149 677	5 489 677	**85 776**
2	Bølerlia 141								
	69 m²	1960	2. etg	2 sov	23.09.2025	4 950 000	**5 300 000**	151 682	5 451 682	**79 010**
3	Bølerlia 60								
	69 m²	1960	4. etg	2 sov	13.08.2025	4 800 000	**5 320 000**	150 000	5 470 000	**79 275**
4	Utmarkveien 19								
	63 m²	1959	1. etg	2 sov	15.07.2025	4 600 000	**4 750 000**	175 403	4 925 403	**78 181**
5	Utmarkveien 31								
	68 m²	1957	3. etg	2 sov	30.06.2025	4 950 000	**4 900 000**	205 965	5 105 965	**75 088**
6	Utmarkveien 27								
	68 m²	1959	1. etg	2 sov	10.09.2025	4 900 000	**4 740 000**	187 000	4 927 000	**72 456**
7	Utmarkveien 14								
	62 m²	1959	3. etg	2 sov	18.08.2025	4 650 000	**4 600 000**	173 654	4 773 654	**76 994**

En lys og romslig 3-roms leilighet, med enkel adkomst i 1. etasje. Attraktiv beliggenhet, i grønne og rolige omgivelser på Bøler, med umiddelbar nærhet til Haraløkka og Østmarka. Med leiligheten følger det en garasjeplass i rekke. Leiligheten har en vestvendt balkong på over 7 kvm, med hyggelig utsyn mot skogholt og gode solforhold. Innvendig oppleves leiligheten som trivelig, og med en god planløsning; møbleringsvennlig stue med peisovn. Separat kjøkken med spiseplass og adkomst fra stuen. Videre inneholder leiligheten en fin entré og to gode soverom. Leiligheten disponerer tre lagringsboder, og har dermed gode lagringsmuligheter.

I Haraløkka borettslag bor du trygt og godt. Beliggenheten er svært familievennlig, med nærhet til idrettsanlegg, Nøklevann skole og flere barnehager, Bøler senter, buss og T-bane, samt umiddelbar nærhet til flotte turområder i Østmarka.

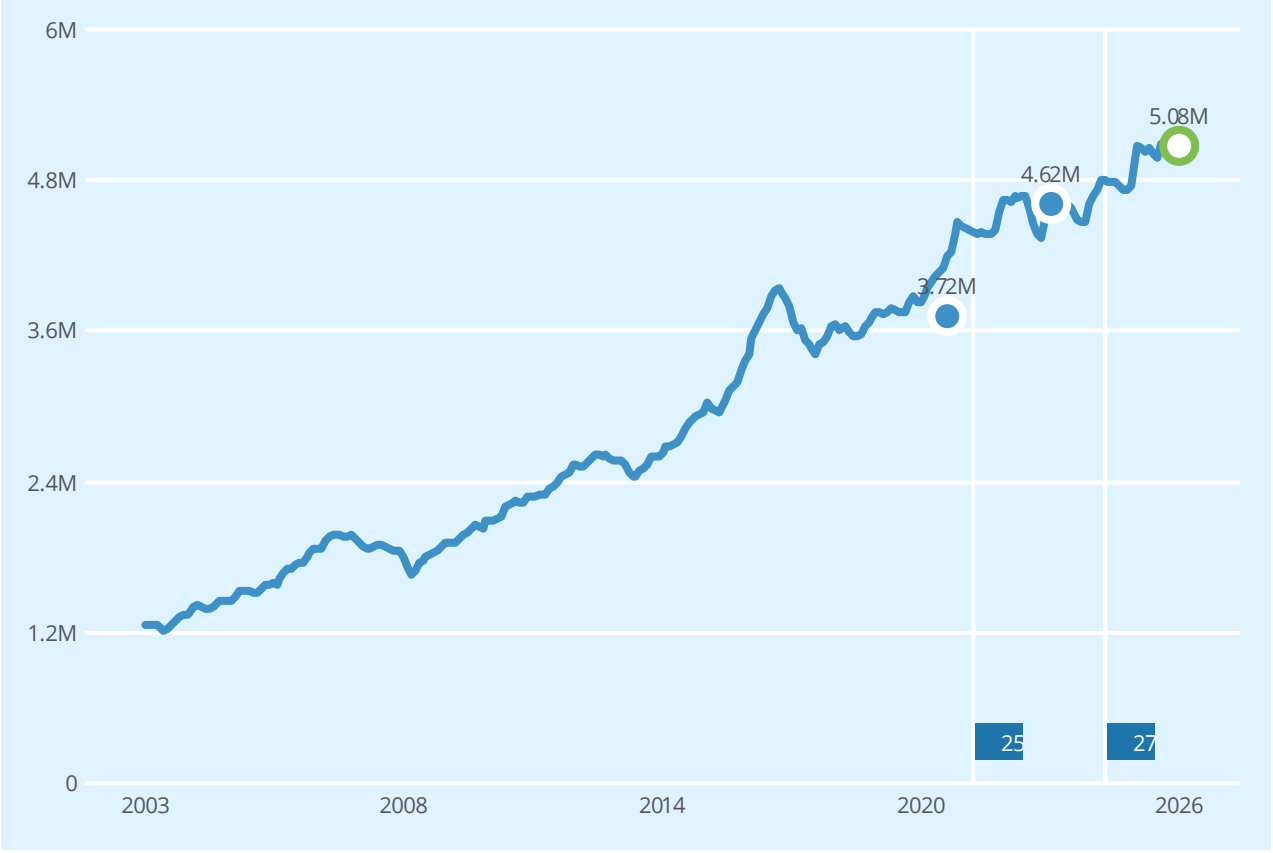
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7

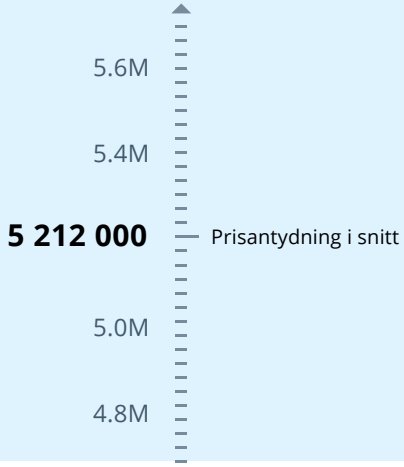
+20 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.12.2022	20.03.2023	02.06.2023	4 500 000	4 500 000	118 772	4 618 772	
05.11.2020	12.11.2020	15.01.2021	3 650 000	3 650 000	65 387	3 715 387	
23.10.2014	23.10.2014	23.10.2014	-	2 200 000	-	2 200 000	28
20.10.2010	20.10.2010	20.10.2010	-	1 500 000	-	1 500 000	28

28 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HARALØKKA grunnkrets nå

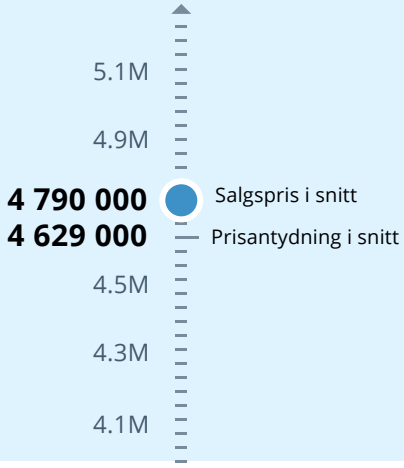
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Leiligheter solgt i HARALØKKA grunnkrets siste 3 mnd

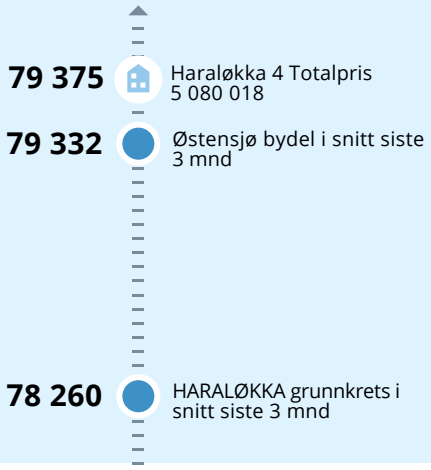
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Première Eiendomsmegling AS
Østmarkveien 2
0687OSLO

Deres ref.: 183250289
Vår ref.: 094-1-095/9366
Dato: 20.11.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Haraløkka Borettslag.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Haraløkka Borettslag**
Organisasjonsnummer:	950311649
Gårds- og bruksnummer:	164 / 32
Seksjons-/andelsnummer:	095
Adresse:	Haraløkka 4 Leil 5104, 0689 OSLO
Eier/medeier:	Ballo, Henrik Folkedal Hjelle, Oda Emilie

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 579,00
Garasjeleie	384,00
Lån nr: 8398.72.00; Avdrag	279,00
Lån nr: 8398.72.00; Renter	725,00
Ladeboks garasje	366,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 333,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 149,677**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 21,741

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: Oslo Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.43395
Rest lånebeløp: 11 544 963,00
Innfrielsedato: 15.07.2044
Rente type: 5.05%

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.00904
Rest lånebeløp: 55 926 043,62
Innfrielsedato: 15.04.2051
Rente type: 5.05%

Långiver: Handelsbanken 332
Lånenummer: 8398 71 49151
Rest lånebeløp: 937 537,00
Innfrielsedato: 15.01.2027
Rente type: 5.05%

Långiver: Husbanken
Lånenummer: 11426295
Rest lånebeløp: 3 846 659,00
Innfrielsedato: 15.01.2027
Rente type: 5.15%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Oslo Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.43395
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5.05%,
Restsaldo:	**kr 28 763,00**
Innfrielseslån:	15.07.2044

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.00904
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5.05%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 139 335,00**
Innfrielseslån:	15.04.2051

Bank:	Handelsbanken 332
Lånenummer:	8398 71 49151
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5.05%,
Restsaldo:	**kr 2 336,00**
Innfrielseslån:	15.01.2027

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11426295
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5.15%,
Restsaldo:	**kr 9 584,00**
Innfrielseslån:	15.01.2027

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Borettslaget har ikke bestemmelser om forkjøpsrett
Styregodkjenning:	Ja. Nye andelseiere må godkjennes av styret i borettslaget. Forretningsfører håndterer prosessen med styregodkjenning. Mottatt eierskiftemelding videreformidles styret.
Utleie:	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 fås ved henvendelse til NORIAN Eiendomsforvaltning. Se også borettslagets vedtekter for mer informasjon om bruksoverlating (utleie).
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 85511259
Dyrehold:	Vennligst se borettslagets vedtekter/ husordensregler. Disse er å finne på www.haralokka.no Det er ikke tillatt med dyrehold uten skriftlig godkjenning fra styret.
Parkering:	Det finnes både parkeringsplasser og garasjer i borettslaget. Månedlig betaling er kr. 200,- per parkeringsplass og kr. 384,- per garasjeplass. Kun andelseiere i Haraløkka Borettslag kan eie garasje. Garasjeobligasjon må transporteres ved evt. salg. Bruk vedlagte transportfullmaktsmal ved overdragelse av leierett. Vi utfører transport på bakgrunn av ferdigstilt transportfullmakt med attestert ID for begge parter. Vi anmoder om at original obligasjon sendes oss for oppbevaring. Ved manglende/bortkommet obligasjon må selger besørge mortifikasjon. Vennligst presiser om garasje skal følge med ved salg, og oppgi kjøpesum for garasje separat. Borettslaget vil bygge nye garasjer i løpet av sommer/høst 2021. Evt. leie av parkeringsplass utgår ved opphør av kontrakt (ved overtakelse boligandel) og leies ut etter venteliste. Ved interesse kan nye andelseiere sende e-post till parkering@haralokka.no.
Internett/TV:	Borettslaget har en Kollektiv TV og Strømming 50 og Kollektiv Bredbåndsavtale gjennom Telia.
Oppvarming:	Borettslaget får levert strøm fra Fjordkraft. Egen strømavtale for hver leilighet.
Sikringsordning:	Borettslaget er ikke en del av sikringsordning.
Nøkler:	Bestilling av nøkler sendes til styret@haralokka.no. Se nettsiden vår haralokka.no for hvilken informasjon som skal være med på en slik bestilling.
Skilt:	Styret gjennom vaktmester ordner med postkasseskilt.
Hjemmeside:	Haralokka.no
Øvrig informasjon:	På en generalforsamling i2017 fikk styret mandat til å gjøre forarbeidet til en rehabilitering av fasadene på bygningene. Pga. økte priser på bygningsmateriale og usikre leveranser grunnet korona pandemien og krigen i Ukraina er dette satt på vent. Det er per dags dato umulig å forutse når priser på bygningsmateriale ol. vil normaliseres. Styret vurderer dette fortløpende, og vil på ett senere tidspunkt kalle inn til en generalforsamling for å avklare om andelseiere ønsker å gå videre med prosjektet. Av ovennevnte grunner er det umulig å beregne hvor mye de månedlige kostnadene vil øke, dersom det på et senere tidspunkt skulle bli flertall for en fasederehabilitering. Eier av andel med balkong må påse at sluk er fritt for snø, løv, mv. Andelseiere har vedlikeholdsplikt for overflaten på egen balkong. Borettslagets parkeringsplasser og boder leies ut etter venteliste. E-post vaktmester: vaktmester@haralokka.no Borettslaget har serviceavtale med Anticimex for behandling mot eventuelle skadedyr.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 20.11.2025:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Terje Mehlum Mork
Epost:	styret@haralokka.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Première Eiendomsmegling AS
Østmarkveien 2
0687OSLO

Deres ref.: 183250289
Vår ref.: 094-G-134/9346
Dato: 10.11.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Haraløkka Borettslag.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Haraløkka Borettslag**
Organisasjonsnummer:	950311649
Gårds- og bruksnummer:	164 / 33
Seksjons-/andelsnummer:	G134 - **GARASJE**
Adresse:	Haraløkka, 0301 OSLO
Eier/medeier:	Ballo, Henrik

FELLESKOSTNADER

Lån nr: 8398.72.00; Lån nr: 8398.72.00; Renter	30,51
Lån nr: 8398.72.00; Lån nr: 8398.72.00; Avdrag	11,67
Ladeboks garasje	366,00
Garasjeleie	384,00
Felleskostnader for garasje Månedlig:	**kr. 792,18**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld garasje pr. 31.12.2025:	**kr. 0**
Andel formue garasje pr. 31.12.2025:	kr. 0

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: Oslo Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.43395 (lån andeler)
Rest lånebeløp: 11 544 963,00
Innfrielsedato: 15.07.2044
Rente type: 5.05%

Långiver: Handelsbanken 332
Lånenummer: 8398 71 49151 (lån andeler)
Rest lånebeløp: 937 537,00
Innfrielsedato: 15.01.2027
Rente type: 5.05%

Långiver: Husbanken
Lånenummer: 11426295 (lån andeler)
Rest lånebeløp: 3 846 659.00
Innfrielsedato: 15.01.2027
Rente type: 5.15%

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.00904 (**garasjelån**)
Rest lånebeløp:	27 386 626.00
Innfrielsedato:	15.04.2051
Rente type:	5.05%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.00904
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5.05%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 172 243,36**
Innfrielseslån:	15.04.2051

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Borettslaget har ikke bestemmelser om forkjøpsrett
Styregodkjenning:	Ja. Nye andelseiere må godkjennes av styret i borettslaget. Forretningsfører håndterer prosessen med styregodkjenning. Mottatt eierskiftemelding videreformidles styret.
Utleie:	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 fås ved henvendelse til NORIAN Eiendomsforvaltning. Se også borettslagets vedtekter for mer informasjon om bruksoverlating (utleie).
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 85511259
Dyrehold:	Vennligst se borettslagets vedtekter/ husordensregler. Disse er å finne på www.haralokka.no Det er ikke tillatt med dyrehold uten skriftlig godkjenning fra styret.
Parkering:	Det finnes både parkeringsplasser og garasjer i borettslaget. Månedlig betaling er kr. 200,- per parkeringsplass og kr. 384,- per garasjeplass. **Kun andelseiere i Haraløkka Borettslag kan eie garasje**. Garasjeobligasjon må transporteres ved evt. salg. Bruk vedlagte transportfullmaktsmal ved overdragelse av leierett. Vi utfører transport på bakgrunn av ferdigstilt transportfullmakt med attestert ID for begge parter. Vi anmoder om at original obligasjon sendes oss for oppbevaring. Ved manglende/bortkommet obligasjon må selger besørge mortifikasjon. Vennligst presiser om garasje skal følge med ved salg, og oppgi kjøpesum for garasje separat. Borettslaget vil bygge nye garasjer i løpet av sommer/høst 2021. Evt. leie av parkeringsplass utgår ved opphør av kontrakt (ved overtakelse boligandel) og leies ut etter venteliste. Ved interesse kan nye andelseiere sende e-post till parkering@haralokka.no.
Internett/TV:	Borettslaget har en Kollektiv TV og Strømming 50 og Kollektiv Bredbåndsavtale gjennom Telia.
Oppvarming:	Borettslaget får levert strøm fra Fjordkraft. Egen strømavtale for hver leilighet.
Sikringsordning:	Borettslaget er ikke en del av sikringsordning.
Nøkler:	Bestilling av nøkler sendes til styret@haralokka.no. Se nettsiden vår haralokka.no for hvilken informasjon som skal være med på en slik bestilling.
Skilt:	Styret gjennom vaktmester ordner med postkasseskilt.
Hjemmeside:	Haralokka.no
Øvrig informasjon:	På en generalforsamling i2017 fikk styret mandat til å gjøre forarbeidet til en rehabilitering av fasadene på bygningene. Pga. økte priser på bygningsmateriale og usikre leveranser grunnet korona pandemien og krigen i Ukraina er dette satt på vent. Det er per dags dato umulig å forutse når priser på bygningsmateriale ol. vil normaliseres. Styret vurderer dette fortløpende, og vil på ett senere tidspunkt kalle inn til en generalforsamling for å avklare om andelseiere ønsker å gå videre med prosjektet. Av ovennevnte grunner er det umulig å beregne hvor mye de månedlige kostnadene vil øke, dersom det på et senere tidspunkt skulle bli flertall for en fasederehabilitering. Eier av andel med balkong må påse at sluk er fritt for snø, løv, mv. Andelseiere har vedlikeholdsplikt for overflaten på egen balkong. Borettslagets parkeringsplasser og boder leies ut

	etter venteliste. E-post vaktmester: vaktmester@haralokka.no Borettslaget har serviceavtale med Anticimex for behandling mot eventuelle skadedyr.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)* :	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 10.11.2025:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Terje Mehlum Mork
Epost:	styret@haralokka.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

NORIAN
eiendomsforvaltning

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING



HARALØKKA BORETTSLAG

Fysisk informasjonsmøte med etterfølgende digital avstemming

NORIAN
eiendomsforvaltning

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE OG GENERALFORSAMLING

FYSISK FORMØTE OG ETTERFØLGENDE DIGITAL AVSTEMMING

Styret har besluttet at generalforsamlingen vil bli gjennomført ved en digital høringsperiode (det er den du leser nå), fysisk informasjonsmøte og etterfølgende digital avstemming.

Ordningen legger til rette for at det blir avholdt et fysisk møte der man kan ta opp spørsmål og avklaringer rundt sakene. Videre vil stemmegivningen enten gjennomføres digitalt via elektronisk stemmeskjema eller poststemmer. Ordningen håndteres på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg, og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Løsningen med etterfølgende digital avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas.

HVORDAN STEMMER DU?

De beboerne som benytter seg av epost, avgir sin stemme via linken på den eposten som blir sendt ut 09. mai.

Fristen for å avgi din digitale stemme fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis en stemme per andel.

Dersom du har generelle spørsmål, og/eller trenger hjelp til den digitale avstemmingen, kontakt forretningsfører på tlf. 22 91 35 07.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

Stem elektronisk via lenke:

Stem via lenke du mottar i egen epost. Denne fungerer best på pc, bruker du mobil eller nettbrett så anbefales det å legge mobilen/nettbrettet horisontalt slik at ikonene best vises. Åpne lenken og velg alternativene du vil stemme for. Enkelte forslag er satt opp med forslag A og forslag B etc. Dersom du er i mot saken som helhet stemmer du mot foreslåtte forslag.

Til eiere i Haraløkka Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato informasjonsmøte onsdag 7. mai
Tidspunkt: 18.00
Sted: **Aulaen på Ulsrud skole**

Digital høringsperiode fra 22.04.25 til 05.05.25
Digital avstemming fra 09.05.25. til 23.05.25

Mulighet for å sette seg inn i de innmeldte sakene og å gi kommentarer digitalt løper fra 22. april, kl. 09:00 til 05.mai kl. 09:00.

For de andelseiere som har mulighet så vil det bli avholdt et informasjonsmøte i Aulaen på Ulsrud skole den 07. mai, kl. 18:00

Etter informasjonsmøte og høringsperioden har forslagsstillere til de aktuelle sakene anledning til å trekke sin sak, eller gjøre mindre endringer basert på tilbakemeldingen i høringsperioden og informasjonsmøte.

Det vil bli sendt ut en ny e-post hvor beboerne har mulighet til å avgi sine stemmer digitalt fra den 09. mai, kl. 09:00. Siste frist for å avgi sin stemme er 23. mai, kl. 09:00.

De beboerne som ikke benytter e-post vil motta informasjon og stemmesedler i postkassen sin. Disse kan sendes via post til følgende adresse (frankert konvolutt vedlagt):
Norian regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

eller legges i styret sin grønne postkasse utenfor Haraløkka 8.

Ta kontakt med forretningsfører dersom du ønsker å registrere din epostadresse og avgi din stemme elektronisk.

OBS:
På garasjelagsmøte var det noen få beboere som gjorde lydopptak. Styret fikk i etterkant tilbakemelding fra flere av de som var med i møte at de syntes dette var ubehagelig. De reagerte på at de ikke fikk mulighet til å samtykke til lydopptak. Med mindre samtlige beboere som stiller på informasjonsmøte 07. mai samtykker til lydopptak, er dette ikke tillatt i henhold til straffeloven §205.

Krav om fysisk møte – frist tirsdag 28. april 2025

Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysiskmøte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret. Et fysisk møte krever egnet lokale, og møtet vil måtte gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk og anbefalinger.

Innkalling til generalforsamling

Generalforsamling 2025

Høringsperiode fra 22-04-2025 - 09:00 til 05-05-2025 - 09:00

Avstemmningsperiode fra 09-05-2025 - 09:00 til 23-05-2025 - 09:00

Saksliste

1. Konstituering
    1.1 Valg av møteleder
    1.2 Valg av protokollfører
    1.3 Valg av protokollvitne
    1.4 Registrering av stemmeberettigede
    1.5 Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet
2. Styrets årsrapport for 2024-2025
3. Årsregnskap for 2024
4. Budsjett for 2025
5. Godtgjørelse til styret
    5.1 Styrehonorar for periode 2024-2025
    5.2 Godtgjørelse i tillegg til styrehonorar
6. Valg av tillitsvalgte
    6.1 Valg av styremedlem
    6.2 Valg av varamedlem
    6.3 Valg av valgkomite
7. Informasjon vedrørende fasaderehabiliteringen
8. Rehabilitering av avløpsrør
9. Drenering
10. Opprettelse av flere el-bilparkeringsplasser
11. Valg av TV- og nettleverandør

12. Vedtektsendring
13. Vedtektsendring
14. Nye bommer inn til hesteskoen
15. Etablere trådløst brannvarslingssystem
16. Utrede muligheten for å opprette 2- og 4roms leiligheter i borettslaget
17. Frigjøre reserverte parkeringsplasser
18. Sette opp gjerde
19. Ikke leie plenklippere når vaktmester har ferie.
20. Lys til Lekeplassen fremfor Bølerlia 66-72

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak
Som møteleder foreslås Norian v/Magnus Arneberg-Bauer

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak
Som protokollfører foreslås Norian v/Magnus Arneberg-Bauer

1.3 Valg av protokollvitne

Andre kandidater bes melde interesse under høringsperioden eller under det fysiske møte

Forslag til vedtak
Som protokollvitne foreslås Monica Hopaneng

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak
Det foreslås at innkomne skriftlige og digitale stemmer registreres som antall stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet

Forslag til vedtak
Det foreslås å godkjenne innkallingen og avholdelsen av møtet

2. Styrets årsrapport for 2024-2025

Styrets årsrapport følger vedlagt

Forslag til vedtak
Styrets årsrapport 2024-2025 tas til etterretning

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO.

Forslag til vedtak
Årsregnskap for 2024 godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen

4. Budsjett for 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt

Forslag til vedtak
Styrets budsjett for 2025 tas til etterretning

5. Godtgjørelse til styret

Vi ser at styrehonorar i Haraløkka borettslag ligger lavere enn boliglag på samme størrelse. Vi ønsker derfor å justere styrehonoraret til kr. 450 000,-. I tillegg anmoder vi om en godtgjørelse på kr. 100 000,-, da arbeidsmengden i denne perioden har vært betydelig høyere enn normalt, og har i stor grad overskredet det som kan anses som "vanlig drift". Det er et betydelig vedlikeholdsetterslep i borettslaget, som det sittende styret har tatt tak i.

5.1 Styrehonorar for periode 2024-2025

Forslag til vedtak
Styrehonorar på kr. 450 000,- godkjennes

5.2 Godtgjørelse i tillegg til styrehonorar

Forslag til vedtak
godtgjørelse på kr. 100 000,- godkjennes.

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har fram til dette møte bestått av:

Styreleder Terje Mork På valg 2026

Styremedlem Tommy Jensen På valg 2025

Styremedlem Jeanette Askautrud På valg 2026

Styremedlem Kim Andre Aarnes På valg 2026

Styremedlem Rami Hage På valg 2026

Varamedlem Ida Kristensen På valg 2025

Varamedlem Anine Atam På valg 2026

6.1 Valg av styremedlem

Jeg er pensjonert ungdomsskolelærer, 76 år, flyttet til Haraløkka brl oktober -24 og regner med å bli boende her permanent. Av relevant erfaring for styrearbeid, nevner jeg:

-Tidligere styreleder Ensjøveien 29 brl.

-Tidl. styre-/varamedlem Bjelbølstølen hyttesameie, Beitostølen.

-Tidl. varamedl. Skullerudskogen 2 boligsameie

-Tidl. i valgkom. i samme boligsameie.

-Nåværende styremedl. i Glennetoppen hyttevel, Skiptvet.

-Tidl verneombud v/Fossumberget skole, Oslo (5 år)

-Tidl. hovedverneombud Nordseter skole, Oslo (10 år)

-Tidl. hovedverneombud i Utdanningsetaten Oslo (10 år) med tilsynsansvar for 38 grunnskoler i Oslo sør/øst.

-Tidl. tillitsvalgt i lokallag av Utdanningsforbundet Oslo (tidligere Oslo lærerlag)

Ifm styreverv og HMS-arbeid har jeg gjennomgått ulike kurs, og dersom jeg blir valgt inn i styret, er jeg mest interessert i å jobbe med HMS, men er åpen for andre oppgaver dersom kompetansen tilsier det.

(Er ellers hobbymusiker, spiller i to ulike orkestre og er styremedl. i et av dem).

Forslag til vedtak
Thor Sletten som styremedlem for 2 år

6.2 Valg av varamedlem

Monica har tidligere vært styremedlem i Haraløkka borettslag fra 2019-2022.

Forslag til vedtak
Monica Hopaneng som varamedlem for 2 år

6.3 Valg av valgkomite

Kandidater til valgkomite:

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.

Kandidater bes melde sin interesse under fysiske møte eller under høringsperioden.

7. Informasjon vedrørende fasaderehabiliteringen

Forslagsstiller:

Styret på vegne av beboerne

Styret fikk et mandat fra beboerne om å utrede fasaderehabiliteringen (**FRHB**) av borettslaget på **GF (**generalforsamling) i mai **2017**. Det å legge frem resultatet til avstemning har blitt utsatt flere ganger bla. pga. coronaepidemien, inflasjon, statlige støtteordninger ol. Nåværende styreleder har jobbet med prosjektet siden **2019**, og styret gleder seg til å kunne til å legge frem resultatet til avstemning på **EGF (**Ekstraordinært generalforsamling) i løpet av **2025**. Tentativt i begynnelsen av **2026**.

På bakgrunn av **ENØK**-rapporten styret bestilte fra rådgivende ingeniørfirmaet K. Apeland (*se nettsiden vår haralokka.no under fanen «**Oversikt Vedlikeholdsplan**»*), så ser vi at det ikke lengre er noen grunn til å vente. Det er ingenting som tyder på at støtteordningene vil bli bedre i den

nærmeste fremtid. Det er partier på begge sider av det politiske spekteret, som er imot vesentlige økninger av disse.

Blokkene i Haraløkka har i dag energimerking **F**, Energimerking **G** er det laveste nivået. Prosjektet som vil bli lagt frem til avstemning på **EGF** enten i slutten av **2025**, eller i begynnelsen av **2026** inneholder følgende:

1.Nye fasadeplater og/eller tegl (*beboerne kan velge mellom disse på **EGF***)

2.Ny isolasjon av vegger

3.Skifte av alle vinduer og balkongdører

4.Isolasjon av kjellerveggene opp mot første etasje og drenering

5.Nytt callinganlegg og inngangsdører

6.Skifte av takrenner og nedløpsrør

Kostnadsrammen ligger på mellom **250** (*tegl*) og **210** (*plater*) millioner. Noe som tilsvarer en antatt økning i felleskostnader på mellom **2800-3400** kr. pr. mnd. Anslaget er regnet ut ifra en rente på **5**% over **30** år, og inneholder ett slingringsmonn på **15**% til uforutsette utgifter.

Tiltakene over vil ta oss opp til energimerke **D**. ENØK-rapporten viser følgende fremtidige senarioer:

Energimerke C: Vi må etterisolere takene samt bygge ett nytt ventilasjonsanlegg. Estimert kostnad ca. **88** mil. (*2025 pris*)

Energimerke A: Installering av varmepumpe/fjernvarme. Estimert kostnad ca. **63** mil. (*2025 pris*).

Tiltakene over (*C og A*) vil ikke lagt frem for avstemning på den ovennevnte **EGF**. Kunnskap borettslaget nå har pga. ENØK-rapporten legger grunnlaget for mulige fremtidige prosjekter. Dvs, at dersom det blir flertall for den planlagte fasaderehabiliteringen (*punkt 1-6*), så kan borettslaget om **10-20** år stemme over tiltak som kan gi oss energimerking **C** og/eller **A.**

ENØK-rapporten

Hovedkonklusjonen fra enøkrapporten viser at det kun er etterisolering av kjellervegger, og utskifting av vinduer og balkongdører som gir positiv nåverdi i henhold til fremtidige energipriser. Disse er som styringsrenten, og derav svært vanskelig å forutsi. Positiv nåverdi betyr at tiltaket sparer inn strømutgifter i forhold til hva tiltakene koster i henhold til levetiden.

Enova gir tilskudd dersom borettslaget oppnår minst **20**% besparelse av strøm. For oss ca. **1,3** mill. kilowattimer. **Enova** dekker da **30**%, og opp til maks **10** mill. **20**% energi besparelse kan

oppnås ved f.eks. skifte av vinduer og balkongdører. Samt etterisolering av kjellervegger og gavler (*kortsiden av blokkene*). Oslo kommune gir støtte til skifte av vinduer på opptil **20**%. Maks **2** mill. pr. borettslag.

Totalt vil borettslaget kunne søkes om støtte på opptil **12** mil. Reglene for støtteordningene endres regelmessig, så det er svært vanskelig å forutsi hvor mye støtte vi muligens kan motta.

Via EØS-avtalen så kommer det regelmessig krav fra EU om energiøkonomisering. Den norske stat har foreløpig ikke levert støtteordninger som samsvarer med disse kravene. Under finner dere hovedpunktene *(med forbehold*) fra det siste bygningsenergidirektivet:

1.Alle boligbygg foreslås å oppnå minimum energiklasse **E** innen **2030**, og energiklasse **D** innen **2033**.

2.Energimerkingen er foreslått endret. **A** skal være nullutslippsbygg, og **G** skal være de byggene som er de **15**% minst energieffektive. Dette skal samkjøres i hele Europa.

3.Alle bygninger er foreslått å være nullutslippsbygninger innen **2050**.

4.Landene er foreslått å forplikte seg til å ha gode tilskudds- og støtteordninger for å nå disse målene.

5.Rentene på lånene borettslaget har kan bli høyere dersom vi ikke oppfyller disse kravene.

8. Rehabilitering av avløpsrør

Renovering av avløpsrør med rørfornying.

Rørfornying er et godt alternativ til utskiftning av avløpsrør. Ved rørfornying installeres nye rør eller foringer på innsiden av de gamle avløpsrørene. Dette skjer uten inngrep i selve bygningsmassen. Rørfornying er både raskere og ryddigere enn rørutskiftning, som ofte innebærer rivning og graving. Det er også en billigere prosess, fordi den er mindre arbeidskrevende.

Hva som er lagt til grunn:

•Rens av alle avløpsrør

•Avløp fra bygninger og ut til kommunalt avløp

•Bunnledninger i alle bygg

•Soilrør fra kjeller og opp i alle oppganger. I tillegg er det lagt inn at en monterer et «nytt grenrør» for hver tilkobling til leiligheter.

Det ble sendt ut forespørsel om prisanslag til:

1. TT-Teknikk AS
2. RK Rørfornying Norge AS
3. Proline Norge AS

Bygghuset AS har bistått med å innhente pristilbud. Det står fortsatt igjen noen små justeringer. Disse vil være klargjort før avstemningen starter 9. mai. Prisene under er anslag utifra hva vi vet nå.

Det laveste var på ca. 31 mill. inkl. mva. Det høyeste på ca. 45 mill. inkl. mva.

Styret har i samråd med Bygghuset AS valgt å legge frem tilbudet fra Proline AS til avstemning. Kostnadsrammen deres er på ca. 38 mill. inkl. mva. Styret legger til et slingringsmonn på ca. 15%i forslaget til vedtak.

Det ble utført en rørinspeksjon i **2018**. Denne er å finne på nettsiden vår under fanen oversikt vedlikehold. Rapporten fra Norva24 AS anbefalte en rehabilitering av disse med en tidsramme på **5** år +.

Antatt økning av felleskostnadene vil komme på ca. 600 kr. pr. mnd. Dette er regnet utfra en rente på 5% over 30 år.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.
Forslag til vedtak
Vi bruker ca. 43 mill. Kr. på å rehabilitere inn- og utvendige avløpsrør, og godtar med dette tilbudet fra Proline Norge AS.

9. Drenering

Forslagsstiller:

Styret på vegne av beboerne

På oppfordring fra flere beboere, så har styret bedt K. Apeland om å skille ut drenering fra fasaderehabilteringen. Dette er hovedsakelig pga. vanninntrengning i noen av kjellerne i løpet av sommeren **2023** og **2024**. Det er vanskelig å forutsi om det blir flertall for FRH på EGF, så drenering blir av ovennevnte grunner, lagt frem som en separat sak på denne GF. Har styret dette vedtaket klart, så kan vi umiddelbart igangsette prosjektet dersom det ikke blir flertall for FRB på EGF.

I henhold til rapporten fra SINTEF fra **2019** (*se haralokka.no under fanen oversikt vedlikehold*), så er det de følgene adressene som har behov for drenering:

•Bølerlia 66-72

•Bølerlia117-125

•Bølerlia 127-131

Prisen dere finner under er for drenering av disse **3** blokkene.

Det ble sendt ut en forespørsel om prisanslag til:

1. Steinbakken Entreprenør AS

2. Norva24 Gravco AS
3. Stake og graveservice AS
4. Grunnentreprenører AS
5. Grave og Planering AS
6. HTV Entreprenør AS
7. Tronslien AS

Nummer 1, 4, 6 og 7 var interessert i å ta på seg oppdraget. I samarbeid med Eirik Haugen fra Dr.techn. Kristoffer Apeland AS, så har styret valgt å legge frem tilbudet fra **Tronslien AS** (*se vedlegg nr 1*) til avstemning.

De andre pristilbudene lå på mellom **7,2** og **4,6** millioner. I utgangspunktet så er tilbudet fra Tronslien på **4.429.661**kr. inkl. mva. Denne prisen inkluderer drensmagasiner og avskjæringsgrøfter. Kontraktøren kan ikke vite om disse tiltakene er nødvendig før de har begynner å grave. Dersom dette ikke er påkrevd, så vil prisen for prosjektet komme på rundt **3,5** millioner.

Styret har for vane til og alltid legge til et slingringsmonn på **10-15%** på alle forslag til vedtak. Av overnevnte grunner mener vi at kostnadsberegningen under er korrekt.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.
Forslag til vedtak
Tilbudet fra Tronslien AS på 4.500.000 Kr. godkjennes.

10. Opprettelse av flere el-bilparkeringsplasser

Forslagsstiller:

Styret på vegne av beboerne

Det har vært venteliste på el-bilparkeringsplasser de siste 1-2 årene. På GF i mai **2024** fikk styret et mandat fra beboerne til å utrede opprettelsen av flere.

Styret foreslår at vi i første omgang oppretter **10** nye el-bilparkeringsplasser, og at vi legger opp til mulighet for å kunne opprette flere (*videre opp mot Rema*) på et senere tidspunkt. Det vil bli lagt ned strømtilførsel bak plassene, og laderne vil bli montert på stolper. Det er søkt og godkjent hente av strøm fra trafostasjonen utenfor Haraløkka **22**.

Med tanke på at det kan bli flertall for saken, så har parkeringsansvarlig holdt av 9 plasser til de som står der nå. Disse blir tildelt etter ansiennitetsprinsippet. Dersom noen vil komme til å miste plassen sin vil de ha **6** mnd. på seg til og enten kjøpe el- og/eller hybridbil, eller å forlate plassen. De som eventuelt mister sin parkeringsplassen vil bli satt øverst på ventelisten for nummerert biloppstillingsplasser. Dersom saken blir stemt gjennom, så vil de nye el-bilparkeringsplassene havne fremfor Haraløkka **18-22**.

Med tanke på at stadig flere velger el-bil fremfor diesel- og bensinbiler, så vil borettslaget i fremtiden ha behov for flere el-bilparkeringsplasser.

Kostnader:

1.Antatt pris for graving og støpning av fundamenter er **85.000** kr. inkl. mva. På en så liten gravejobb, så valgte styret å benytte Kristian Sørby AS. En leverandør vi har god erfaring med, og har derfor ikke hentet inn noen andre pristilbud.

2.Elektriker legger kabler i rør og monterer opp tavle og ladere. Pris: **226.750** inkl. mva. Styret hentet inn **3** pristilbud, og har valgt å benytte Berg og Sandboe elektro AS, se vedlegg nr 2.

Støtteordninger:

Blir det flertall for vedtaket så kan vi søke Oslo Kommune om støtte til Ladeinfrastruktur. Dette kan redusere kostnaden for prosjektet med opptil **90.000** Kr. Det finnes per. dags dato ikke støtteordninger for el-billadere.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Styret får mandat til å opprette 10 el-bilparkeringsplasser fremfor Haraløkka 18-22.

11. Valg av TV- og nettleverandør

Forslagsstiller:

Styret

Fiber gir høyere hastighet, mindre forsinkelser og høyere stabilitet enn internett og tv via kabel/coax (*det vi har nå*). Da den overfører data via lys i stedet for gjennom elektriske signaler.

Strømming via kabel kan oppleve hastighetsreduksjon når mange er på samtidig, mens fiber gir jevn ytelse uavhengig av bruk. Den er enten av eller på uansett kapasitetsbenyttelse. I fremtiden så vil vi, pga. den teknologiske utviklingen, trenge enda høyere hastighet enn hva vi benytter i dag. Et fibernett er skalert for å kunne takle dette, og har potensiale til å oppnå 100.000 Mbps.

Fibernett er på vei til å bli allemannseie og er noe alle borettslag må gå til anskaffelse av på et eller annet tidspunkt.

Alle tilbudene under inkluderer at leverandørene installerer fibernett kostnadsfritt. Dette forutsetter at binder oss til den leverandøren som blir valgt på **GF** i **60** måneder. Alle prisene under er inkludert i felleskostnadene.

Tilbudene som blir presentert på GF er fra **OBOS**, **Telenor** og **Telia**. Altibox hadde ikke kapasitet, og tilbudet fra GlobalConnect er hovedsakelig det samme som det fra OBOS, men dyrere. Canal Digital har stort sett de samme prisene og tilbudene som Telia og Telenor.

OBOS

For **179** kr. pr. mnd. så får vi **1000** Mbit. opp- og nedlasting. Hver husstand velger selv om de skal abonnere på tv- og strømmetjenester i tillegg. Beboerne kan velge mellom **Allente**, **RiksTV**, og **Strim**. For informasjon om priser og tilbud gå inn på https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv. Det er så mange valgmuligheter at styret ikke har mulighet til å oppsummere dem her, men se tilbudet i vedlegg nr. 3.

Fordeler:

1. Beboere slipper å bli påtvunget masse tv-kanaler den enkelte ikke benytter.
2. Borettslaget kostnader blir mer enn halvert i forhold til de **2** andre tilbudene. Dvs. at det vil ta lengre tid før styret må øke felleskostnadene.
3. Nettet blir **10-20** ganger raskere uten ekstra kostnad, og/eller bruk av poeng (*se under)*.
4. Mange valgmuligheter.
5. Raskere tilgang på kundeservice enn med Telia og Telenor.

Ulemper:

1. Dersom man skal få like mange strømmetjenester og tv-kanaler som i tilbudene under så vil det koste mer for den enkelte beboer.
2. Prisene for kanal- og strømmetjenestepakkene fra Allente, RiksTV, og Strim, har stort sett en bindingstid på **1**år.

TELENOR

For **449** kr. pr. mnd. så får vi **50** Mbit. opp- og nedlasting, og **320** poeng. De har også andre tjenester tilgjengelig. For mer informasjon se vedlegg nr. 4. En kort oppsummering er å finne under.

Fordeler:

1. Vi vil få **320** poeng til fritt bruk. Standardpakken med **11** tv-kanaler koster **100** poeng, NetFlix **100**, ViaPlay **90**, Max **60**. Ekstra tv-kanaler koster **1-3**poeng.

Raskere internett koster:

- 150 Mbps opp og ned koster 40 poeng
- 250 Mbps opp og ned koster 140 poeng
- 500 Mbps opp og ned koster 240 poeng
- 750 Mbps opp og ned koster 300 poeng

- 1000 Mbps opp og ned koster 400 poeng

2. Man kan velge bort alle tv-kanaler, og bruke poengene på raskere internett og/eller strømmetjenester.
3. Med Telenor kan man benytte poengene til å få 2Play (*35 poeng*).

Ulemper:

1. Prisen på kanal og tv-pakkene er kun fryst i **1**år
2. Dersom man ikke er fornøyd med og f.eks. benytte NRK-appen, og ønsker mange tv-kanaler, så er Telenor noe dyrere enn tilbudet fra Telia
3. Man kan ikke velge Amazon Prime, og må betale ekstra for å komme opp til 1000 Mbps.
4. Har man først valgt NetFlix, så kan vi ikke bytte den ut før det har gått **1** mnd.

TELIA

For **479** kr. pr. mnd. så får vi alle de vanlige norske kanalene inkludert, og mulighet til å velge mellom hastigheten på internett og hvor mange poeng man kan bruke til å velge strømmetjenester og/eller tv-kanaler:

- 50 Mbps opp og ned og 110 poeng
- 100 Mbps opp og ned og 90 poeng
- 250 Mbps opp og ned og 70 poeng
- 500 Mbps opp og ned og 50 poeng
- 750 Mbps opp og ned og 30 poeng
- 1000 Mbps opp og ned og 5 poeng

HBO og Netflix koster **50** poeng, Amazone Prime og Sky Showtime koster **30**. Ekstra tv-kanaler koster **1-2** poeng. De har også andre tjenester tilgjengelig. For mer informasjon se vedlegg nr. 5.

Fordeler:

1. Prisen på kanal og tv-pakkene er fryst i **3** år. De andre tilbudene har kun **1** år.
2. Prisen pr. tv-kanal er relativt sett rimeligere enn hos Telenor siden de **15** kanaler er inkludert i prisen, og Telia har flere kanaler å velge mellom.
3. Med Telia kan man benytte poengene til å få Amazon Prime.
4. De har ett system beboerne kjenner.

Ulemper:

1. Man er bundet til en standardpakke med kanaler, og har ikke mulighet til å velge disse bort for å få raskere internett, flere strømmetjenester og/eller tv-kanaler.
2. Prisen for raskere internett er relativt sett noe dyrere enn hos Telenor.
3. Man kan ikke velge 2Play.
4. På grunn av brudd i forhandlingene mellom Telia og TV 2 har ikke Telia per dags dato tilgang til TV 2 sine kanaler

Forslag til vedtak
OBOS

Forslag til vedtak
Telia

Forslag til vedtak
Telenor

12. Vedtektsendring

Forslagsstiller:

Styret

Vedtektsendring § 7-3 (3)

Den nåværende lyder som følger:

> «*Styret kan ikke påbegynne prosjekter ut over normalt vedlikehold/forvaltning med en kostnadsramme over **75 000**,- uten å forelegge saker for generalforsamlingen*».

Vedtekten har ikke blitt endret siden **2015**. Prisstigningen i perioden fra 2015 til 2025 har vert på **36,9%**.

Forslag til vedtak
Borettslaget følger Borettslagslova § 8-9(6): Tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

13. Vedtektsendring

Forslagsstiller:

Styre på vegne av flere beboere

En tidligere beboer monterte en frittstående varmepumpe på verandaen sin. Denne produserer lyd, som er til sjenanse for naboene i blokka. Det er bedre å høre fuglekvitter når man sitter ute på verandaen, enn maskinell støy fra en varmepumpe.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner nytt punkt i vedtektene under punkt 4.1. §4.1 (11) Montering av varmepumper på verandaene i borettslaget er ikke tillat.

14. Nye bommer inn til hesteskoen

Forslagsstiller:

Styret på vegne av beboere.

Vi har behov for nye bommer inn til hesteskoen. Disse fungerer ikke slik de skal. Styret har forsøkt å få tak i deler og nye låser til bommene, men det firmaet som leverte disse finnes ikke lengre.

De som bor i Bølerlia 137 til 117 gir tilbakemelding om hyppig inn- og utkjøring på området. Dette føles utrygt med tanke på barn som er ute og leker. Det er biler som parkerer inne på

gressplenen over natta som gjør skade på denne (*se sak nr. 18 under om gjerder rundt lekeplassen*).

Styret har hatt kontakt med flere firmaer som driver med bomløsninger. Det var kun Saferoad Traffic AS som har gitt oss et pristilbud (*se vedlegg nr 6)*

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Vi bruker Saferoad Traffix AS som leverandør på nye bommer inn til hesteskoen.

15. Etablere trådløst brannvarslingssystem

Forslagsstiller:

Daniel Thorvaldsen

Jeg fremmer med dette et forslag om at borettslaget installerer et trådløst brannvarslingssystem. Dette vil være koblet opp til en alarmsentral. Vi har per dags dato ingen mulighet til å motta hjelp dersom noen skulle sovne med en pizza i ovnen, selvantenning i kjøkkenapparater, ladere som tar fyr osv.

Dette brannvarslingssystemet vil sørge for at når alarmen går, så vil en operatør ta kontakt med den beboeren det gjelder via tlf. Får de kontakt, og bekreftelse på at alt er i orden, så vil alarmen slås av. Dersom ingen svarer så vil alarmen utløses i den oppgangen det gjelder, og systemet vil sørge for at brannvesenet rykker ut.

Ettersom undertegnede selv er en del av **Sikkerhetsgruppen AS**, så har jeg forhandlet frem en god pris. Alt i alt, så vil dette systemet øke felleskostnadene med **99** kr. pr. mnd. pr. boenhet. Denne prisen har en bindingstid på **5** år. Etter dette så vil prisen reguleres i forhold til KPI (*konsumprisindeksen*). Se vedlegg nr. 7.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak
Borettslaget ønsker et trådløst brannvarslingssystem til prisen som er nevnt over.

16. Utrede muligheten for å opprette 2- og 4roms leiligheter i borettslaget

Forslagsstiller:

Saken er sendt inn av andelsnummer **357**

Forslagsstiller ønsker at styret skal utrede muligheten for å bygge om noen av leilighetene i borettslaget til 4-roms og 2-roms leiligheter. Resultatet av undersøkelsen legges frem på ordinær GF i mai 2026. Denne må inneholde forslag til kostnadsmodeller, og en beskrivelse av hvordan prosjektet er tenkt utført i praksis.

Det må utredes forslag både for leiligheter med og uten innvending bod. Forslaget gjelder både leiligheter med innvending bod i samme oppgang, samt de med utvendig bod. Leilighetene med innvendig bod har mulighet til å innlemme naboleilighetens soverom.

Det må også utredes om det er tilstrekkelig med plass til å lage forskriftsmessige brannvegger i det som blir 2-romsleiligheten. For de med utvendig bod så kan det la seg gjøre å innlemme et soverom fra leiligheten i nabooppgangen. De nye planløsningene vil derfor være varierte, og det er derfor viktig å utrede alle muligheter.

Den enkelte beboer velger selv om de vil beholde leiligheten sin slik den er, og/eller endre den til en 2- eller 3-romsleilighet.

Fordeler:

- Fordelene med å bygge om er at flere familier kan bli boende på Haraløkka, da det er mange som flytter grunnet plassmangel. De som ønsker mindre leiligheter med lavere utgifter får også en mulighet til det. Vi tror det vil berike og øke stabilitet i borettslaget, og at flere vil bli boende lenger på Haraløkka.

Ulemper:

•Støy under anleggsperioden

•Pga. at omgjøringen er frivillig, så vil det bli kompliser og finne motstående leiligheter der den ene beboer ønsker 2-roms, og den andre 4-roms.

Styrets innstilling: Styret syntes det er et fint forslag, men støtter ikke dette slik det er sendt inn. I de tilfellene det er mulig/ønskelig med omgjøring, mener styret det enkleste er at andelseiere selv tar kontakt med tilstøtende naboer for mulig ombygging. Dersom noen naboer skulle bli enige om ombygging, så kan dere ta kontakt med styret.

Forslag til vedtak
Styret utreder mulighetene for å bygge om noen av leilighetene på i borettslaget til 4-roms og 2-roms leiligheter. De henter inn minst 3 pristilbud, og legger frem resultatet på GF i mai 2026.

17. Frigjøre reserverte parkeringsplasser

Forslagsstiller:

Andelsnr. 332. v/Thor F. Sletten.

Som nyinnflyttet med bil er vi opptatt av parkeringsmulighetene. Vinteren vi har lagt bak oss, med store snøfall, gjorde at det til tider kunne være problematisk å finne en plass på den kommunale siden av veien. Samtidig står anslagsvis 10-12 reserverte plasser foran nr. 56-64 ledige gjennom hele døgnet. For å utnytte kapasiteten bedre, mener vi at disse bør kunne benyttes av alle som har behov for å parkere, uansett tid på døgnet eller værforhold. Dette vil også gjøre det lettere å motta gjester med bil.

Forslag til vedtak

Reserverte parkeringsplasser i Haraløkka borettslag frigjøres til allmenn bruk uten månedsavgift.

18. Sette opp gjerde

Forslagsstiller:

Andelsnummer: **96**

Med tanke på sikkerhet og at vi har fått nye fine lekeplasser, så kunne det vert på sin plass med et gjerde som går rundt gressplenen inne i hesteskoen. Dette for å få en tryggere og mer attraktiv lekeplass.

En ny generasjon har begynt å bosette seg i borettslaget vårt, og det er mange småbarnsfamilier som kommer til å benytte seg av lekeplassen fremover. Det er ikke lang avstand til bilveien.

Ved å sette gjerdet inntil veiene inne i hesteskoen, så er det også med på å forhindre at biler kjører på gresset, og ødelegger den fine plenen vi har.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Det blir satt opp gjerde mellom gressplenen og veien fra oppgang 131 til oppgang 117, og mellom gressplenen og parkeringsplass 1-15. Det blir satt inn 2 porter utenfor Bølerlia 129 og 121.

19. Ikke leie plenklippere når vaktmester har ferie.

Forslagsstilleren ville være anonym.

Styret Innstilling:

Blir forslaget stemt igjennom så må borettslaget kjøpe nye gressklippere. De vi har kan kun klippe opp til en viss høyde. Blir gresset for langt, så må vaktmesteren benytte ljå. Styret ber forsamlingen stemme ned forslaget.

Forslag til vedtak

Eg foreslår at det ikke blir leid inn plenklipper(e) når vaktmesteren har ferie.

20. Lys til Lekeplassen fremfor Bølerlia 66-72

Forslagsstiller:

Styret

Lekeplassen fremfor Bølerlia **66-72** var før rehabiliteringen av disse belyst. Strømmen kom fra en ledning som var festet til et tre i luftlinje. Dette viste seg å være såpass gammelt og råttent at det måtte fjernes. Av den grunn mistet vi belysningen på lekeplassen.

For å gjenopprette belysningen på området, så har styret jobbet med å finne et firma som kan ta på seg oppdraget. Det er ikke lenger tillatt med strømledninger over bakkeplan.

Styret har innhentet pristilbud fra følgende firma (se vedlegg nr. 8)

1.LysGlimt elektro AS

2.Fixel Elektriker AS

3.Norske Naturlekeplasser AS

4.Elektro-Siver Installasjon AS

Elektro-Sivert var det eneste firmaet som har gitt oss et prisanslag (*se vedlegg nr. 8*). Dette inneholder:

1.Belysning av lekeplassen fremfor Bølerlia 66-72.

2.Nye lys og stolper (*de gamle er skjeve og trenger utskifting*) langs den lille stien inn mot Bølerlia 64.

Kostnader:

1.Lys til lekeplass med gravearbeid og elektrisk tilkobling: **102.375** Kr. inkl. mva.

2.Kostnader for utskifting av lysmaster langs gangvei; kr. **43.750** Kr. inkl. mva.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner etablering av belysning på lekeplassen fremfor Bølerlia 66-72.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Haraløkka Borettslag
org. nr. 950311649

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Terje Mehlum Mork
Styremedlem	Rami Hage
Styremedlem	Tommy Jensen
Styremedlem	Jeanette Askautrud
Styremedlem	Kim Andre Aarnes
Varamedlem	Ida Kristensen
Varamedlem	Anine Atam

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	164 / 32

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	styret@haralokka.no
Postadresse:	Haraløkka Borettslag c/o ECIT NORIAN AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Haraløkka Borettslag C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	ECIT NORIAN AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	85511259

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Prosjekter styret har ferdigstilt fra mai 2024 til mai 2025

1. Nye lekeplasser
2. Oppgradering av det elektriske anlegget i fellesvaskeriene
3. Etablering av strøsilo
4. Pipeløpene ble rehabilitert og det er satt inn stålrør i alle
5. Nye garasjer ved siden av Haraløkka 36

Styret har jobbet med utredning av følgende saker fra mai 2024 til mai 2025

1. Fasaderehabilitering
2. Drenering
3. Opprett flere el-billadeplasser
4. Rehabilitering av innvendige og utvendige vannrør
5. Legge fiber og mulighet for valg av tv- og internettleverandør
6. Bommer inn til i hesteskoen

Prosjekt under arbeid

1. Installere vannmålere slik at vi betaler korrekt sum inn til kommunen. Borettslaget betaler i dag vannavgift etter stipulert areal. Dette har vist seg å være mer komplisert en først antatt, men vi vil ta tak i saken så fort vi har kapasitet.

DIV

1. Styret har avholdt **13** styremøter, og har behandlet **242** saker.
2. Maks pris for en leilighet i løpet av den ovennevnte periode **5.640.000** Kr. Den billigste ble solgt for **3.740.000** Kr.

Styret i Haraløkka Borettslag

Haraløkka Borettslag
2024

Årsregnskap for Haraløkka Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		19 709 246	17 807 500	19 816 116	20 909 258
Andre inntekter		1 390	113 454	34 020	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**19 710 637**	**17 920 954**	**19 850 136**	**20 909 258**
Lønn og personalkostnader	2	1 285 817	1 423 175	1 386 262	1 262 978
Renhold		674 674	670 500	717 600	692 400
Kabel-TV/Bredbånd		2 143 104	2 039 680	2 038 300	2 219 800
Kommunale avgifter		3 985 745	3 502 050	3 851 100	4 522 400
Strøm og nettleie		1 272 248	1 005 082	1 053 100	1 394 000
Andre driftskostnader	3	187 459	167 836	213 400	161 500
Reparasjon og vedlikehold	3	11 075 846	3 935 214	2 109 000	1 178 400
Eksterne tjenester	3	1 933 793	748 078	818 400	940 100
Serviceavtaler	3	32 862	18 151	32 300	42 600
Forsikringer		1 060 670	931 162	1 025 900	1 108 100
Andre kostnader	3	1 229 230	1 189 546	1 585 794	1 617 794
SUM DRIFTSKOSTNADER		**24 881 447**	**15 630 476**	**14 831 156**	**15 140 072**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-5 170 810**	**2 290 478**	**5 018 980**	**5 769 186**
DRIFTSRESULTAT:		**-5 170 810**	**2 290 478**	**5 018 980**	**5 769 186**
Finansinntekter		7 700 082	24 786	60	5
Finanskostnader		2 313 508	1 734 202	1 915 254	2 163 487
SUM NETTO FINANSPOSTER		**5 386 574**	**-1 709 416**	**-1 915 194**	**-2 163 482**
ÅRSRESULTAT		**215 764**	**581 062**	**3 103 786**	**3 605 704**
Resultat		**215 764**	**581 062**	**3 103 786**	**3 605 704**
Overført annen egenkapital		**215 764**	**581 062**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**215 764**	**581 062**	**0**	**0**

Balanse

Haraløkka Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	4, 9	91 132 183	91 132 183
Sum varige driftsmidler		**91 132 183**	**91 132 183**
Investeringer i aksjer og andeler		200	200
Sum finansielle anleggsmidler		**200**	**200**
Sum anleggsmidler		**91 132 383**	**91 132 383**
Kundefordringer		134 359	95 652
Forskuddsbetalte kostnader	5	5 077 767	2 887 921
Sum fordringer		**5 212 126**	**2 983 573**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	8 054 375	2 133 650
SUM OMLØPSMIDLER		**13 266 501**	**5 117 223**
SUM EIENDELER		**104 398 884**	**96 249 606**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		39 800	39 800
Sum innskutt egenkapital		**39 800**	**39 800**
Annen opptjent egenkapital		52 647 073	52 431 309
Sum opptjent egenkapital		**52 647 073**	**52 431 309**
SUM EGENKAPITAL	**7**	**52 686 873**	**52 471 109**
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	46 968 311	37 987 544
Borettsinnskudd	9	3 932 237	3 932 237
Sum annen langsiktig gjeld		**50 900 548**	**41 919 781**
Leverandørgjeld		111 490	1 281 743
Skyldige offentlige avgifter		71 629	110 338
Garasjelaget		0	0
Annen kortsiktig gjeld		628 344	466 635
Sum kortsiktig gjeld		**811 463**	**1 858 716**
SUM GJELD		**51 712 011**	**43 778 497**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**104 398 884**	**96 249 606**

Balanse

Haraløkka Borettslag

	Note	2024	2023

OSLO,
Haraløkka Borettslag

Terje Mehlum Mork Styrets leder	Kim Andre Aarnes Styremedlem	Jeanette Askautrud Styremedlem
Tommy Jensen Styremedlem	Rami Hage Styremedlem	

Disponible midler

Haraløkka Borettslag

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**3 258 707**	**5 592 332**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	215 764	581 062
Endring langsiktige lån	8 980 767	-2 914 687
Tilleggsinnbetalt borettsinnskudd	0	-7 864 474
B. Årets endring i disponible midler	**9 196 531**	**-10 198 099**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**12 455 238**	**-4 605 767**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	5 212 126	2 983 573
Kontanter og Bank	8 054 375	2 133 650
Omløpsmidler	**13 266 501**	**5 117 223**
Kortsiktig gjeld	-811 463	-1 858 716
Disponible midler	**12 455 038**	**3 258 507**

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 1

Note 1 Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	16 713 290
Fakturert renter	1 515 708
Fakturert strøm el-bil	207 456
Fakturert vaskeri	124 748
Fakturert parkering/garasje	160 800
Fakturert avdrag lån garasje	433 554
Fakturert elbil ladestasjon	173 800
Utleie av vaktmesterleilighet	59 655
Fakturert lager-/bodleie	1 200
Fakturert leie bod	12 720
Inntekt antenneleie	113 926
Fakturert ladeboks	192 390
Andre inntekter	1 390
Sum driftsinntekter	**19 710 637**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Lønn	598 747	627 975
Styrehonorar	372 552	467 448
Feriepenger	100 164	105 508
Arbeidsgiveravgift	157 263	174 720
Bilgodtgjørelse	937	1 812
Reisekostnad	6 833	3 239
Andre personalkostnader	49 320	42 473
Sum lønnskostnader	**1 285 817**	**1 423 175**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder – snøbrøyting	154 794
Andre driftskostnader eiendom	32 665
Sum andre driftskostnader	**187 459**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	185 894
Levering og plassering av gruscontainer - Anleggsgartner Kristian Sørby AS	228 675
Rep. og vedlikehold bygning - Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten	61 750
Feilsøk gårdslys - Welhaven Rør Og Elektro AS	28 105
Ny tilknytning og tilleggskostnader - Elvia AS	113 069
Rep. og vedlikehold vaskeri	51 908
Utskifting til jordfeilautomater i vaskeri - Welhaven Rør Og Elektro AS	280 101
Rep. og vedlikehold utearealer	104 150
Rehabilitering av skorstein - Pipe Eksperten AS	8 750 829
Ny lekeplass – Aktiv Lek AS	1 092 282
Egenandel forsikring	22 000
Rep. traktor - Sandhaug AS og Harald Grønvold AS	141 916
Rep. og vedlikehold - Anleggsdiesel	15 167
Sum reparasjon og vedlikehold	**11 075 846**

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	14 286
Honorar for juridisk bistand	88 360
Andre konsulenthonorarer	203 334
Prosjekt- og byggeledelse – Bygghuset AS	105 469
Meglers honorar - Eiendomsmegler Krogsveen AS - salg av utleieleilighet	200 873
Dr. Techn Kristoffer Apeland AS	760 159
Arkitekttjenester - Magne Magler Wiggen Sivilarkitekter Mnal AS	99 500
Forretningsførsel og regnskap	417 143
Ligningsoppgaver	37 950
Annen fremmed tjeneste	6 719
Sum eksterne tjenester	**1 933 793**

Serviceavtaler

	2024
Serviceavtale mot skadedyr	25 422
Drivstoff – Elbil lading – Nettec AS	7 440
Sum serviceavtaler	**32 862**

Andre kostnader

	2024
Leie container	73 136
Annen leiekostnad	3 339
Kontorrekvisita	14 996
Verktøy og utstyr	19 153
Kurs	14 049
Lisens og systemkostnader	42 641
Hjemmesidepakke – Hjemmesidehuset AS	8 268
Abonnement portaltjenester - Lettstyrt AS	19 199
Telefon	5 961
Annen kontorkostnad	17 500
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	8 500
Festeavgift	895 894
Bank- og kortgebyrer	19 073
Gebyrer ved purring	20 605
Annen kostnad – diverse utlegg - mat/drikke/gaver	25 194
Annen kostnad – felles fest	25 663
Kompensasjon garasjeobligasjon	7 360
Annen kostnad	8 699
Sum andre kostnader	**1 229 230**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygg
Anskaffelseskost 01.01	19 005 992
Anskaffelseskost 31.12	19 005 992

	Rehabilitering 88-91
Anskaffelseskost 01.01	30 186 331
Anskaffelseskost 31.12	30 186 331

	Balkongprosjekt
Anskaffelseskost 01.01	37 534 616
Anskaffelseskost 31.12	37 534 616

	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost 01.01	565 226
Anskaffelseskost 31.12	565 226

	Parkeringsplasser
Anskaffelseskost 01.01	2
Anskaffelseskost 31.12	2

	Vaktmesterleilighet
Anskaffelseskost 01.01	47 700
Anskaffelseskost 31.12	47 700

	Garasjeplass
Anskaffelseskost 01.01	45 000
Anskaffelseskost 31.12	45 000

	Rehabilitering el. anlegg
Anskaffelseskost 01.01	3 747 316
Anskaffelseskost 31.12	3 747 316

Balanseført 31.12	91 132 183

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

Det betales festeavgift for tomten.

Note 5 Garasjelaget

	2024	2023
Borettslaget skyldig garasjelaget 01.01	1 217 873	501 375
Inntekt Garasje		
Garasjeleie	716 136	688 872
Sum driftsinntekter		
Vaktmesterlønn	105 661	110 050
AGA vaktmesterlønn	14 898	15 517
Sum lønnskostnader	**120 559**	**125 567**
Strøm garasjene	98 269	77 113
Festeavgift	415 000	415 000
Forsikring	36 893	16 356
Rep. og vedlikehold garasje	2 638 763	668 449
Snørydding	24 224	12 394
Skadedyravtale	8 474	6 051
Forretningsførsel	73 613	70 235
Anleggsdiesel	2 676	2 241
Vaktmestertelefon	1 052	850
Rep. og vedlikehold traktor	25 044	11 114
Sum driftskostnader	**2 728 433**	**1 279 803**
Garasjelaget skyldig borettslaget	**0**	**0**

Garasjelaget har i 2024 hatt et underskudd på 2 728 433,-.
Garasjelaget har således kr. 3 946 305,- i gjeld til Haraløkka borettslag pr. 31.12.2024.

Andre forskuddsbetalte kostnader

	2023
Garasjelaget kostnader	3 946 305
Andre forskuddsbetalte kostnader	1 131 461
Sum	**5 077 767**

Note 6 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	7 770 713
BN bank	8 666
DNB Garasjelaget	59 254
Sparebank	178 723
Skattetrekkskonto	37 019
Saldo per 31.12.	**8 054 375**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 37 019
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 37 019, -

Note 7 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	39 800	52 431 309	**52 471 109**
Årsresultat	0	215 764	**215 764**
Saldo 31.12	**39 800**	**52 647 073**	**52 686 873**

Note 8 Langsiktig gjeld

	2024
Husbanken 11426295 9	
Opprinnelig lånesum	28 000 000
Restlån per 01.01.	7 362 955
Nedbetalt i år	1 720 691
Restsaldo per 31.12.	**5 642 264**

Låntype: Annuitet
Innfrielse:15.01.2027
Renter:5,15%

	2024
Handelsbanken 8398.71.49151	
Opprinnelig lånesum	8 660 000
Restlån per 01.01.	2 351 278
Nedbetalt i år	717 821
Restsaldo per 31.12.	**1 633 457**

Låntype:Annuitet
Innfrielse:15.01.2027

Renter:5,90%

	2024
Handelsbanken 8398.72.00904	
Opprinnelig lånesum	30 000 000
Restlån per 01.01.	28 273 311
Nedbetalt i år	443 457
Restsaldo per 31.12.	**27 829 854**

Låntype:Annuitet
Innfrielse:15.04.2051
Renter:5,90%

	2024
Handelsbanken 8398.72.43395	
Opprinnelig lånesum	12 000 000
Nytt lån 19.07.2024.	12 000 000
Nedbetalt i år	137 264
Restsaldo per 31.12.	**11 862 736**

Låntype:Annuitet
Innfrielse:15.07.2044
Renter:5,55%

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 46 968 311,- til kredittinstitusjoner.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i borettslaget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre fra borettslagets konto til långivers konto, og påvirker således ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingen gir de andelseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.

Alle andelseiere er solidarisk ansvarlig for borettslagets felles gjeld. Borettslag har legalpant (lovfestet panterett) etter borettslagsloven for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere andelseiere.

Note 9 Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024
Borettsinnskudd	3 932 237
Pantelån	46 968 311
Totalt	**50 900 548**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på:

	2024
Bygninger	91 132 183
Totalt	**91 132 183**

TRONSLIEN AS
Anleggsgartnermester

Dr.techn. Kristoffer Apeland AS
PB 6632 St Olavs plass
0129 Oslo

Att: Eirik Haugen

Alnabru 20.02.2025

Tilbud. Haraløkka Borettslag. Drenering og fuktsikring rundt enkelte blokker.

Viser til henvendelse til vår samarbeidspartner Follo Tak og Vedlikehold og tilbyr vedlagte pristilbud pålydende kr 3 543 729,- eks mva

Tilbudet er gyldig i 60 dager med følgende merknader

- Det forutsettes gravbare løsmasser
- Det er medtatt forsiktig graving ifbm kabler, men ikke eventuell omlegging, flytting etc. Eventuell sikkerhetsvakt ifbm høyspentkabler er ikke medtatt
- Vedr post 2.2. Det er lagt lett forurensede masser TK 2-3 til grunn
- Det er ikke medtatt eventuell utvidelse av bredde kjellertrapper ifbm isolering/utforing kjellervegger

Referanseprosjekter fra lignende prosjekter

Nygård Borettslag (pågår)

Byggherre: Nygård Borettslag (org nr 948 473 429), styreleder Christoffer Wiig. Tlf nr: 922 18 972.
E post Christoffer.wiig@hotmail.com

Byggherrerepresentant: Obos Prosjekt ved Tor Gundersen. Tlf nr: 920 65 603
E post: tor.gundersen@obos.no

Kontraktsverdi ca 5,5 mill. Ca 560 lm drenering og fuktsikring i 1,5 – 5 meter dybde

Treschowsgate Borettslag (pågår)

Byggherre: Treschowsgate Borettslag (org nr 948 554 984), styreleder Siljeholm Hansen.
Tlf nr: 482 76 884 E post: treschowsgt@styrerommet.no

Byggherrerepresentant: Obos Prosjekt ved Tor Gundersen. Tlf nr: 920 65 603
E post: tor.gundersen@obos.no

Kontraktsverdi ca 2,0 mill. Ca 60 lm drenering og fuktsikring i 5 meter dybde

TRONSLIEN AS
Anleggsgartnermester

Manglerudvangen Borettslag (utført 2024)

Byggherre: Manglerudvangen Borettslag (org nr 850 385 432), styreleder Reidar Loftesnes.
Tlf nr 473 90 184 E post: manglerudvangen@gmail.com

Byggherrerepresentant: Obos Prosjekt ved Tor Gundersen. Tlf nr: 920 65 603
E post: tor.gundersen@obos.no

Kontraktsverdi: Ca 2,0 mill. Ca 320 lm drenering og fuktsikring i 3 meter dybde

Akerli Borettslag (utført 2023)

Byggherre Akerli borettslag (org nr 950 325 046), driftsleder Eivind Haukvik Tlf: 947 99 482
E post akerli@styreommet.no

Kontraktsverdi: Ca 0,8 mill. Ca 130 meter drenering og fuktsikring i 2,5 meter dybde

Ressurser tenkt brukt på arbeidene

Til gravearbeidene vil det bli benyttet konvensjonelle gravemaskiner (1-2 stk) og hjullaster (1 stk). Masser fraktes med konvensjonell lastebil. Fuktsikring utføres manuelt med egne ansatte (2-3 stk)

Vi håper tilbudet er av interesse og står til tjeneste ved eventuelle spørsmål

Med vennlig hilsen
TRONSLIEN AS

Sigmund Johansen
Sigmund Johansen
Daglig leder

Berg og Sandboe Elektro AS
Smalvollveien 44, 0667 Oslo
Epost: post@bergogsandboe.no
Tlf: 91135192
Org nr:946667862

Oslo.03,04,2025

Deres ref.Kim Aarnes
M: 41317376

Med vennlig hilsen
E Grønstad
Daglig Leder
M.91135192

Haraløkka Borettslag

Takker for hyggelig befaring på stedet og har gleden av og tilby dem følgende

Demontere motorvarmer -EE avfall

10 bil ladere på stolpe Zaptec GO

Kabling for 2 kurser 63 amp som dekker 5 stk ladere hver
Ferdig lagt i rør i grøft

Ladere har last styring og egne målere -SE vedlegg

1 tavle for montering på fundament

2 xKursavgang 63 amp

Målerplass
H sikkring 125 amp,for fremtidig utvidelse

Kabel til trafostasjon
Pfsp 4G95 i rør i grøft 5m

Det er ikke medregnet avgang i trafo.Utføres av Elvia

Pigging inn i trafostasjon utføres av byggherre

Offentlige avgifter/gebyr er ikke med regnet.Elvia etc-

Graving og montering fundament utføres av byggherre

Håper prisen er av interesse og ser frem til deres eventuelle bestilling

Ta gjerne kontakt med undertegnede hvis det er noe som er uklart

Pris kr 181,400,- eks mva

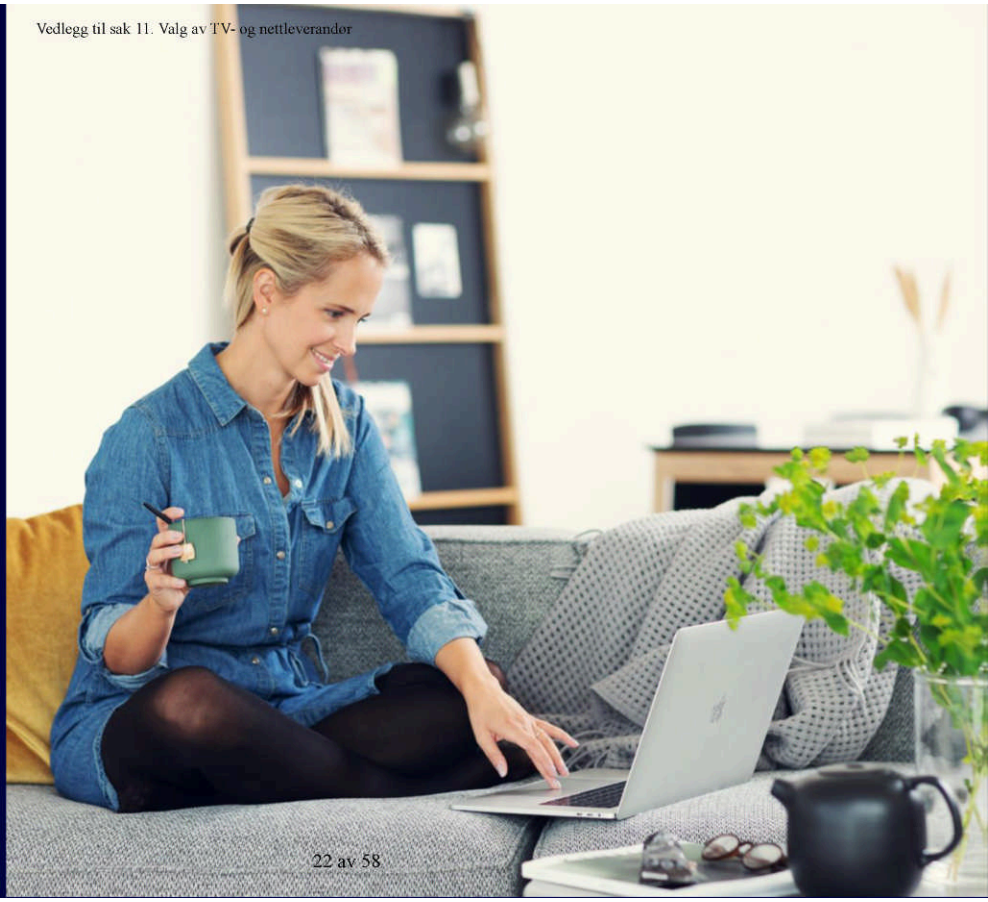
MVH E Grønstad.

Haraløkka Borettslag

Tilbud 3. mars 2025

Etablering av fibernett
Bredbånd og TV-tjenester

OBOS Nett



Om OBOS Nett

OBOS Nett bygger fibernett for bredbånd og TV tjenester i borettslag og sameier.

OBOS Nett har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Hundrevis av etablerte borettslag og sameier har fått et topp moderne fibernett, og har gode bredbånd og TV-tjenester i nettet.

Alle nye OBOS-boliger, og næringsbygg leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere andre utbyggere velger fibernett fra OBOS til sine boligprosjekter.



OBOS Nett

Norsk eier, solid organisasjon

Oslo
- Salg og administrasjon
- Leveranse og prosjekt avd.
- Teknisk avd.
- Kundeservice
- Vakt/utrykning 24/7/365

Bergen
- Leveranse og prosjekt avd.
- Salg

Lokalt
- Teknisk servicepersonell i alle OBOS regioner lokalt



Hovedkontor på OsloK i Kværnerbyen

OBOS Nett

Tilbud

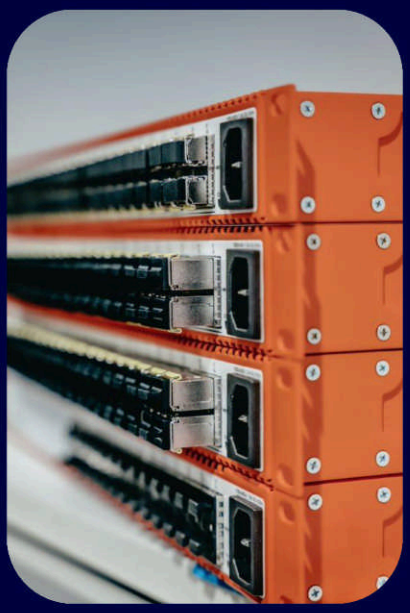
1. **Etablering av fibernett i boligselskapet**
2. **1000/1000Mbit/s bredbånd med internett til hver husstand**
3. **OBOS Nett dekker alle etableringskostnader**

Belastes boligselskapet med totalt 179,- per måned, per leilighet inkl. mva.*

* Med forbehold frem til gjennomført befaring og avklart nødvendige tillatelser

OBOS Nett

Det etableres et moderne fibernett i boligselskapet





OBOS Nett

Nytt utstyr i hver leilighet



OBOS Nett

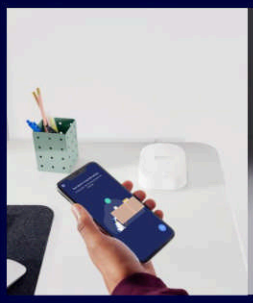
En Wifi6 ruter leveres og kobles opp for alle



Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter

OBOS Nett

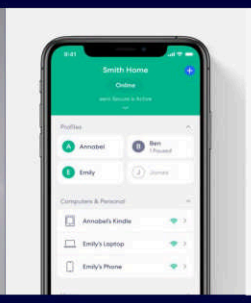
Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



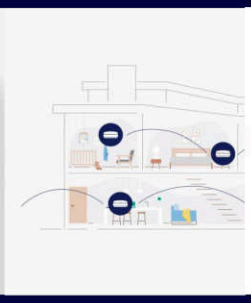
Høyhastighet bredbånd med internett til alle leiligheter



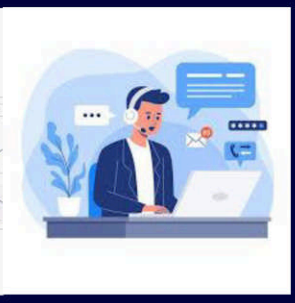
Trådløs ruter for hastigheter opptil 1000Mbps



Enkelt oppsett og full kontroll gjennom app



Kan enkelt utvides til mesh-nett med flere enheter



OBOS Nett kundeservice står til tjeneste

OBOS Nett

Intet gjør oss gladere.....

..... enn slike tilbakemeldinger fra kunder:



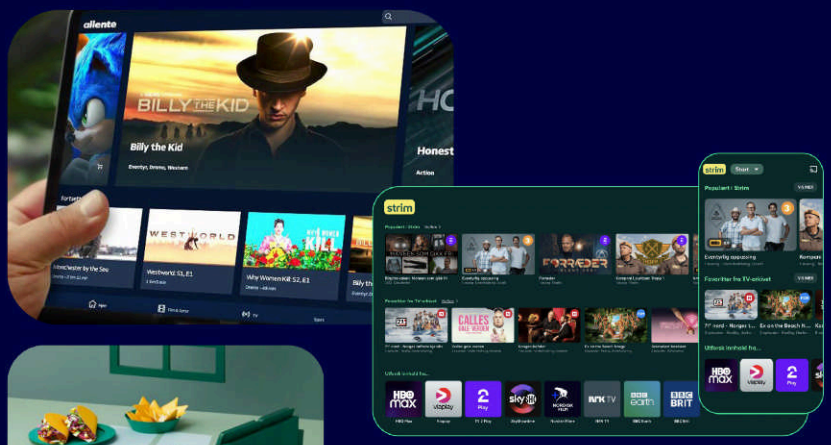






Snitt svartid på kundeservicetelefonen siste seks måneder: 1,53 minutter

TV & Strømmetjenester



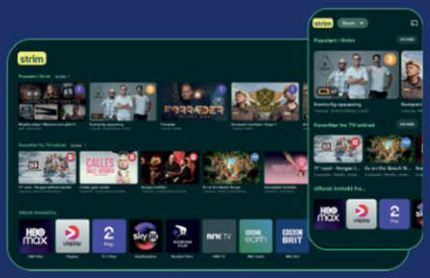






TV

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke.
I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
For mer info: www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv

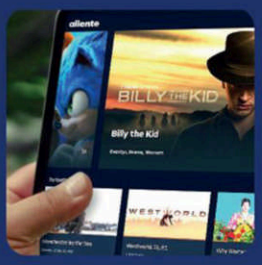


allente

strim

RiksTV





OBOS Nett

Med flere enn kun én TV tilbyder i nettet blir det konkurranse, og du velger den med det beste tilbudet.

Både RiksTV, Allente og Strim gir faste rabatter til alle med fiber fra OBOS Nett i veggen.

Ofte er det ytterligere kampanjer for kunder i OBOS Nett.
Som et eksempel er det i skrivende stund følgende kampanje for nye abonnement:

Allente Stream Standard til Stream Basic pris
https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv/allente

OBOS Nett

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Ikke kun én TV/innholdsleverandør i nettet
- TV kan velges helt bort, og penger spares for de stadig flere som ikke ønsker tradisjonelle TV abonnement
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i boligselskapets avtaleperiode. Maks 12 måneder binding i private abonnement
- Mulighet for lavere felleskostnader

OBOS Nett

Dersom kollektiv TV-tjeneste ønskes...

..innhenter vi særskilt tilbud til deres boligselskap fra våre partnere.





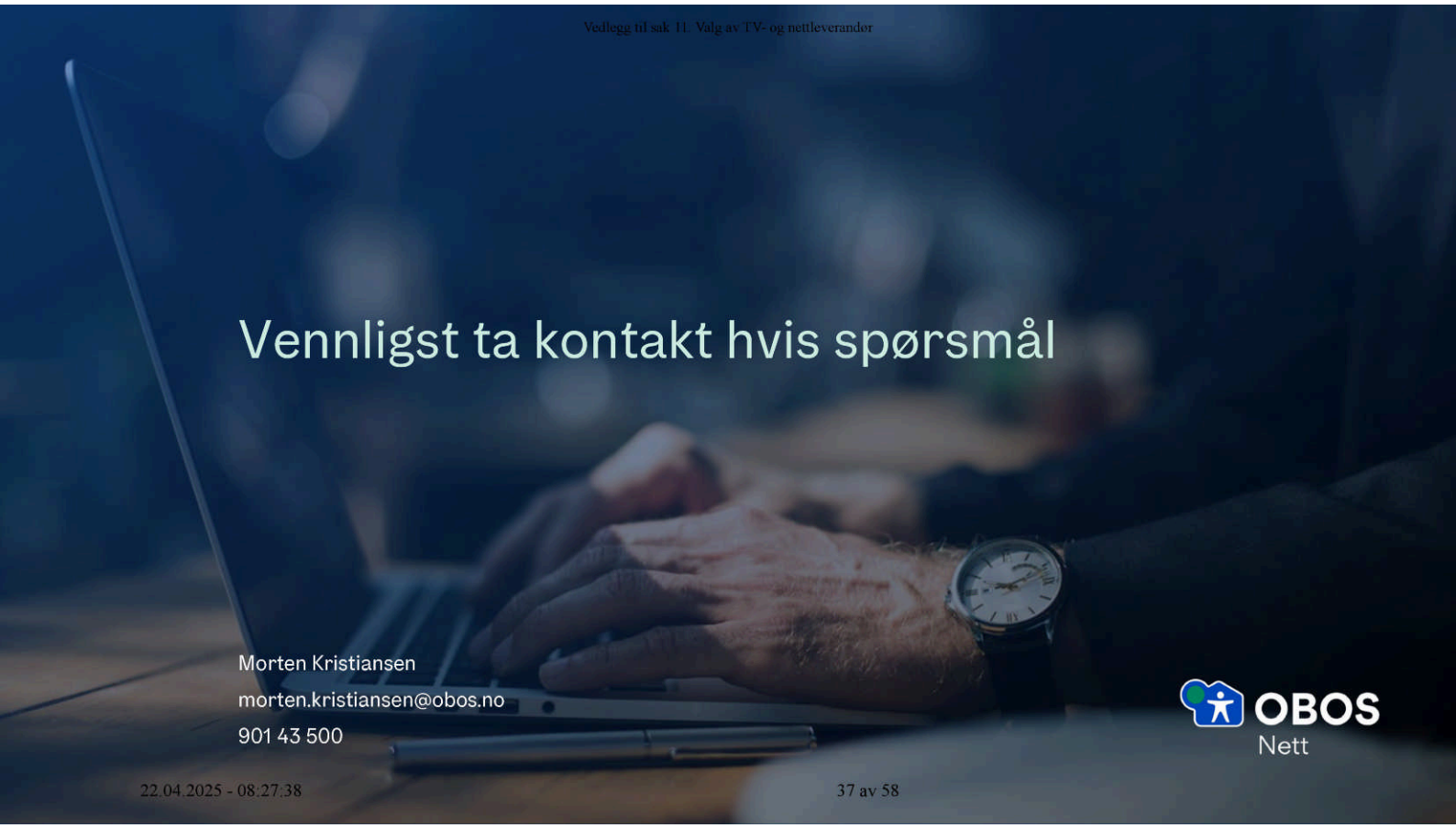
OBOS Nett

Oppsummert

- Det etableres fiber og nytt nettverksutstyr til alle husstander i boligselskapet
- En Wifi6 ruter inkluderes til alle*
- Montør hjelper med oppkobling av levert utstyr installasjonsdagen
- Det bygges et punkt til punkt svitsjet nett, ikke passivt
- Ingen etableringskostnad for boligselskapet
- Fellesavtale for høyhastighets internett til alle husstander
- 60 måneder avtaleperiode
- TV-tjeneste valgfritt for husstandene
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser

* Kan utvides til mesh

OBOS Nett



Vennligst ta kontakt hvis spørsmål

Morten Kristiansen
morten.kristiansen@obos.no
901 43 500

OBOS Nett

Tilbud fra Telenor Norge AS

til Haraløkka Borettslag



telenor

Haraløkka 8,
v/ Terje Mehlum Mork

Fornebu,21.02.2025

Tilbud på nytt fibernett med Frihet L

Fellesavtale om leveranse av TV
Viser til tidligere samtaler. Telenor Norge AS (heretter Telenor) har gleden av å oversende informasjon om mulighetene for utbygging av nytt fibernett samt produkter og tjenester Telenor kan tilby.

Bakgrunn for tilbudet
Telenor tilbyr installasjon av fibernett, TV og Frihet L-avtale som inneholder et av markedets beste TV- og bredbåndstilbud. Telenor er Norges største kabel-/fiberleverandør, og har lang erfaring med å samarbeide med utbyggere, boligbyggerlag og borettslag. Vi har også lokale kontaktpersoner i en profesjonell organisasjon og et dyktig kundeserviceapparat.

Etablering av nytt fibernett
Telenor tilbyr å etablere nytt fibernett til 400 leiligheter.

Fiber trekkes fra Telenors nett frem til et definert overleveringspunkt. Telenor tilbyr å legge en kabel med to fibre fra overleveringspunktet og frem til hver boenhet som termineres ved hjemmesentral. Det interne nettet blir bygget i stjernestruktur. Det leveres 1 kontakt per boenhet.

Dersom den enkelte beboer ønsker flere kontakter i leiligheten kan dette avtales direkte med montøren og vil bli fakturert individuelt. Etter ferdigstillelse bestilles ekstrauttak via vårt kundesenter på tlf. 915 09000.

TV og Komplett-avtale – priser og avtaleperiode
Etablering av nytt internnett forutsetter leveranse av TV og Frihet L-avtale til alle 400 boenheter. Tilbudet forutsetter foretatt befaring og godkjennelse i henhold til Telenors krav til lønnsomhet. Det forutsettes felles faktura til boligsammenslutningen (400 boenheter).

Telenor har foretatt en vurdering av investeringene knyttet til utbygging og installasjon av nytt fibernett til Haraløkka 8,, og kan tilby følgende:

kr

Totalpris per husstand per måned: Kr 449

Produkt	Pris per måned		Antall	Sum
WIFI Ruter II	0,00 kr	per mnd	400	0,00 kr
Frihet L	449,00 kr	per mnd	400	179 600,00 kr
T-We Boks II	0,00 kr	per mnd	400	0,00 kr

Alle priser er inkl. mva. Avtaleperiode er 24 måneder

Det tas forbehold om endringer i avtalekonseptet og TV i løpet av utbyggings/avtaleperioden. Telenor tar også forbehold om at avtalen kan kanselleres eller revideres i tilfellet uforutsette utbyggingskostnader tilkommer eller hvis det dukker opp forhold som er utenfor Telenor sin kontroll.

Telenors investeringer på kr 4 650 000,- for nytt internnett er å anse som et serielån som avskrives i like årlige deler over avtaleperioden. Dersom Kunden ønsker å avslutte avtalen før avtaleperioden er utløpt må Kunden innbetale det resterende beløpet av investeringskostnaden.

Avtaleperioden løper fra ferdigstillelse av installasjonen. Leveringstid avtales ved kontraktsinngåelse.

Tekniske forutsetninger

- 220V må være tilgjengelig i hver husstand ved hjemmesentral og evt. ved grensesnitt dersom det er behov for koblingsutstyr.
- Utstyr som monteres og installeres er Telenors eiendom.
- Det tas forbehold om tillatelse til fremføring av kabler.
- Det gis rett til fremføring av kabler over boligsammenslutningens eiendom.

Øvrig

Alle priser er inkl. mva. Tilbudet er gyldig til og med 01.06.2025.

Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Jack Sørland
Sales Manager

Frihet L

320 poeng

Frihet L gir deg 320 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	40 poeng	60 poeng	100 poeng	300 poeng	400 poeng

T-We Basis (inkludert T-We App)

100 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK Super · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 3+ · N · FEM · REX



T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



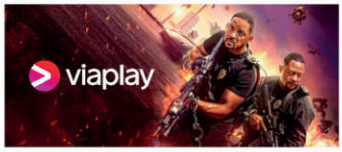
35 poeng



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



60 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

Vsport+, Vsport1, Vsport2, Vsport3	Eurosport 1, Eurosport N	Nickelodeon, Nick Jr., Nicktoons	Discovery	Love Nature 4K	Disney Channel, Extra Disney Channels	National Geographic, Wild	National Geographic Now
30 poeng	15 poeng	6 poeng	2 poeng	5 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng
	2 Sport 1, 2 Sport 2		BBC Nordic	CN			Cartoonito
	12 poeng		4 poeng	3 poeng			2 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

BBC News · Viasat History · VOX · Kanal 5 · TLC · Livsstil · TV 6 · svt1 · svt2 · DR1 · DR2 · Heim · Animal Planet · ID · SC Science · 4 · H2 History · TV2 · svt Barn · svt24 · CNN · SF-kanalen · Kunskapskanalen · CNBC Europe · Sky News · DW Deutsche Welle · Nat Geo · Eurosport · Nat Geo Wild · Bloomberg · Das Erste · Baby TV · Discovery · Fashion TV · TV5 · 3sat · Natur Kanal 1 · tve · Al Jazeera · Utsav Bharat · Utsav Plus · Utsav Gold · Viju's TV · Hallmark · mezzo Live HD · RTL · YLE 1 · Vision Norge · Kanal 10 · TVL · MTV · MTV Live HD · MTV Hits · MTV 90s · Club MTV · MTV 80s · MTV Classic · TV4 Polonia · Rai 1 HD · Hustler · Extreme Sports · GINX Esports TV · Trace Sport Stars · Fight Sports

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker. Gjør endringene på **telenor.no/mine-sider**







Alltid WiFi

Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen i hele hjemmet.

Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

Fellesavtalen fra Telia i Haraløkka



Tilbud fra Telia

Om tilbudet
Vi har gleden av å kunne tilby en kollektiv avtale som gir en svært høy bredbåndshastighet som dekker behovet for de som har ekstra behov for høy hastighet på WiFi. Med denne hastigheten kan man strømme i svært høy 4K-kvalitet, jobbe hjemmefra, og surfe med flere enheter uten problemer. I tillegg får beboere en trygghetspakke, utstyret de trenger, tilgang til våre fysiske butikker, og mye mer. **Les mer om hva Telia kan tilby videre i dette vedlegget.**

Hva er det viktigste som er inkludert i tilbudet?
- Nytt fibernett XGSPON
- Flex Extra
- Service og vedlikehold
- Trygg på Nett trygghetspakke
  - ID sikring
  - Trygg lagring
  - Foreldrekontroll
  - Virusbeskyttelse
- Nytt og moderne utstyr i bolig
- Fast pris i 3 år

Pris
479 kr/mnd

Avtaletid
60 måneder

Utstyr
Telia Play boks med 500 timer opptak
Telia Smart WiFI F1 inkludert Smart Control App

Forutsetninger
- Tilbudet har gyldighet fram til 20.05.2025.
- Avtalens varighet er 60 måneder.
- Alle husstander tilkobles avtalen.
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredernett for å ivareta drift og service, samt utlevering av nytt utstyr til beboerne.
- Med fast pris menes at prisen ikke øker selv om kostnader øker hos innholdsleverandørene. Avtalen reguleres årlig i forhold til Konsumprisindeksen.
- Les om våre øvrige vilkår her.

Dersom det skulle være spørsmål til tilbudet, ta gjerne kontakt med undertegnede. Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen
Ole Christian Borgen
Key Account Manager i Telia Norge

Hva er det viktigste

Om tilbudet
For 479 kr. pr. mnd. så får man en fast pakke med alle de vanlige norske kanalene uten å måtte bruke poeng.

Når Telia og Tv2 blir enig om ny avtale får man også TV2 sine lineære kanaler og Tv2 Play Basis med reklame inkludert uten å måtte bruke poeng.

Med poeng kan man velge innhold og bytte sitt innhold så ofte man ønsker.

Bytt gratis mellom følgende løsninger:
- 50 Mbit/s og 110 TV- Poeng
- 100 Mbit/s og 90 TV-Poeng
- 250 Mbit/s og 70 TV-Poeng
- 500 Mbit/s og 50 TV-Poeng
- 750 Mbit/s og 30 TV-Poeng
- 1000 Mbit/s og 5 TV-Poeng

HBO og Netflix koster 50 poeng, Amazone Prime og Sky Showtime koster 30. Ekstra tv-kanaler koster 1-2 poeng. De har også andre tjenester tilgjengelig.

Fordeler:
1. Mye mer innghold
2. Bytt innhold så ofte man vil uten karantene
3. Bytt innhold direkte på tv-boksen
4. Du kan kjøpe ekstra hastighet og ekstra tv poeng på samme måte som i dag



Fellesavtalen for ditt borettslag:

Telia Flex Extra

Dette får dere forhåndsvalgt i fellesavtalen:

500 Mbit/s bredbåndshastighet

Passer for større familier eller husholdninger med flere enheter. Perfekt for 4K-streaming, online gaming med lav latens, og nedlasting av store filer. Med denne hastigheten kan du strømme 4K-videoer på flere enheter, spille krevende online spill, og laste opp store mediefiler raskt.

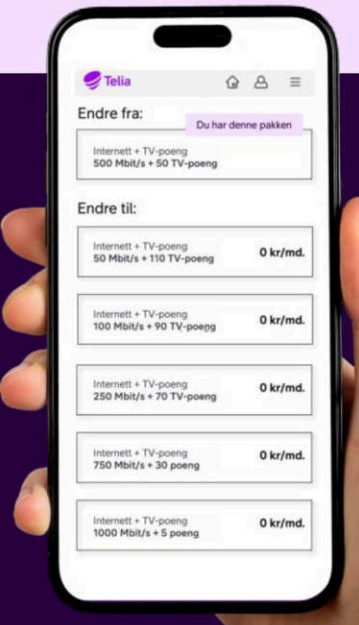
50 TV-poeng

NETFLIX 50 poeng	max 30 poeng	viaplay 30 poeng	skySHOWTIME 30 poeng	prime 20 poeng
EUROSPORT 1 / EUROSPORT 2 Eurosport-pakken 10 poeng	svt2 2 poeng	sport 20 poeng	VG TV 1 poeng	CNN 1 poeng

.. men hver husstand kan selv endre sin pakke - uten ekstra kostnad

Èn fellesavtale passer ikke nødvendigvis for alle. Derfor kan hver husstand kan selv endre sin sammensetning av bredbåndshastighet og TV-poeng i sin pakke. I fellesavtalen har man flere ulike alternativer å velge mellom – uten ekstra kostnad.

Dette gjør du enkelt ved å logge inn på **telia.no/minside.** Husstanden kan endre sin pakke når som helst, så mange ganger man vil.



*endringer i TV-poeng kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdaterte poengsummer.



Endre din pakke – så ofte du vil

Mandag til fredag

500 Mbit/s bredbåndshastighet

Passer Thomas og Pia når de jobber hjemmefra i ukedagene trenger raskt internett.

50 poeng:

NETFLIX

50 poeng

I helgen

100 Mbit/s

Passer Thomas og Pia bedre på helgene når de liker å kose seg med filmer og sport.

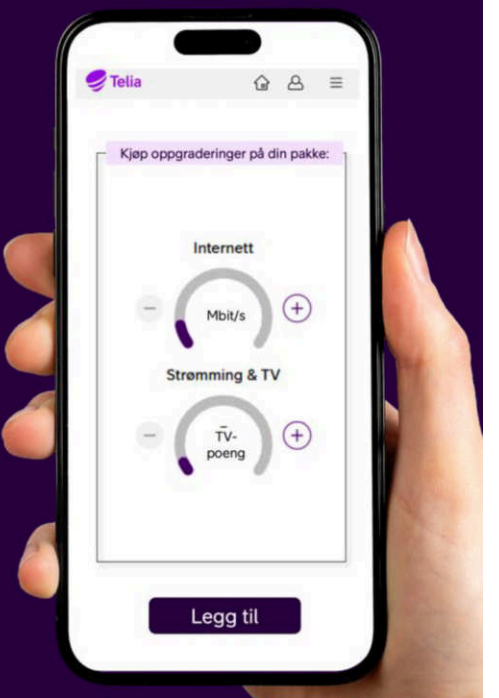
90 poeng:

NETFLIX 50 poeng | EUROSPORT 1 EUROSPORT 2 10 poeng | max 30 poeng

Hver husstand har også mulighet til å kjøpe høyere hastighet og mer TV-poeng

Du kan endre din sammensetning av TV og bredbånd helt uten ekstra kostnad – men har du behov for **mer** enn det som er inkludert i fellesavtalen, kan du kjøpe dette selv på en egen faktura til Telia.

Logg inn på telia.no/minside for å kjøpe høyere bredbåndshastighet og fler TV-poeng.



Strømming og TV med Telia Play

Se fullstendig oversikt over innholdet i Telia Play. Scann QR-koden, eller gå inn på www.telia.no/itv/innholdsoversikt

Spar penger, og bruk poengene dine på å velge mellom populære strømmetjenester:

NETFLIX · SKY SHOWTIME · prime · max · viaplay

Flere inkluderte TV-kanaler..

..og massevis av valgfrie TV-kanaler!

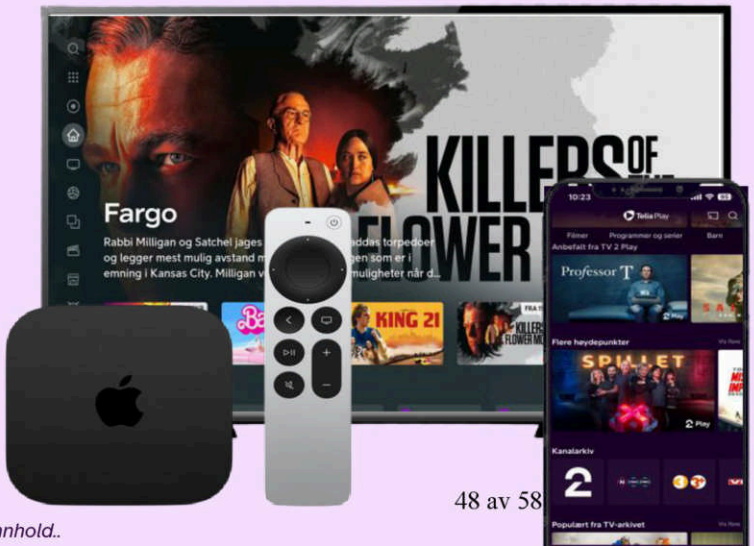
CNN · VG TV · NATIONAL GEOGRAPHIC · TLC · svt2 · EUROSPORT 1 · EUROSPORT 2 · Eurosport-pakken · + Mange fler!

Se Telia Play slik du vil

På hytta, i teltet, eller i campingvognen – har du et Telia Play-abonnement kan du se på innhold hvor du vil! Ta opptak av dine favorittprogrammer, og fortsett der du slapp.

Du velger selv hvilket utstyr du ønsker å bruke; Apple TV, Android Smart-TV, mobil, eller selvfølgelig med en TV –og strømmeboks fra Telia.

Download on the App Store · GET IT ON Google Play



*endringer i kanalsammensetning kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdaterte innhold..

Velg hva du vil se og når

Se video av hvordan du enkelt velger innhold!
Scann QR-koden, eller gå inn på https://www.telia.no/tv/slik-velger-du-innhold/



Velg så mange ganger du vil – med noen få tastetrykk!

Telia har ingen bindingstid eller karantene på valg av innhold. Det betyr at du kan gjøre så mange valg du vil – ha Netflix den ene dagen, og Viaplay den andre. Du bestemmer! På den måten slipper du å betale for flere strømmetjenester, eller miste oversikten.

Du kan enkelt velge hva du vil se på i Valgmenyen, med noen få tastetrykk.

Trenger du flere TV-poeng? Du kan enkelt kjøpe flere poeng på **telia.no/minside**, og bruke de på å velge enda mer innhold.

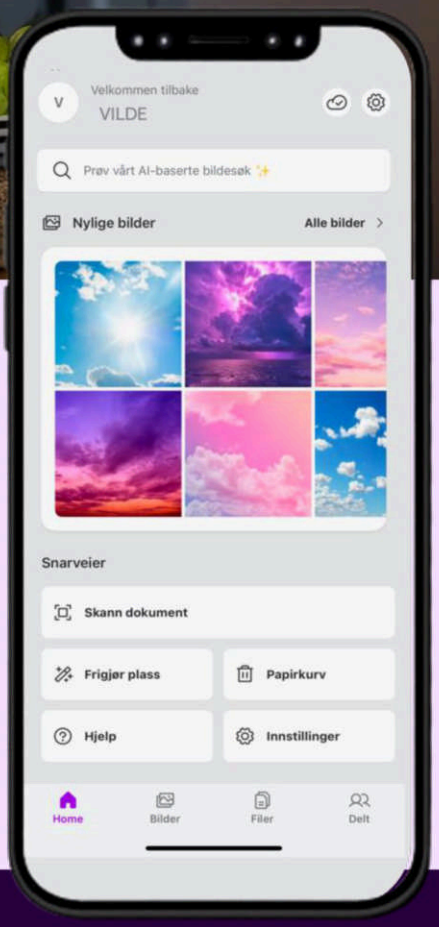
Spar penger og fjern strømmeknot – samle alt i Telia Play!

NETFLIX ~~159~~ kr/md. 0 kr/md.

*endringer i TV-poeng kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdaterte poengsummer. Pris Netflix Premium per 02.2025.

Trygghetspakke inkludert i avtalen

Les mer om Telia Sky!
Scann QR-koden, eller gå inn på
www.telia.no/trygghet/tjenester
/telia-sky/



0,-
/md.

Ubegrenset skylagring

I Trygg på Nett trygghetspakken får hver husstand tilgang til ubegrenset lagring av bilder, video og dokumenter i appen Telia Sky.

Alt innhold lagres trygt på norske servere, og følger norsk personvernlov. Appen kan brukes på både mobil, nettbrett og PC/Mac.

Hos Telia koster appen 69 kr/md., og har en verdi på 828 kr i året. I denne pakken får du den kostandsfritt.

Forsikringer mot ID-tyveri og uønsket innhold på nett

HELP

Inkludert i vår trygghetspakke er også en forsikring som hjelper deg dersom de har fått identiteten sin stjålet, og å fjerne uønsket innhold på nett.
Forsikringen dekker juridisk bistand, psykologhjelp og tapt arbeidsinntekt.

Dersom em du har blitt utsatt for svindel på nett, ta kontakt med vår forsikringspartner Help, og de vil hjelpe deg.

Tlf: 22 99 99 99 eller e-post: post@help.no

*endringer kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdaterte innhold i trygghetspakken.

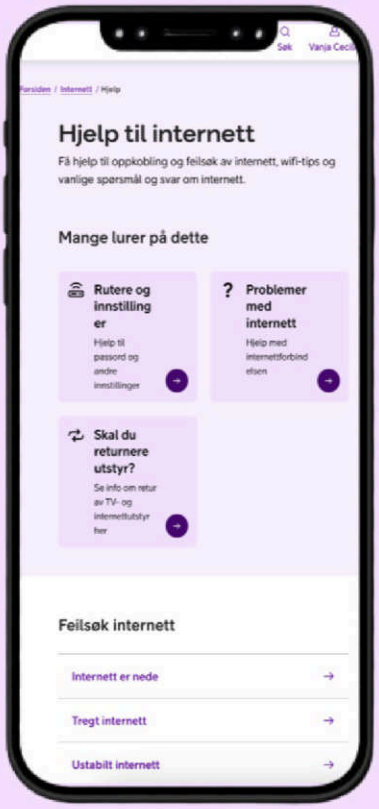
Hjelp og support

Hos Telia får du svært gode selvbetjeningsløsninger, i tillegg til mulighet for å ringe eller chatte med oss når du trenger det.

Finner du ikke svaret selv? Ta kontakt med oss:

- Bruk chatten på telia.no ved å klikke på roboten i høyre hjørne
- Ring oss på 05050 i åpningstiden
- Bruk kontaktskjema utenfor åpningstiden (www.telia.no/hjelp/kontakt-oss/kontaktskjema/)

Telia.no



Hjemmesiden vår er en god kilde til oppdatert og relevant informasjon uten innlogging. **På telia.no kan du blant annet:**

- Egne sider for beboere i borettslag (www.telia.no/borettslag/beboer/)
- Relevante hjelpesider for både bredbånd, TV og mobil
- Driftsstatus
- Kom-i-gang guider
- Alltid oppdatert informasjon om våre produkter og tjenester
- Oversikt over kampanjer og tilbud

Min Side

Min Side er din personlige plattform for ditt kundeforhold.
På Min Side kan du blant annet:

- Endre din sammensetning av TV og bredbånd uten ekstra kostnad
- Kjøpe mer TV-poeng eller høyere brebåndshastighet
- Bestille utstyr
- Se faktura og fakturahistorikk
- Se oversikt over tilleggstjenester

Besøk oss i Telia butikkene

Vi har butikker rundt om i landet – hvor vi gir hjelp og veiledning med tjenestene våre.

Se oversikt over våre butikker, og hva vi kan tilby på https://www.telia.no/hjelp/butikker-og-forhandlere/



Mange fordeler

Hos oss kan du blant annet få hjelp til:

- Levere og hente ny TV- og strømmeboks
- Hjelp til å sette sammen strømme –og TV-pakke
- Veiledning i Telia Play
- Enkel hjelp og veiledning for Min Side
- Mulighet for å kjøpe egne kom-i-gang tjenester
- Råd om digital sikkerhet
- Informasjon om fordeler ved å samle mobil, strømming –og TV og bredbånd hos oss. Les mer på **www.telia.no/samlet**

Alltid gode tilbud

I tillegg til god hjelp i butikkene våre, kan du alltid få gode tilbud på telefoner, høyttalere, klokker, tilbehør og andre varer. Sjekk innom vår nettbutikk på telia.no for oppdaterte tilbud.



*endringer kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdatert oversikt over butikker og tilbud..

SAFEROAD

Tilbud 1029542

Tilbud gyldig til **11.11.2024**

Saferoad Traffic AS

Kundeadresse:
Haraløkka Borettslag
C/o Fakturamottak
Postboks 4587
8608 MO I RANA

Leveringsadresse:
Haraløkka Borettslag

Ordredato:	11.09.2024
Kundenr.:	34204
Ordrenr hos k/l	
Deres ref.:	.
Deres kontaktperson:	Jeanette Askautrud
Kundens tlf.:	47064283
E-post k.person:	uteomrader@gmail.com
Selger	Morten Faanes
Leveringsmåte:	Sendes
Leveringsbet.:	EXW
Betalingsbet.:	Netto pr. 20 dager
Ordreansvarlig:	Henrik Andlem Børresen, , henrik.borresen@saferoad.no

Side: 1

Produktnr	Beskrivelse	Pos	L (i mm)	B/H (i mm)	Ekstra info (Farge/tekst)	Lager	Ant.	Enhet	Pris (NOK)	Rab.%	Beløp (NOK)
	Produkt er tilgjengelig på lager i Oslo pr. dags dato										
51320000200	Bom, Autogate 2,0 m					87	4	STK	42 085,00	30	117 838,00
	Produksjonstid ca 6 arbeidsuker for lakkert bom:										
52230400050	**Bilsperre BAX l= 2,0 m enlås RAL 9005 Ø60 mm**				Oslo2 spor + klar for sylinder	41	4	STK	31 830,00	40	76 392,00
	Eventuell frakt\montering tilkommer										

22.04.2025 - 08:27:38

Vedlegg til sak 14. Nye bommer inn til hestesko

• Hvis ikke annet er skriftlig avtalt gjelder Saferoads standard salgs- og leveringsbetingelser. Se www.saferoad.no.

Org. nr.: NO890729142MVA i Foretaksregisteret, Bankkonto: 15061687944 IBAN: NO16 1506 1687 944 BIC/SWIFT: DNBANOKKXXX, Saferoad Traffic AS, Paul A. Owrens veg 46, 2607 VINGROM, Telefon: 61248050 / 06080, www.saferoad.no

Ordresum Inkl. mva: (NOK): 242 788,00	Mva. 25% (NOK): 48 557,50	MVA-fritt (NOK): 0,00	Avrunding (NOK): 0,50	**Netto (NOK): 194 230,50**

SIKKERHETSGRUPPEN

Alarmoverføring for felles Brannvarsling for Borettslag og sameier

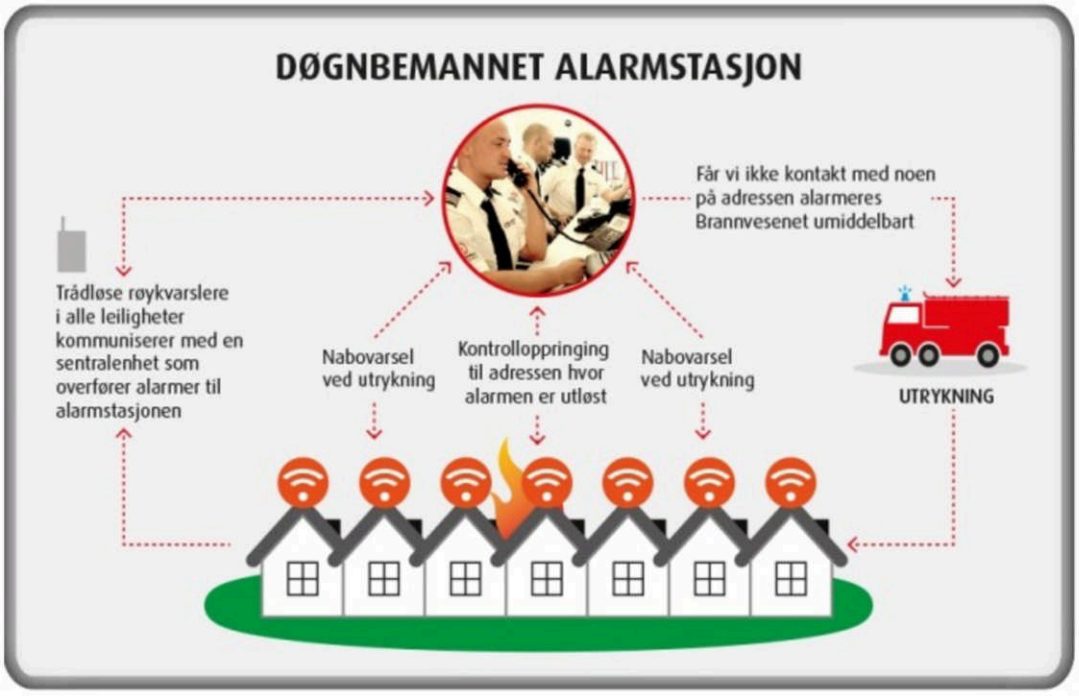
Styrets ansvar for brannsikkerheten

«De fleste branner utvikler seg svært raskt. Beboere og Brannvesenet må varsles om at det brenner så tidlig som mulig. Styret er ansvarlig for at brannsikkerheten i bygningene er ivaretatt på en forsikringsmessig måte. Det er eier, representert ved styret i borettslag eller sameiet, som har ansvaret for at det blir montert røykvarsler i hver boenhet.»

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) Nye Brannkrav TEK17/2016

«Man må minimum ha en varsler i hver etasje, den skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom.»

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)



I boligselskaper har styret et lovpålagt ansvar for at alle beboere er tilstrekkelig sikret ved brann. Styret skal sørge for å ha gode rutiner for regelmessig kontroll og vedlikehold av brannvernsutstyret på fellesområdene. Dette for å sikre at utstyret fungerer om uhellet er ute. Kontrollen inngår i boligselskapets HMS arbeid og skal dokumenteres. I leilighetene er det beboerne selv som er ansvarlig for røykvarslere og brannslukningsutstyr, men styret har et ansvar for at beboerne vet hva som skal være på plass, og at utstyret blir jevnlig kontrollert.

SIKKERHETSGRUPPEN

Tilbud om seriekoblet brannalarm mellom leilighetene

Vedrørende utbedring av brannsikkerheten i alle leiligheter i deres borettslag kan vi legge frem til følgende alternativ:

Optiske og seriekoblede røykvarlsere inkludert 1stk avstillingsknapp til samtlige boenheter. Systemet er trådløst. Alle røykvarslere er seriekoblet med hverandre med en forhåndsinnstilt forsinkelse for avstilling ved falske alarmer, standard er 2 minutter. Etter dette, vil alle boenheter i samme oppgang bli varslet.

Styret vil få egen portal med full oversikt over feil, mangler, servicebehov, batterilevetid, sabotasjer og endring av kontaktinformasjon ved eierskifte osv.
Hele systemet er tilkoblet en døgnbemannet alarmstasjon for videre varsling og utrykning ved behov.

Pris abonnement:
99,- eks mva per mnd per boenhet (KPI Justerings fritatt 60 måneder)
Alarmoverføring til døgnbemannet alarmstasjon
Varsling til 110-sentralen
Utrykningsgebyr fra 110-sentralen tilfaller kunden.

60 mnd avtaleperiode

Årlig serviceavtale: 9 990,- eks mva per år.
Inkluderer full funksjonstest og batteribytte.

SIKKERHETSGRUPPEN

Betingelser

Tilbudets gyldighet: 30 dager fra utsendelse.

Varighet

Løpende, med 3 måneder gjensidig oppsigelsestid regnet fra den 1. dag i måneden etter at skriftlig oppsigelse er kommet frem til adressaten. Bindingstid 5 år.

Konfidensialitet

Innholdet i dette dokumentet er å betrakte som konfidensielt og skal ikke under noen omstendighet overleveres personer som ikke har behov for å kjenne denne informasjonen.

Jeg håper tilbudet står til deres forventning og ser frem til en videre dialog.

Monday, April 14, 2025 at 13:35:15 Central European Summer Time

---

Emne: Haraløkka BRL, belysning for lekeplass
Dato: onsdag 6. november 2024 kl. 19:19:42 sentraleuropeisk normaltid
Fra: Marius Johnsen Løkken
Til: askautrud@yahoo.no
Vedlegg: image001.png, image002.png

Hei Jeanette,

Takk for en hyggelig befaring. Jeg har utarbeidet et forslag til løsning som følger:

Lekeplass

- **Graving og kabellegging**: Grave grøft med rør og kabel fra Bølerlia 70 til lekeplass, ca. 27 meter.
- **Fundament**: Nedgraving og levering av V/Ø fundament CC160 for én lysmast.
- **Lysmast**: Montering og levering av én 4 meter rett mast VZN med to SG WAX 15/28W LED 4000K 27GR, sort, KL.II IP66. Tilkobles i egen sikring i masten (10A). Skjermingslinse benyttes for å unngå lysforstyrrelser for naboer.
  - Produktlink: SG WAX 3502615
  - Produktlink til linse: SG WAX Linse 3502650
- **Istandsetting**: Tilbakefylling av grøft med eksisterende masser og istandsetting med sådd jord.
- **Elektrisk tilkobling**: Tilkobling og montering av én jordfeilautomat i underfordelingen i Bølerlia 70, som den nye kursen tilkobles.
- **Dokumentasjon**: Kursfortegnelse, samsvarserklæring, samt rigg, drift og oppmøte inkludert.

Forutsetninger:

- Forutsetter gravbare masser og ingen konflikter med eksisterende kabler eller konstruksjoner i grunnen. Dette kan først avklares ved oppstart.
- Forutsetter at eksisterende fordelingstavle i Bølerlia 70 er iht. gjeldende forskrifter.
- Anlegget tilkobles eksisterende lysstyring. Ved behov for nytt astro-ur tilkommer et tillegg på kr. 1.750,- ekskl. mva.

Pris for ovennevnte arbeid utgjør kr. 81.900,- ekskl. mva.

Opsjon: Gangsti

- **Utskifting av lysmaster**: Skifte av to lysmaster langs gangvei ved siden av lekeplassen. Arbeidet inkluderer fjerning av gamle fundamenter og master, samt montering av nye fundamenter og 4 meter master med SG FENES LINSE 1, 2420lm, 4000K.
- Produktlink: SG FENES 3502774

- Kostnader for avfallshåndtering tilkommer m/15% påslag

Pris for opsjon utgjør kr. 35.000,- ekskl. mva.

Håper dette dekker deres behov, og at tilbudet kan benyttes. Ta gjerne kontakt ved spørsmål eller behov for ytterligere informasjon eller avklaringer.

Ønsker deg en fortsatt fin kveld 😊

Med vennlig hilsen

Marius Løkken, Prosjektleder
Tlf. 23 34 45 56, mob. 90 99 43 39
Elektro-Sivert Installasjon AS
Nedre Rommen 7, 0988 Oslo
Hjemmeside| Leveringsbetingelser

Visste du at vi også har Oslo Baderom AS, din kompetansepartner på baderom og oppussing?

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Protokoll

Generalforsamling 2025

Det ble avholdt digital generalforsamling i Haraløkka Borettslag (org.nr. 950311649)
23-05-2025 - 09:00

Antall deltakere: 222 **av** 408

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Som møteleder foreslås Norian v/Magnus Arneberg-Bauer

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 194 for, 1 i mot og 27 blank

1.2. Valg av protokollfører

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Som protokollfører foreslås Norian v/Magnus Arneberg-Bauer

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 195 for, 1 i mot og 26 blank

1.3. Valg av protokollvitne

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Som protokollvitne foreslås Monica Hopaneng og Ted Lier

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 177 for, 4 i mot og 41 blank

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

1.4. Registrering av stemmeberettigede
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Det foreslås at innkomne skriftlige og digitale stemmer registreres som antall stemmer

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 206 for, 2 i mot og 14 blank

1.5. Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Det foreslås å godkjenne innkallingen og avholdelsen av møtet

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 198 for, 6 i mot og 18 blank

2. Styrets årsrapport for 2024-2025
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport 2024-2025 tas til etterretning

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 172 for, 4 i mot og 46 blank

3. Årsregnskap for 2024
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Årsregnskap for 2024 godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 180 for, 3 i mot og 39 blank

4. Budsjett for 2025
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Styrets budsjett for 2025 tas til etterretning

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 172 for, 5 i mot og 45 blank

5. Godtgjørelse til styret

Vi ser at styrehonorar i Haraløkka borettslag ligger lavere enn boliglag på samme størrelse. Vi ønsker derfor å justere styrehonoraret til kr. 450 000,-. I tillegg anmoder vi om en godtgjørelse på kr. 100 000,-, da arbeidsmengden i denne perioden har vært betydelig høyere enn normalt, og har i stor grad overskredet det som kan anses som "vanlig drift". Det er et betydelig vedlikeholdsetterslep i borettslaget, som det sittende styret har tatt tak i.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

5.1. Styrehonorar for periode 2024-2025
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr. 450 000,- godkjennes

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 153 for, 32 i mot og 37 blank

5.2. Godtgjørelse i tillegg til styrehonorar
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
godtgjørelse på kr. 100 000,- godkjennes.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 94 for, 75 i mot og 53 blank

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har fram til dette møte bestått av:
Styreleder Terje Mork På valg 2026
Styremedlem Tommy Jensen På valg 2025
Styremedlem Jeanette Askautrud På valg 2026
Styremedlem Kim Andre Aarnes På valg 2025
Varamedlem Ida Kristensen På valg 2025

6.1. Valg av styremedlemmer

Thor Sletten er pensjonert ungdomsskolelærer, 76 år, flyttet til Haraløkka brl oktober -24 og regner med å bli boende her permanent. Av relevant erfaring for styrearbeid, nevner jeg:
-Tidligere styreleder Ensjøveien 29 brl.
-Tidl. styre-/varamedlem Bjelbølstølen hyttesameie, Beitostølen.
-Tidl. varamedl. Skullerudskogen 2 boligsameie
-Tidl. i valgkom. i samme boligsameie.
-Nåværende styremedl. i Glennetoppen hyttevel, Skiptvet.
-Tidl verneombud v/Fossumberget skole, Oslo (5 år)
-Tidl. hovedverneombud Nordseter skole, Oslo (10 år)
-Tidl. hovedverneombud i Utdanningsetaten Oslo (10 år) med tilsynsansvar for 38 grunnskoler i Oslo sør/øst.
-Tidl. tillitsvalgt i lokallag av Utdanningsforbundet Oslo (tidligere Oslo lærerlag)
Ifm styreverv og HMS-arbeid har jeg gjennomgått ulike kurs, og dersom jeg blir valgt inn i styret, er jeg mest interessert i å jobbe med HMS, men er åpen for andre oppgaver dersom kompetansen tilsier det.
(Er ellers hobbymusiker, spiller i to ulike orkestre og er styremedl. i et av dem).

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

Forslag til vedtak:
Thor Sletten og Kim Andre Aarnes som styremedlem for 2 år

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 167 for, 12 i mot og 43 blank

6.2. Valg av varamedlem

Monica har tidligere vært styremedlem i Haraløkka borettslag fra 2019-2022.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Monica Hopaneng som varamedlem for 2 år

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 170 for, 9 i mot og 43 blank

7. Informasjon vedrørende fasaderehabiliteringen

Forslagsstiller:
Styret på vegne av beboerne
Styret fikk et mandat fra beboerne om å utrede fasaderehabiliteringen (**FRHB**) av borettslaget på **GF** (generalforsamling) i mai **2017**. Det å legge frem resultatet til avstemning har blitt utsatt flere ganger bla. p coronaepidemien, inflasjon, statlige støtteordninger ol. Nåværende styreleder har jobbet med prosjektet siden **2019**, og styret gleder seg til å kunne til å legge frem resultatet til avstemning på **EGF** (Ekstraordinært generalforsamling) i løpet av **2025**. Tentativt i begynnelsen av **2026**.
På bakgrunn av **ENØK**-rapporten styret bestilte fra rådgivende ingeniørfirmaet K. Apeland (*se nettsiden vår haralokka.no under fanen «**Oversikt Vedlikeholdsplan**»*), så ser vi at det ikke lengre er noen grunn til å vente. Det er ingenting som tyder på at støtteordningene vil bli bedre i den nærmeste fremtid. Det er partier på begge sider av det politiske spekteret, som er imot vesentlige økninger av disse.
Blokkene i Haraløkka har i dag energimerking **F**, Energimerking **G** er det laveste nivået.
Prosjektet som vil bli lagt frem til avstemning på **EGF** enten i slutten av **2025**, eller i begynnelsen av **2026** inneholder følgende:
1.Nye fasadeplater og/eller tegl (*beboerne kan velge mellom disse på **EGF***)
2.Ny isolasjon av vegger
3.Skifte av alle vinduer og balkongdører
4.Isolasjon av kjellerveggene opp mot første etasje og drenering
5.Nytt callinganlegg og inngangsdører
6.Skifte av takrenner og nedløpsrør
Kostnadsrammen ligger på mellom **250** (*tegl*) og **210** (*plater*) millioner. Noe som tilsvarer en antatt økning i felleskostnader på mellom **2800-3400** kr. pr. mnd. Anslaget er regnet ut ifra en rente på **5%** over **30** år, og inneholder ett slingringsmonn på **15%** til uforutsette utgifter.
Tiltakene over vil ta oss opp til energimerke **D**. ENØK-rapporten viser følgende fremtidige senarioer:
Energimerke C: Vi må etterisolere takene samt bygge ett nytt ventilasjonsanlegg. Estimert kostnad ca. **88** mil. (*2025 pris*)
Energimerke A: Installering av varmepumpe/fjernvarme. Estimert kostnad ca. **63** mil. (*2025 pris*).

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

Tiltakene over (*C og A*) vil ikke lagt frem for avstemning på den ovennevnte **EGF**. Kunnskap borettslaget nå har pga. ENØK-rapporten legger grunnlaget for mulige fremtidige prosjekter. Dvs, at dersom det blir flertall for den planlagte fasaderehabiliteringen (*punkt 1-6*), så kan borettslaget om **10-20** år stemme over tiltak som kan gi oss energimerking **C** og/eller **A.**

ENØK-rapporten

Hovedkonklusjonen fra enøkrapporten viser at det kun er etterisolering av kjellervegger, og utskifting av vinduer og balkongdører som gir positiv nåverdi i henhold til fremtidige energipriser. Disse er som styringsrenten, og derav svært vanskelig å forutsi. Positiv nåverdi betyr at tiltaket sparer inn strømutgifter i forhold til hva tiltakene koster i henhold til levetiden.
Enova gir tilskudd dersom borettslaget oppnår minst **20%** besparelse av strøm. For oss ca. **1,3** mill. kilowattimer. **Enova** dekker da **30%**, og opp til maks **10** mill. **20%** energi besparelse kan oppnås ved f.eks. skifte av vinduer og balkongdører. Samt etterisolering av kjellervegger og gavler (*kortsiden av blokkene*). Oslo kommune gir støtte til skifte av vinduer på opptil **20%**. Maks **2** mill. pr. borettslag.
Totalt vil borettslaget kunne søkes om støtte på opptil **12** mil. Reglene for støtteordningene endres regelmessig, så det er svært vanskelig å forutsi hvor mye støtte vi muligens kan motta.
Via EØS-avtalen så kommer det regelmessig krav fra EU om energiøkonomisering. Den norske stat har foreløpig ikke levert støtteordninger som samsvarer med disse kravene. Under finner dere hovedpunktene *(med forbehold*) fra det siste bygningsenergidirektivet:
1.Alle boligbygg foreslås å oppnå minimum energiklasse **E** innen **2030**, og energiklasse **D** innen **2033**.
2.Energimerkingen er foreslått endret. **A** skal være nullutslippsbygg, og **G** skal være de byggene som er de **15%** minst energieffektive. Dette skal samkjøres i hele Europa.
3.Alle bygninger er foreslått å være nullutslippsbygninger innen **2050**.
4.Landene er foreslått å forplikte seg til å ha gode tilskudds- og støtteordninger for å nå disse målene.
5.Rentene på lånene borettslaget har kan bli høyere dersom vi ikke oppfyller disse kravene.

8. Rehabilitering av avløpsrør

Forslagsstiller:
På generalforsamling i mai 2024, fikk styret i oppdrag fra beboerne å utrede en form for strømpeløsning på inn- og utvendige avløpsrør.
Renovering av avløpsrør med rørfornying.
Rørfornying er et godt alternativ til utskiftning av avløpsrør. Ved rørfornying installeres nye rør eller foringer på innsiden av de gamle avløpsrørene. Dette skjer uten inngrep i selve bygningsmassen. Rørfornying er både raskere og ryddigere enn rørutskiftning, som ofte innebærer rivning og graving. Det er også en billigere prosess, fordi den er mindre arbeidskrevende.
Hva som er lagt til grunn:

- Rens av alle avløpsrør
- Avløp fra bygninger og ut til kommunalt avløp
- Bunnledninger i alle bygg
- Soilrør fra kjeller og opp i alle oppganger. I tillegg er det lagt inn at en rehabiliterer inn i leiligheter.

Det ble sendt ut forespørsel om prisanslag til:

1. TT-Teknikk AS
2. RK Rørfornying Norge AS
3. Proline Norge AS

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

Bygghuset AS har bistått med å innhente pristilbud.
Det laveste var på ca. 21 mill. inkl. mva. Det høyeste på ca. 32 mill. inkl. mva.
Styret har i samråd med Bygghuset AS valgt å legge frem tilbudet fra Proline AS (Se vedlegg) til avstemning. Kostnadsrammen deres er på ca. **25** mill. inkl. mva. Styret har lagt til et slingringsmonn på ca. 15% i forslaget til vedtak.
Det ble utført en rørinspeksjon i **2018**. Denne er å finne på nettsiden vår under *"fanen oversikt vedlikehold"*. Rapporten fra Norva24 AS anbefalte en rehabilitering av disse med en tidsramme på **5** år +.
Antatt økning av felleskostnadene vil komme på ca. **350** kr. pr. mnd. Dette er regnet utfra en rente på 5% over 30 år.
Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Vi bruker ca. 25 mill. Kr. på å rehabilitere inn- og utvendige avløpsrør, og styret gis fullmakt til å sluttforhandle endelig kontrakt med Proline Norge AS

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 168 for, 25 i mot og 29 blank

9. Drenering

Forslagsstiller:
Styret på vegne av beboerne
På oppfordring fra flere beboere, så har styret bedt K. Apeland om å skille ut drenering fra fasaderehabilteringen. Dette er hovedsakelig pga. vanninntrengning i noen av kjellerne i løpet av sommeren **2023** og **2024**. Det er vanskelig å forutsi om det blir flertall for FRH på EGF, så drenering blir av ovennevnte grunner, lagt frem som en separat sak på denne GF. Har styret dette vedtaket klart, så kan vi umiddelbart igangsette prosjektet dersom det ikke blir flertall for FRB på EGF.
I henhold til rapporten fra SINTEF fra **2019** (*se haralokka.no under fanen oversikt vedlikehold*), så er det de følgene adressene som har behov for drenering:
- Bølerlia 66-72
- Bølerlia117-125
- Bølerlia 127-131
- Bølerlia 133-137

På informasjonsmøte den 07.mai ble styret opplyst om at det også har vært vanninntrenging i Bølerlia 133-137. Styret tok tilbakemeldingen fra beboerne til etteretning og har av den grunn valgt å legge denne blokka til i rehabiliteringsplanen. Dette vil øke prisen på vedtaket med ca **25**%. Se oppdatert pris i vedtaket under.
Prisen dere finner under er for drenering av disse 4 blokkene.
Det ble sendt ut en forespørsel om prisanslag til:

1. Steinbakken Entreprenør AS
2. Norva24 Gravco AS
3. Stake og graveservice AS
4. Grunnentreprenører AS
5. Grave og planering AS
6. HTV Entreprenør AS
7. Tronslien AS

Nummer 1, 4, 6 og 7 var interessert i å ta på seg oppdraget. I samarbeid med Eirik Haugen fra Dr.techn. Kristoffer Apeland AS, så har styret valgt å legge frem tilbudet fra **Tronslien AS** (*se*

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

vedlegg) til avstemning.
De andre pristilbudene lå på mellom **7,2** og **4,6** millioner. I utgangspunktet så er tilbudet fra Tronslien på **4.429.661**kr. inkl. mva. Denne prisen inkluderer drensmagasiner og avskjæringsgrøfter. Kontraktøren kan ikke vite om disse tiltakene er nødvendig før de har begynner å grave. Dersom dette ikke er påkrevd, så vil prisen for prosjektet komme på rundt **3,5** millioner.
Styret har for vane til og alltid legge til et slingringsmonn på **10-15**% på alle forslag til vedtak. Av overnevnte grunner mener vi at kostnadsberegningen under er korrekt.
Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Tilbudet fra Tronslien AS på kr. 5.625.000 ink. mva. godkjennes.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 156 for, 22 i mot og 44 blank

10. Opprettelse av flere el-bilparkeringsplasser

Forslagsstiller:
Styret på vegne av beboerne
Det har vært venteliste på el-bilparkeringsplasser de siste 1-2 årene. På GF i mai **2024** fikk styret et mandat fra beboerne til å utrede opprettelsen av flere.
Styret foreslår at vi i første omgang oppretter **10** nye el-bilparkeringsplasser, og at vi legger opp til mulighet for å kunne opprette ytterligere **15** til (*videre opp mot Rema*) på et senere tidspunkt. Det vil bli lagt ned strømtilførsel bak plassene, og laderne vil bli montert på stolper. Det er søkt og godkjent hente av strøm fra trafostasjonen utenfor Haraløkka **22**.
Med tanke på at det kan bli flertall for saken, så har parkeringsansvarlig holdt av 9 plasser til de som står der nå. Disse blir tildelt etter ansiennitetsprinsippet. Dersom noen vil komme til å miste plassen sin vil dem ha **6** mnd. på seg til og enten kjøpe el- og/eller hybridbil, eller å forlate plassen. De som eventuelt mister sin parkeringsplassen vil bli satt øverst på ventelisten for nummerert biloppstillingsplasser. Dersom saken blir stemt gjennom, så vil de nye el-bilparkeringsplassene havne fremfor Haraløkka **18-22**.
Med tanke på at stadig flere velger el-bil fremfor diesel- og bensinbiler, så vil borettslaget i fremtiden ha behov for flere el-bilparkeringsplasser.
Kostnader:
1.Antatt pris for graving og støpning av fundamenter er **85.000** kr. inkl. mva. På en så liten gravejobb, så valgte styret å benytte Kristian Sørby AS. En leverandør vi har god erfaring med, og har derfor ikke hentet inn noen andre pristilbud.
2.Elektriker legger kabler i rør og monterer opp tavle og ladere. Pris: **226.750** inkl. mva. Styret hentet inn **3** pristilbud, og har valgt å benytte Berg og Sandboe elektro AS, se vedlegg.
Støtteordninger:
Blir det flertall for vedtaket så kan vi søke Oslo Kommune om støtte til Ladeinfrastruktur. Dette kan redusere kostnaden for prosjektet med opptil **90.000** Kr. Det finnes per. dags dato ikke støtteordninger for el-billadere.
Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

Forslag til vedtak:
Styret får mandat til å opprette 10 el-bilparkeringsplasser fremfor Haraløkka 18-22.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 80 for, 92 i mot og 50 blank

11. Valg av TV- og nettleverandør

Forslagsstiller:
Styret
Fiber gir høyere hastighet, mindre forsinkelser og høyere stabilitet enn internett og tv via kabel/coax (*det vi har nå*). Da den overfører data via lys i stedet for gjennom elektriske signaler. Strømming via kabel kan oppleve hastighetsreduksjon når mange er på samtidig, mens fiber gir jevn ytelse uavhengig av bruk. Den er enten av eller på uansett kapasitetsbenyttelse. I fremtiden så vil vi, pga. den teknologiske utviklingen, trenge enda høyere hastighet enn hva vi benytter i dag. Et fibernett er skalert for å kunne takle dette, og har potensiale til å oppnå 100.000 Mbps. Fibernett er på vei til å bli allemannseie og er noe alle borettslag må gå til anskaffelse av på et eller annet tidspunkt.
Alle tilbudene under inkluderer at leverandørene installerer fibernett kostnadsfritt. Dette forutsetter at binder oss til den leverandøren som blir valgt på **GF** i **60** måneder. Alle prisene under er inkludert i felleskostnadene.
Tilbudene som blir presentert på GF er fra **OBOS**, **Telenor** og **Telia**. Altibox hadde ikke kapasitet, og tilbudet fra GlobalConnect er hovedsakelig det samme som det fra OBOS, men dyrere. Canal Digital har stort sett de samme prisene og tilbudene som Telia og Telenor.

OBOS

For **179** kr. pr. mnd. så får vi **1000** Mbit. opp- og nedlasting. Hver husstand velger selv om de skal abonnere på tv- og strømmetjenester i tillegg. Beboerne kan velge mellom **Allente**, **RiksTV**, og **Strim**. For informasjon om priser og tilbud gå inn på https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv. Det er så mange valgmuligheter at styret ikke har mulighet til å oppsummere dem her, men se tilbudet i vedlegg.
Fordeler:

1. Beboere slipper å bli påtvunget masse tv-kanaler den enkelte ikke benytter.
2. Borettslagets kostnader blir mer enn halvert i forhold til de **2** andre tilbudene. Dvs. at det vil ta lengre tid før styret må øke felleskostnadene.
3. Nettet blir **10-20** ganger raskere uten ekstra kostnad, og/eller bruk av poeng (*se under*).
4. Mange valgmuligheter.
5. Raskere tilgang på kundeservice enn med Telia og Telenor.

Ulemper:

1. Dersom man skal få like mange strømmetjenester og tv-kanaler som i tilbudene under så vil det koste mer for den enkelte beboer.
2. Prisene for kanal- og strømmetjenestepakkene fra Allente, RiksTV, og Strim, har stort sett en bindingstid på **1** år.

TELENOR

For **449** kr. pr. mnd. så får vi **50** Mbit. opp- og nedlasting, og **320** poeng. De har også andre tjenester tilgjengelig. For mer informasjon se vedlegg. En kort oppsummering er å finne under.
Fordeler:

1. Vi vil få **320** poeng til fritt bruk. Standardpakken med **11** tv-kanaler koster **100** poeng, NetFlix **100**, ViaPlay **90**, Max **60**. Ekstra tv-kanaler koster **1-3**poeng.

Raskere internett koster:

- 150 Mbps opp og ned koster 40 poeng
- 250 Mbps opp og ned koster 60 poeng
- 500 Mbps opp og ned koster 100 poeng
- 750 Mbps opp og ned koster 300 poeng

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

- 1000 Mbps opp og ned koster 400 poeng

1. Man kan velge bort alle tv-kanaler, og bruke poengene på raskere internett og/eller strømmetjenester.
2. Med Telenor kan man benytte poengene til å få 2Play (*35 poeng*).

Ulemper:

1. Prisen på kanal og tv-pakkene er kun fryst i **1**år
2. Dersom man ikke er fornøyd med og f.eks. benytte NRK-appen, og ønsker mange tv-kanaler, så er Telenor noe dyrere enn tilbudet fra Telia
3. Man kan ikke velge Amazon Prime, og må betale ekstra for å komme opp til 1000 Mbps.
4. Har man først valgt NetFlix, så kan vi ikke bytte den ut før det har gått **1** mnd.

TELIA

For **479** kr. pr. mnd. så får vi alle de vanlige norske kanalene inkludert, og mulighet til å velge mellom hastigheten på internett og hvor mange poeng man kan bruke til å velge strømmetjenester og/eller tv-kanaler:

- 50 Mbps opp og ned og 110 poeng
- 100 Mbps opp og ned og 90 poeng
- 250 Mbps opp og ned og 70 poeng
- 500 Mbps opp og ned og 50 poeng
- 750 Mbps opp og ned og 30 poeng
- 1000 Mbps opp og ned og 5 poeng

HBO og Netflix koster **50** poeng, Amazone Prime og Sky Showtime koster **30**. Ekstra tv-kanaler koster **1-2** poeng. De har også andre tjenester tilgjengelig. For mer informasjon se vedlegg.

Fordeler:

1. Prisen på kanal og tv-pakkene er fryst i **3** år. De andre tilbudene har kun **1**år.
2. Prisen pr. tv-kanal er relativt sett rimeligere enn hos Telenor siden de **15**kanaler er inkludert i prisen, og Telia har flere kanaler å velge mellom.
3. Med Telia kan man benytte poengene til å få Amazon Prime.
4. De har ett system beboerne kjenner.

Ulemper:

1. Man er bundet til en standardpakke med kanaler, og har ikke mulighet til å velge disse bort for å få raskere internett, flere strømmetjenester og/eller tv-kanaler.
2. Prisen for raskere internett er relativt sett noe dyrere enn hos Telenor.
3. Man kan ikke velge 2Play.
4. På grunn av brudd i forhandlinger mellom Telia og TV 2 har ikke Telia per dags dato tilgang til TV 2 sine kanaler.

Simpelt flertall (Det forslaget med flest stemmer) (hvor 1 skal velges)

OBOS
(81 stemmer)

Telia
Valgt (med 100 stemmer)

Telenor
(23 stemmer)

12. Vedtektsendring

Forslagsstiller:
Styret

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

Vedtektsendring § 7-3 (3)
Den nåværende lyder som følger:

> «*Styret kan ikke påbegynne prosjekter ut over normalt vedlikehold/forvaltning med en kostnadsramme over **75 000**,- uten å forelegge saker for generalforsamlingen*».

Vedtekten har ikke blitt endret siden **2015**. Prisstigningen i perioden fra 2015 til 2025 har vert på **36,9**%.

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

Forslag til vedtak:
Borettslaget følger Borettslagslova § 8-9(6): Tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 93 for, 79 i mot og 50 blank

13. Vedtektsendring

Forslagsstiller:
Styre på vegne av flere beboere
En tidligere beboer monterte en frittstående varmepumpe på verandaen sin. Denne produserer lyd, som er til sjenanse for naboene i blokka. Det er bedre å høre fuglekvitter når man sitter ute på verandaen, enn maskinell støy fra en varmepumpe.

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner nytt punkt i vedtektene under punkt 4.1. §4.1 (11) Montering av varmepumper på verandaene i borettslaget er ikke tillat.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 165 for, 28 i mot og 29 blank

14. Nye bommer inn til hesteskoen

Forslagsstiller:
Styret på vegne av beboere.
Vi har behov for nye bommer inn til hesteskoen. Disse fungerer ikke slik de skal. Styret har forsøkt å få tak i deler og nye låser til bommene, men det firmaet som leverte disse finnes ikke lengre.
De som bor i Bølerlia 137 til 117 gir tilbakemelding om hyppig inn- og utkjøring på området. Dette føles utrygt med tanke på barn som er ute og leker. Det er biler som parkerer inne på gressplenen over natta som gjør skade på denne (*se sak nr. 18 under om gjerder rundt lekeplassen*).
Styret har hatt kontakt med flere firmaer som driver med bomløsninger. Det var kun Saferoad Traffic AS som har gitt oss et pristilbud (*se vedlegg)*
Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Vi bruker Saferoad Traffix AS som leverandør på nye bommer inn til hesteskoen.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 99 for, 66 i mot og 57 blank

15. Etablere trådløst brannvarslingssystem

Forslagsstiller:
Daniel Thorvaldsen
Jeg fremmer med dette et forslag om at borettslaget installerer et trådløst brannvarslingssystem. Dette vil være koblet opp til en alarmsentral. Vi har per dags dato ingen mulighet til å motta hjelp dersom noen skulle sovne med en pizza i ovnen, selvantenning i kjøkkenapparater, ladere som tar fyr osv.
Dette brannvarslingssystemet vil sørge for at når alarmen går, så vil en operatør ta kontakt med den beboeren det gjelder via tlf. Får de kontakt, og bekreftelse på at alt er i orden, så vil alarmen slås av. Dersom ingen svarer så vil alarmen utløses i den oppgangen det gjelder, og systemet vil sørge for at brannvesenet rykker ut.
Ettersom undertegnede selv er en del av **Sikkerhetsgruppen AS**, så har jeg forhandlet frem en god pris. Alt i alt, så vil dette systemet øke felleskostnadene med **99** kr. pr. mnd. pr. boenhet. Denne prisen har en bindingstid på **5** år. Etter dette så vil prisen reguleres i forhold til KPI (*konsumprisindeksen*). Se vedlegg.
Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Borettslaget ønsker et trådløst brannvarslingssystem til prisen som er nevnt over.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 28 for, 165 i mot og 29 blank

16. Utrede muligheten for å opprette 2- og 4roms leiligheter i borettslaget

Forslagsstiller:
Saken er sendt inn av andelsnummer **357**
Forslagsstiller ønsker at styret skal utrede muligheten for å bygge om noen av leilighetene i borettslaget til 4-roms og 2-roms leiligheter. Resultatet av undersøkelsen legges frem på ordinær GF i mai 2026. Denne må inneholde forslag til kostnadsmodeller, og en beskrivelse av hvordan prosjektet er tenkt utført i praksis.
Det må utredes forslag både for leiligheter med og uten innvending bod. Forslaget gjelder både leiligheter med innvending bod i samme oppgang, samt de med utvendig bod. Leilighetene med innvendig bod har mulighet til å innlemme naboleilighetens soverom.
Det må også utredes om det er tilstrekkelig med plass til å lage forskriftsmessige brannvegger i det som blir 2-romsleiligheten. For de med utvendig bod så kan det la seg gjøre å innlemme et soverom fra leiligheten i nabooppgangen. De nye planløsningene vil derfor være varierte, og det er derfor viktig å utrede alle muligheter.

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

Den enkelte beboer velger selv om de vil beholde leiligheten sin slik den er, og/eller endre den til en 2- eller 3-romsleilighet.

Fordeler:

- Fordelene med å bygge om er at flere familier kan bli boende på Haraløkka, da det er mange som flytter grunnet plassmangel. De som ønsker mindre leiligheter med lavere utgifter får også en mulighet til det. Vi tror det vil berike og øke stabilitet i borettslaget, og at flere vil bli boende lenger på Haraløkka.

Ulemper:

•Støy under anleggsperioden

•Pga. at omgjøringen er frivillig, så vil det bli kompliser og finne motstående leiligheter der den ene beboer ønsker 2-roms, og den andre 4-roms.

Styrets innstilling: Styret syntes det er et fint forslag, men støtter ikke dette slik det er sendt inn. I de tilfellene det er mulig/ønskelig med omgjøring, mener styret det enkleste er at andelseiere selv tar kontakt med tilstøtende naboer for mulig ombygging. Dersom noen naboer skulle bli enige om ombygging, så kan dere ta kontakt med styret.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Styret utreder mulighetene for å bygge om noen av leilighetene på i borettslaget til 4-roms og 2-roms leiligheter. De henter inn minst 3 pristilbud, og legger frem resultatet på GF i mai 2026.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 26 for, 152 i mot og 44 blank

17. Frigjøre reserverte parkeringsplasser

Forslagsstiller:
Andelsnr. 332. v/Thor F. Sletten.
Som nyinnflyttet med bil er vi opptatt av parkeringsmulighetene. Vinteren vi har lagt bak oss, med store snøfall, gjorde at det til tider kunne være problematisk å finne en plass på den kommunale siden av veien. Samtidig står anslagsvis 10-12 reserverte plasser foran nr. 56-64 ledige gjennom hele døgnet. For å utnytte kapasiteten bedre, mener vi at disse bør kunne benyttes av alle som har behov for å parkere, uansett tid på døgnet eller værforhold. Dette vil også gjøre det lettere å motta gjester med bil.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Reserverte parkeringsplasser i Haraløkka borettslag frigjøres til allmenn bruk uten månedsavgift.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 29 for, 155 i mot og 38 blank

18. Sette opp gjerde

Forslagsstiller:
Andelsnummer: **96**

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

Med tanke på sikkerhet og at vi har fått nye fine lekeplasser, så kunne det vert på sin plass med et gjerde som går rundt gressplenen inne i hesteskoen. Dette for å få en tryggere og mer attraktiv lekeplass.
En ny generasjon har begynt å bosette seg i borettslaget vårt, og det er mange småbarnsfamilier som kommer til å benytte seg av lekeplassen fremover. Det er ikke lang avstand til bilveien.
Ved å sette gjerdet inntil veiene inne i hesteskoen, så er det også med på å forhindre at biler kjører på gresset, og ødelegger den fine plenen vi har.
Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

Forslag til vedtak:
Det blir satt opp gjerde mellom gressplenen og veien fra oppgang 131 til oppgang 117, og mellom gressplenen og parkeringsplass 1-15. Det blir satt inn 2 porter utenfor Bølerlia 129 og 121.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 37 for, 142 i mot og 43 blank

19. Ikke leie plenklippere når vaktmester har ferie.

Forslagsstilleren ville være anonym.
Styret Innstilling:
Blir forslaget stemt igjennom så må borettslaget kjøpe nye gressklippere. De vi har kan kun klippe opp til en viss høyde. Blir gresset for langt, så må vaktmesteren benytte ljå. Styret ber forsamlingen stemme ned forslaget.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Eg foreslår at det ikke blir leid inn plenklipper(e) når vaktmesteren har ferie.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 29 for, 136 i mot og 57 blank

20. Lys til Lekeplassen fremfor Bølerlia 66-72

Forslagsstiller:
Styret
Lekeplassen fremfor Bølerlia **66-72** var før rehabiliteringen av disse belyst. Strømmen kom fra en ledning som var festet til et tre i luftlinje. Dette viste seg å være såpass gammelt og råttent at det måtte fjernes. Av den grunn mistet vi belysningen på lekeplassen.
For å gjenopprette belysningen på området, så har styret jobbet med å finne et firma som kan ta på seg oppdraget. Det ikke lenger er tillatt med strømledninger over bakkeplan.
Styret har innhentet pristilbud fra følgende firma (se vedlegg)
1.LysGlimt elektro AS
2.Fixel Elektriker AS
3.Norske Naturlekeplasser AS
4.Elektro-Siver Installasjon AS

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

Elektro-Sivert var det eneste firmaet som har gitt oss et prisanslag (*se vedlegg nr. 8*). Dette det inneholder:
1.Belysning av lekeplassen fremfor Bølerlia 66-72.
2.Nye lys og stolper (*de gamle er skjeve og trenger utskifting*) langs den lille stien inn mot Bølerlia 64.
Kostnader:
1.Lys til lekeplass med gravearbeid og elektrisk tilkobling: **102.375** Kr. inkl. mva.
2.Kostnader for utskifting av lysmaster langs gangvei; kr. **43.750** Kr. inkl. mva.
Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner etablering av belysning på lekeplassen fremfor Bølerlia 66-72.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 70 for, 107 i mot og 45 blank

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

Protokolltilførsel vedrørende signering av protokoll til ordinær generalforsamling 2025 i Haraløkka borettslag.

Undertegnede ble valgt til protokollvitne.

Vedrørende revisjonsmelding (revisors rapport).

I Lov om burettslag § 9-5, står det; "*Revisjonsmeldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga.*"
I samme lov § 7.4 (3) står følgende: "*Årsrekneskapen, eventuell årsmelding og revisjonsmeldinga skal seinast åtte dagar før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse.*"

Revisjonsmelding for regnskapsåret 2024 i Haraløkka borettslag, ble **ikke** fremlagt for generalforsamlingen. Dette er særs alvorlig.
Hvordan kan generalforsamlingen da vite noe om at regnskapene er utført i samsvar med grunnleggende regnskapsprinsipper og god regnskapsskikk (Ref. Lov om årsregnskap § 4-1)?

Forretningsfører har forklart at revisor hadde flere bemerkninger til regnskapet, og at det tok tid å oppklare disse bemerkningene. Rapporten ble dermed forsinket.

Uansett; Mangelen av revisorrapporten til åretes generalforsamling er en klar ulovlig handling overfor generalforsamlingen.

Vedrørende innkalling.

Det må kunne forutsettes at styret sender ut en fullstendig og korrekt innkalling til generalforsamling. Så har ikke skjedd.

De andelseiere som er "digitale", mottok oppdateringer av innkallingen helt frem til avstemming.
De som mottok innkalling på papir (ca. 5% av andelseierne), fikk absolutt ingen oppdateringer.

Ingen av innkallingene har vært fullstendige og korrekte.
Slikt skal bare ikke skje!

Vedrørende avstemming.

Selv i avstemmingen var det fortsatt feil og mangler! Og potensielle ulovligheter.

I alle år har generalforsamlingen hatt mulighet til å fremme motforslag i saker.

I årets generalforsamling bestemte styret at et fremmet motforslag (både skriftlig og muntlig av flere andelseiere!) **ikke** skulle settes opp til avstemming. Blir dette den nye trenden?

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

En annen sak er valg på styremedlemmer.
I Lov om burettslag § 7.8 står det:
"*Generalforsamlinga kan ikkje gjere vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga, om ikkje alle andelseigarane i laget samtykkjer, ...*"

Så sent som dagen før avstemmingen startet, bestemte styret seg for å sette opp en **ny** sak til avstemming i generalforsamlingen; Forslag til gjenvalg av sittende styremedlem Aarnes.
Styret hadde nemlig glemt(?!) at dette styremedlemmet var på valg!

Generalforsamlingen ble heller ikke gitt noen mulighet til å fremme forslag på et annet styremedlem enn styrets forslag.
Andelseiere skrev inn til styret og/eller forretningsfører, med spørsmål om hvordan de kunne gå fram for å fremme motforslag på annet styremedlem enn hr. Aarnes?
Svaret var de fikk var at styret hadde forholdt seg til valgkomiteen.
Dessuten var det ingen som melde sin interesse på informasjonsmøtet 7. mai!
(Til opplysning ble det ikke valgt noen valgkomite i 2024. M.a.o. har ikke borettslaget hatt noen lovlig valgt valgkomite det siste året. Og da kan ikke styret skylde på "valgkomiteen".)

"Papirstemmerne" fikk altså ikke noen form for informasjoner etter at de mottok den opprinnelige innkallingen 22. april.
I noen saker visste de rett og slett ikke hva de stemte på.
I **etterkant** av generalforsamlingen, ble de som hadde levert sine stemmer på papir, oppringt av forretningsfører. **Nå** ble "papirstemmerne" forklart om feil og mangler! Fikk de kanskje muligheten til å forandre på sine avgitte stemmer **etter** at generalforsamlingen var avsluttet?

Konklusjon.

Etter undertegnedes mening burde avstemmingen (les: generalforsamlingen) vært stoppet (avlyst).
Dette p.g.a. feil/mangler/ulovligheter i innkallingen og gjennomføringen av generalforsamlingen.

Undertegnede stiller seg svært tvilende til å signere protokollen fra årets generalforsamling.

Likevel velger jeg å signere, men med forbehold om at;

1. **revisormeldingen blir tilsendt alle andelseiere pr. e-post (på papir til de som ikke har en registrert e-postadresse)**

2. **alle bemerkninger fra revisor vedrørende regnskapet/årsmeldingen blir gjort kjent for alle andelseiere, på e-post eller papir.**

3. **alle fremtidige ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger må avholdes korrekt i henhold til lover, forskrifter og vedtekter.**

Haraløkka, 5. mai 2025

Ted Lier

Ted Lier
Protokollvitne

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-06-06 11:05:00 UTC+00:00

Magnus Arneberg-bauer

bankID

NO BankID - 0b274b85-0337-4001-89ca-e4fa650df9a1

2025-06-06 11:13:33 UTC+00:00

Jon Ted Lier

bankID

NO BankID - 9cc123c5-2dec-489d-bc5f-d3c09d7bae08

2025-06-06 11:16:18 UTC+00:00

Monica Ann-Vera Hopaneng

bankID

NO BankID - 04161d6f-ed79-4f35-9b1c-9dc6254fc75d

Document ID: 0def234d-ca10-4738-8532-abbf7a7cbee0

Vedtekter for Haraløkka borettslag

Redigert 31.08.2022

foretaksnummer 950 311 649

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Haraløkka borettslag er et frittstående borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslagets forretningsadresse er i Oslo.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser. Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler/ leiligheter unntatt i de tilfeller hvor forkjøpsretten fremgår av loven.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel, unntatt i en overgangsperiode.

(3) En andelseier kan kun eie en leierett til en garasje.

(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal 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, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksove0rlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har disponert boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, membran, og sluk samt inventar og utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Andelseieren har ansvaret for vedlikehold av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, membran, og sluk samt inventar og utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseieren har ansvaret for innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Utbedring av våtrom må følge forskriftene for slike arbeider.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstuking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på balkonger o l.

(5) Det er ikke tillatt og lagre løsøre slik som ved, kanoer, stoler, bord osv. på borettslaget område.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Det et ikke tillatt å installere elektriske vifter for utlufting. De som har installert slike vifter må frakoble disse.

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Borettslaget har da mulighet for regress mot den som har forvoldt skaden eller dennes forsikringsselskap.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler 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 reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Halvparten av styret stiller hvert år sine plasser på valg. Hvis det ikke passer med valgperioden, avgjøres ved loddtrekning hvem av de fire styremedlemmer som skal stille sine plasser på valg.

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

Kan den valgte styreleder på grunn av overdragelse av andel (ved salg eller fraflytting), lengre fravær eller sykdom ikke utføre sine oppgaver, kan de øvrige styremedlemmer supplert med varamenn, blant sine medlemmer, utpeke en fungerende styreleder. Den utpekte styreleder utfører ledervervet inntil første ordinære generalforsamling, som avgjør om en ny leder skal velges eller om fungerende leder fortsatt skal utføre vervet.

(4) Styret kan ansette en forretningsfører. Ingen andelseiere kan være medlem av styret hvis han som byggets arkitekt, entreprenør eller leverandør, eller på annen måte har en økonomisk interesse i laget, eller er ansatt eller tilknyttet noen som har en sådan interesse.

(5) Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

7-2 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.

7-3 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 laget 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,

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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

(3) Styret kan ikke påbegynne prosjekter ut over normalt vedlikehold/forvaltning med en kostnadsramme over 75 000,- uten å forelegge saker for generalforsamlingen.

(4) Styret for Haraløkke Borettslag gis fullmakt til å gjennomføre vedlikeholdstiltak som nevnt og med en maksimal kostnadsramme begrenset oppad til kr 5 millioner. Styret gis samtidig fullmakt til å foreta låneopptak og til å pantsette borettslagets eiendom med et tilsvarende beløp.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Saker som en andelseier ønsker behandlet på generalforsamlingen må være mottatt skriftlig av styret innen 1. mars det aktuelle året.

(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.

(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.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8-8 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 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 andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 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.

Disse vedtekter erstatter tidligere vedtekter av 06.06.2003 med senere endringer.

Husordensregler for Haraløkka borettslag

Revidert 22. juni 2022

Alle beboere plikter å sette seg inn i å følge disse reglene. Brudd på husordensreglene vil i første omgang føre til en skriftlig advarsel fra styret, og kan i ytterste konsekvens føre til oppsigelse av andelsforholdet.

§ 1.

Vaskeriene benyttes av andelseierne etter den til enhver tid gjeldende vaskeordning. Vaskeriene kan ikke benyttes etter kl. **20:00** på hverdager og etter kl. **15:00** på lørdager. Søndager og andre helligdager er vaskeriet stengt.

Vaskemaskinene må brukes etter forskriftene. Kontakt vaktmesteren dersom maskinene ikke fungerer. Vaske- og rullerom, lofilter i tørkeskap, samt maskiner mv. skal rengjøres etter bruk.

Det er ikke tillatt å henge opp vask til tørk på borettslagets friarealer. Dette er kun tillatt i tørkebåsene. Det er ikke tillatt å ha tøy hengende ute på søndager og helligdager

§ 2.

Det må ikke henges opp tøy på balkongene eller i vinduene, slik at det er synlig fra vei eller gate. Banking, risting eller lufting av tøy, sengeklær, tepper, puter o.l. ut av balkonger, eller i vinduer er ikke tillatt. Da det er til sjenanse for andre beboere.

Lufting av leiligheter (kjøkken) skal skje gjennom vindu og ikke gjennom entredør mot oppgang.

§ 3.

Avfall o.l. skal ikke settes utenfor avfallsbrønnene, eller i oppgangene.

§ 4.

I henhold til brannforskrifter så skal det ikke settes gjenstander som akebrett, ski, sko o.l. i trappe- og kjelleroppgangene. Barnevogner kan plasseres under trappen i kjelleren. Alt annet skal oppbevares i de bodene beboerne disponerer.

Trappe- og kjellerganger skal heller ikke benyttes til å parkere motorkjøretøyer. Motorkjøretøyer skal ikke plasseres i kjeller eller sykkelrom.

§ 5.

Fastmontering av innretninger som skilter, markiser, antenner, ledninger, kabler, flaggstenger og lignende må utføres av fagkyndige personer. Det samme gjelder maling av slike innretninger eller andre fasadeendringer. Løse gjenstander skal ikke plasseres på balkonggesimsen. Grilling på balkongene er kun tillatt med godkjent elektrisk grill og/eller gassgrill.

§ 6.

Andelseieren er ansvarlig for enhver skade på eiendommen foranlediget av andelseieren selv, personer som er på besøk og personer som kommer til eiendommen eller forlater den.

§ 7.

Etter tapping av vann må alle kraner skrues godt igjen slik at de ikke står og drypper.

Andelseierne må sørge for at avløpsrør fra vasker, sluk og WC ikke tettes igjen.

Andelseierne plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tette sluk og rør.

Vannkraner som lekker eller forårsaker støy må utbedres snarest mulig, og andelseieren må betale utgiftene selv.

Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må vaktmesteren eller annen kyndig hjelp straks varsles.

§ 8.

Oppdager andelseieren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han straks å melde fra til styret.

§ 9.

Dyr må ikke holdes uten skriftlige samtykke fra styret.

Andelseiere skal passe på at hunder ikke griser til på borettslagets område, og at hunder skal holdes i bånd inne på borettslagets område hele året.

Les hva som står om dyrehold på nettsiden vår **haralokka.no**.

§ 10.

Dersom det oppdages veggdyr, maur el. i leiligheten, så er det andelseiers plikt å informere styret om dette så raskt som overhodet mulig.

§ 11.

Fyrstikker eller åpen flamme skal verken benyttes i kjeller eller bod. Dette er straffbart ifølge brannloven. Røyking er forbudt på disse stedene.

Det er ikke lov å oppbevare brannfarlige gjenstander, f.eks. gassbeholdere, bensin e.l. i bod eller kjeller.

Påse at elektriske lys er slukket og at dørene er låst når bod og kjeller forlates.

§ 12.

Kjellerboder skal holdes rene og i orden.

Det er ikke tillatt å plassere avfall, gjenstander, sekker, kasser og lignende i kjellergangene.

Dersom det søles i kjeller- eller trappeoppganger osv., så må vedkommende straks gjøre rent etter seg.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i trappeoppganger eller på trappeavsats. Dette vil umiddelbart bli fjernet for eiers regning.

§ 13.

Barn skal ikke leke i oppganger, kjeller, sykkelrom og trapper. Dette av hensyn til dem selv og naboene.

Fotballsparking, ballslåing eller lek som kan medføre fare for andre, må ikke foregå i nærheten av husene. Bruk friarealene.

§ 14.

Alle ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Det gjelder også kjellerdørene.

§ 15.

Andelseieren må rette seg etter de instrukser som styret utferdiger for å opprettholde ro og orden og beskytte eiendommen.

De påbud som gis av styret skal etterkommes.

§ 16.

Enhver andelseier har krav på nattero fra kl. **23:00** til kl. **07:00**.

Håndverksarbeid i leiligheten som medfører støy skal ikke utføres etter kl. **20:00**, eller på bevegelige eller andre helligdager, og ikke etter kl. **17:00** på lørdager og andre dager før helligdager.

Snakk med naboene ved behov utover dette.

Musikk, radio og TV skal spille på et volum som ikke sjenerer naboene. Klage på bråk skal i første omgang tas opp med den støyende andelseieren. Dersom dette ikke er mulig eller ønskelig, så følg det som står i **§ 18**.

Den som vil drive musikk- eller sangundervisning, må få skriftlig tillatelse til dette fra styret.

Musikkøving må ikke forekomme etter kl. **20:00**.

§ 17.

Felles kjellerrom kan benyttes til hobbyvirksomhet, som ikke er til sjenanse for beboerne. De som ønsker å disponere et hobbyrom må sende en skriftlig søknad til styret. Søknaden må klart angi hvem som står ansvarlig for ro, orden og renhold, og hva rommene skal brukes til.

Eventuelle skader må erstattes av de ansvarlige.

Styret kan kreve at det blir betalt leie fra brukeren.

§ 18.

Eventuelle klager på andelseierne for brudd på husordensreglene bør i første omgang rettes den andelseieren det gjelder.

I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelse rettes klagen til styret.

Dersom klagen ikke krever øyeblikkelig inngripen, sendes klagen skriftlig.

§ 19.

Det er ikke tillatt å parkere fremfor oppgangene i borettslaget, med mindre det er snakk om av- og pålessing (**maks 15 min**.). Parkering utover dette må avtales med styret.

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/L Haraløkka Borettslag

en del av eiendommen gnr. 164, bnr. 5, gnr. 165 bnr. 1 og gnr. 163,bnr.2.

Denne har fått gnr. 164, bnr. 32

og er 6388[illegible] m² stor. Målebrev, datert 14/5.59, tinglyst 15/6.1959 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet borfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/1.59. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 5.749,38 beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 143.734.50 pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/1 og 1/7. og første gang .....

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker.

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m. v. Grøntanl. m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskelig-

Tillegg til § 9: Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forskjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 3/12-1964.

Som fester:

O. Brostigen. Kjellaug Kristoffersen. G. Hellberg

For Oslo kommune:

OSLO KOMMUNE
Boligkommunen

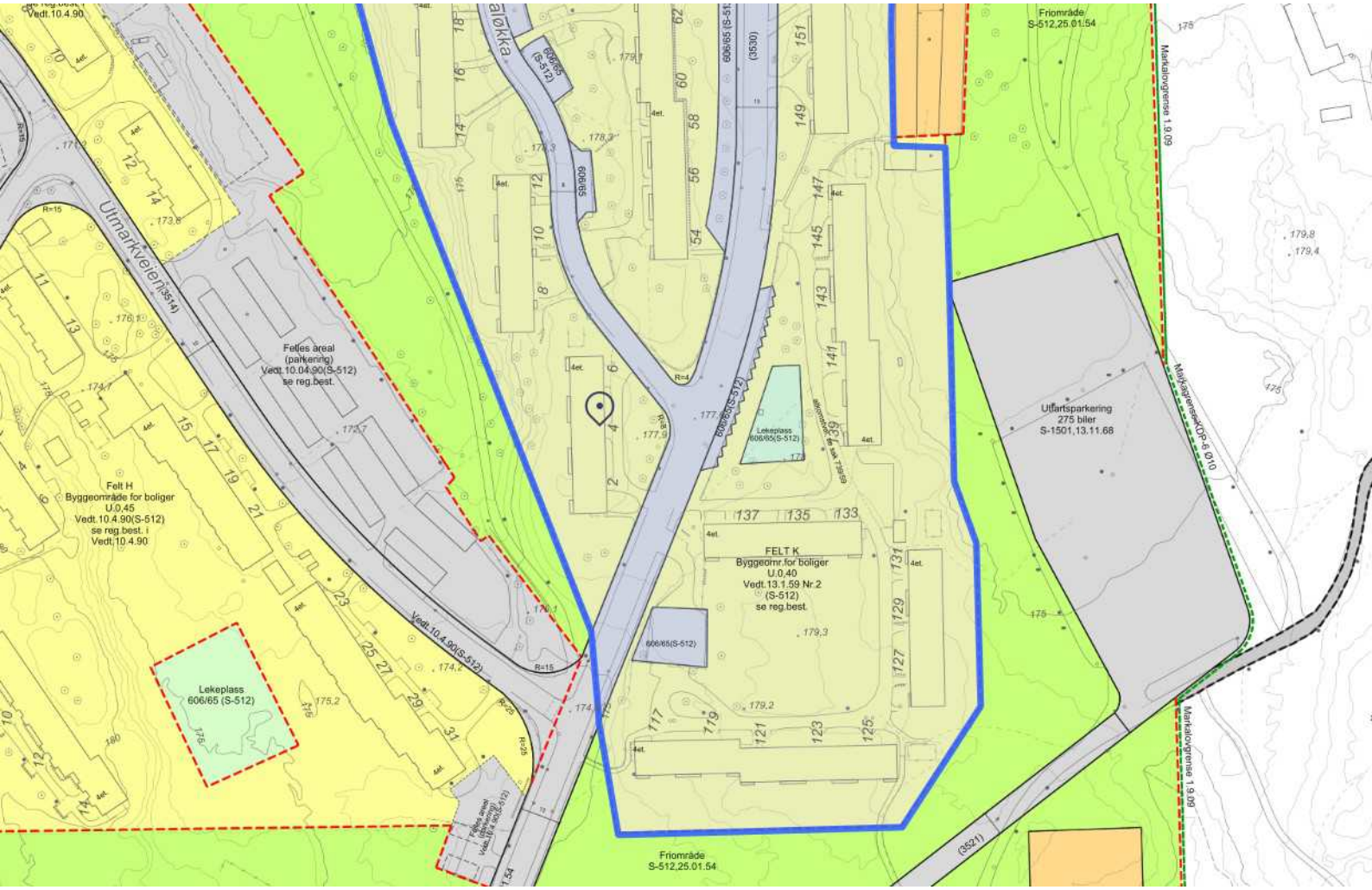
Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

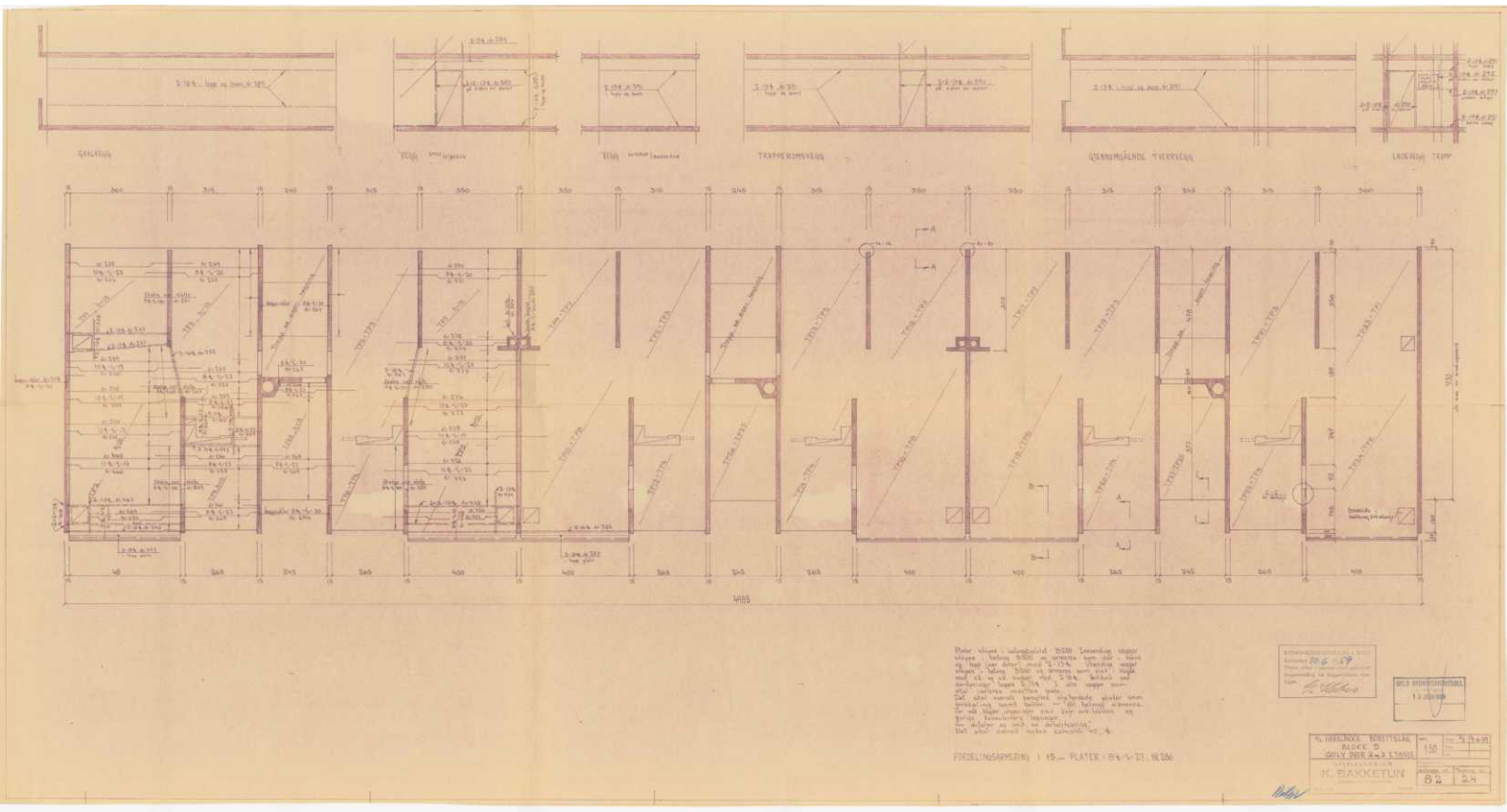
Thorvald Prebensen
Advokat Thorvald Prebensen

På grunn av en omforenet feil i beregningsgrunnlaget er festeavgiften frem til 1. januar 1964 blitt kr. 56.249.- for liten. Ved avtale mellom partene er beløpet avgjort ved en engangsbetaling på kr. 26.249.-, mens resten kr. 30.000.- avgjøres ved en forhøyelse med kr. 3.669,40 pr. år i 10 år regnet fra 1. januar 1969.

RICH. ANDVORD

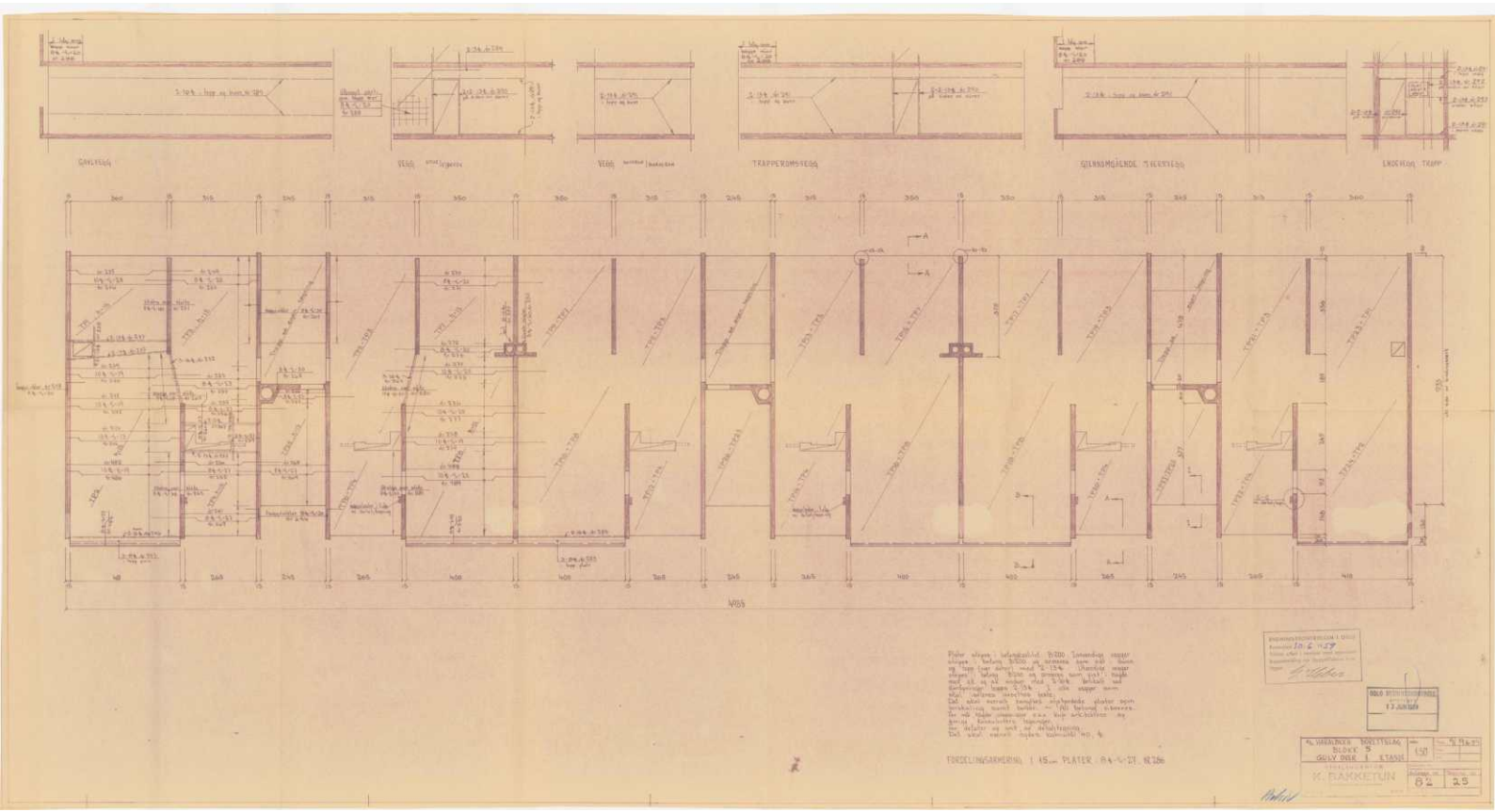
A/L HARALØKKA BORETTSLAG


Felles areal
(parkering)
Vedt.10.04.90(S-512)
se reg.best.
Felt H
Byggeområde for boliger
U:0,45
Vedt.10.4.90(S-512)
se reg.best. i
Vedt.10.4.90
Lekeplass
606/65 (S-512)
FELT K
Byggeomr.for boliger
U:0,40
Vedt.13.1.59 Nr.2
(S-512)
se reg.best.
Utfartsparkering
275 biler
S-1501,13.11.68
Friområde
S-512,25.01.54
Markalovgrense 1.9.09
Utmarkveien (S-514)
Vedt.10.4.90(S-512)
606/65(S-512)
(3530)
(3521)



FORDELINGSARMERING I 15... PLATER / 84-5-21. 16.30

K. FJÆRTUN



Plater utlagt i betongvolid B300 innenfor vegger utlagt i betong B300 på mørtelsjikt 5mm tykt og topp over i med 2-15¢ Ubundne vegger utlagt i betong B300 og grunnes som pos 1 Hegle med 12 ø på endene med 5 stk betong ved forbindinger legges 5 stk 3 stk mapper mellom alle selvene beskrives bake.
Det skal monteres beregnede stålforbinder som forskrevet mellom betong - og /40 betong elementer for alle typer innvendige vegger, bæring, konsoltrinn, trappeløp.
Se detaljer og snitt av detaljtegninger.
Det skal monteres byggets stålmodell no. 4.

FORDELINGSARMERING i 15... PLATER RA-1-DT. B/36

Z

OSLO BYGNINGSKONTOR
13 JUNI 1969

A/S VERDENS BOKTRYKK			
BLOKK 9		150	
GRUV BOK 1 KLASSE			
ARKITEKT MNAL			
K. BAKKETUN		82	25

164-5 bl. 5 Lot 7K.

Inv. 58/432 Beregninger.

32.

164-(5) Bl. 5

K

164/5 blokk 5 fellt. k.

Jnr. 432/58

~~Brlig~~ Rengmingen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	164/5, Blokk 5. Böler, Felt K.	Journalnr. 58/432.	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6.
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert 24/2-58.	
Bygningens art			
Byggherre	A/L Haralökka Borettslag v/odr.sukf. Georg Kahrs, Kirkegaten 15.		
Byggemelder	Ark.ne Preben Krag og Jens Selmer, Drammensveien 42.		

Dato 11. juni 1958.

RGO/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 17/4-58 vedheftet områdekartene.

Bygningen godkjennes i medhold av bestemmelsene i bygningsvedtektens § 114,5.
Helserådets og brannvesenets pålegg må følges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 29/4- og 22/5-58.
Unntak fra bygningsvedtektens § 93 vedrörende bekledning av hårde plater på baderomsvegger meddeles.
Trapperommenes yttervegger må utföres helt av brannfaste materialer.

Forslag til ny veggkonstruksjon må omgående innsendes for godkjennelse.
For skillevegger mellom leilighetene må betongveggen föres helt ut mot eternitpanelet.
Tilfluktsrommet må utföres med kunstig luftfornyelse.

Taket må tekkes med farget papp. Takkonstruksjonen må ventileres tilstrekkelig. Det må redegjöres for adkomst til taket for feiing.
For ordens skyld bes innsendt nye tegninger, korrigert i overensstemmelse med kravene fra brannvesenet og bygningskontrollen.

Forövrig vises til bestemmelsene på omstående side, spesielt pkt. 1 og 7.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
  Tegningen være stemplet
- [x] B. Arbeidstilsynets forelegge fra Byggeløyvekontoret, Kirkegaten 4, tlf. *41 01 50.
  Roald Amundsensgt. 4
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] G.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [x] H. Vann-og kloakkforholdene være iorden,
- [x] I. Korrigerte tegninger være godkjente, jfr.ovenstående.

Y. Riis.
bem.

R. Glasö-Olsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15 000. 12-56. R. A.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc. Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

Oslo bygningskontroll
Trondheimsveien 5.

RGO/Krw
Jnr. 58/428

Arkitektene Preben Krag og Jens Selmer,
Drammensveien 42,

O s l o.

Ad. boligblokk, g.nr. 164, b.nr. 5, blokk 1,3, 4, 5, 6, 8, 9,
10, 11, 12 Felt K, Bøler, tilhørende A/L Haraløkka Borettslag
v/o.r.sakfører Georg Kahrs, Kirkegt. 15.

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempelnr. 7 samt brev av 19/1-59 approberes på følgende vilkår:

Brannvesenet har intet å bemerke til tilleggsmeldingen, jfr. vedlagte gjenpart av 17/2 1959.

Byggeløyvekontorets stempling av den nye tegningen er unødvendig. Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 3 utgår og må makuleres.

Forøvrig vises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningskontroll, den 24. februar 1959.

Y. Riis
bem

R. Glasø-Olsen

5. juli 1960.

Arkitektene Preben Krag og
Jens Selmer,
Drammensveien 42,
O s l o.

arkitekt Glasø-Olsen

RGO/Krw 58/432

G.nr. 164, b.nr. 5, blokk 5, Bøler, Felt K.
Boligblokk.
Byggherre: A/L Haraløkka Borettslag v/o.r.sakfører G. Kahrs.

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempelnr. 9 samt brev av 15/6-60 approberes.

Gjeldende regler for innredning av w.c.rom må følges.

Byggeløyvekontorets stempling av den nye tegningen er unødvendig.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 1 utgår og må makuleres.

Forøvrig vises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningskontroll.

A. Gjerstad
bem

R.Glasø-Olsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

OV/NU.

KOPI

Oslo, den 25-11-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 164, bnr. 32 (av bnr.5), blokk 5, felt K, Haralökka 2-4-6.

Journalnr.
58/432.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
12-3-1962.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
A/L Haralökka Borettslag, v/advokat Thorvald Prebensen, Kirkegaten 15.

Byggemelder
Arkitektene Preben Krag og Jens Selmer, Drammensveien 42, Oslo.

Ansvarshavende
Sivilingeniör Frans Otto Aubert, St. Olavs plass 3, Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

O. Verndal

fung. Distriktsingeniør

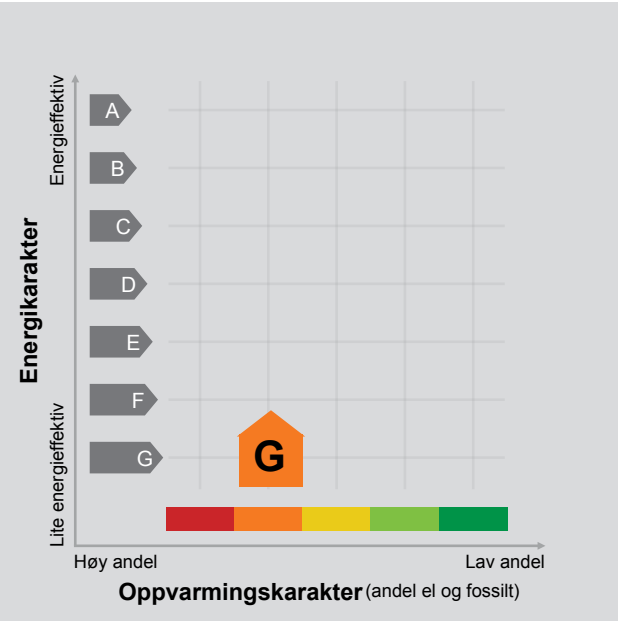
O. Verndal

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 3000. R. A. 5073/65. I

ENERGIATTEST

Adresse	Haraløkka 4
Postnummer	0689
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80411839
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	c2569416-4372-46a3-8b72-43f8354b6946
Dato	01.05.2023



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.energimerking.no.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haraløkka 4
Postnr/Sted: 0689 OSLO
Bolignr: H0102
Dato: 01.05.2023 9:19:46
Energimerkenr: c2569416-4372-46a3-8b72-43f8354b6946

Gårdsnr: 164
Bruksnr: 32
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80411839

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Haraløkka 4

Nabolaget Haraløkka/Bølerskogen - vurdert av 136 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	7 min 0.6 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	15 min 1.3 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	6 min 2.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 0.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler Linje 3	10 min 0.8 km
Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	10 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.3 km
Oslo Gardermoen	39 min

BARNEHAGER

Utmarkveien barnehage (1-5 år) 89 barn	5 min 0.5 km
Holtet barnehage (1-5 år) 103 barn	7 min 0.6 km
Tveteråsen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bøler	3 min
Kiwi Bølerlia	8 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	10 min
Boots apotek Bøler	10 min
Bøler Senter Vinmonopol	10 min

SPORT

Nøklevann brl. ballplass	5 min
Haraløkka idrettsanlegg	6 min
EVO Bøler Senter	9 min
Mudo Ulsrud	17 min

«Bøler er urbant i det landlige. Det er hvor by møter land.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

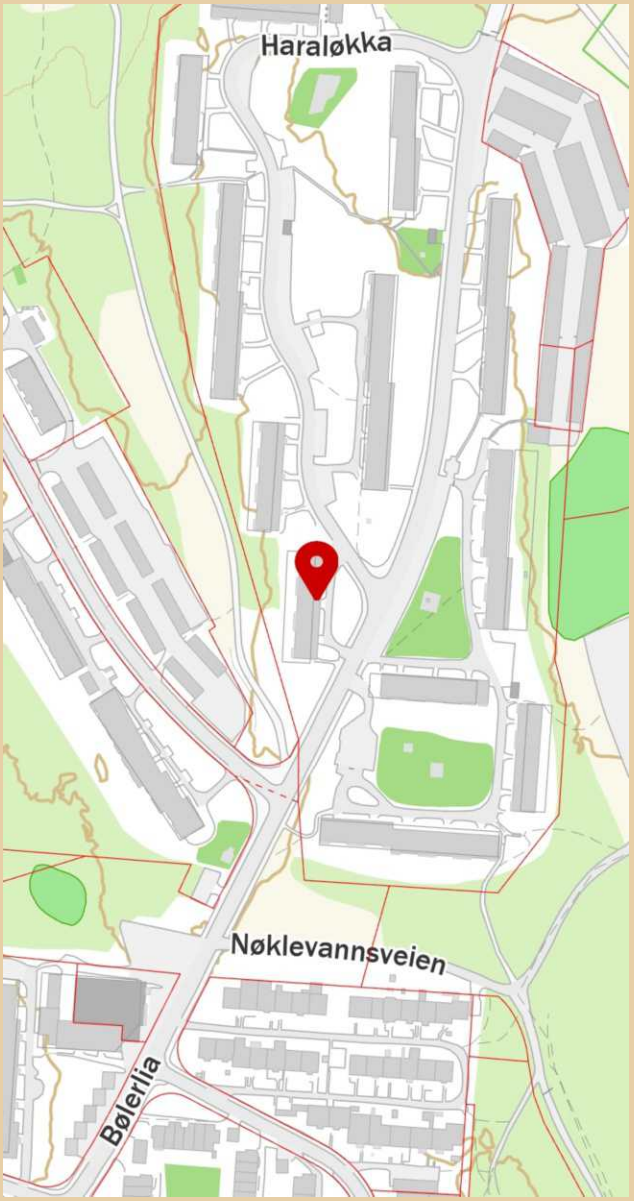
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haraløkka 4, 0689 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 32, andelsnr. 95 i HARALØKKA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250289

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere
Saksbehandler: Selma Nygaard Thorkildsen
Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 979 77 514
E-post: selma.nygaard.thorkildsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
