PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

BØLERLIA 135

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

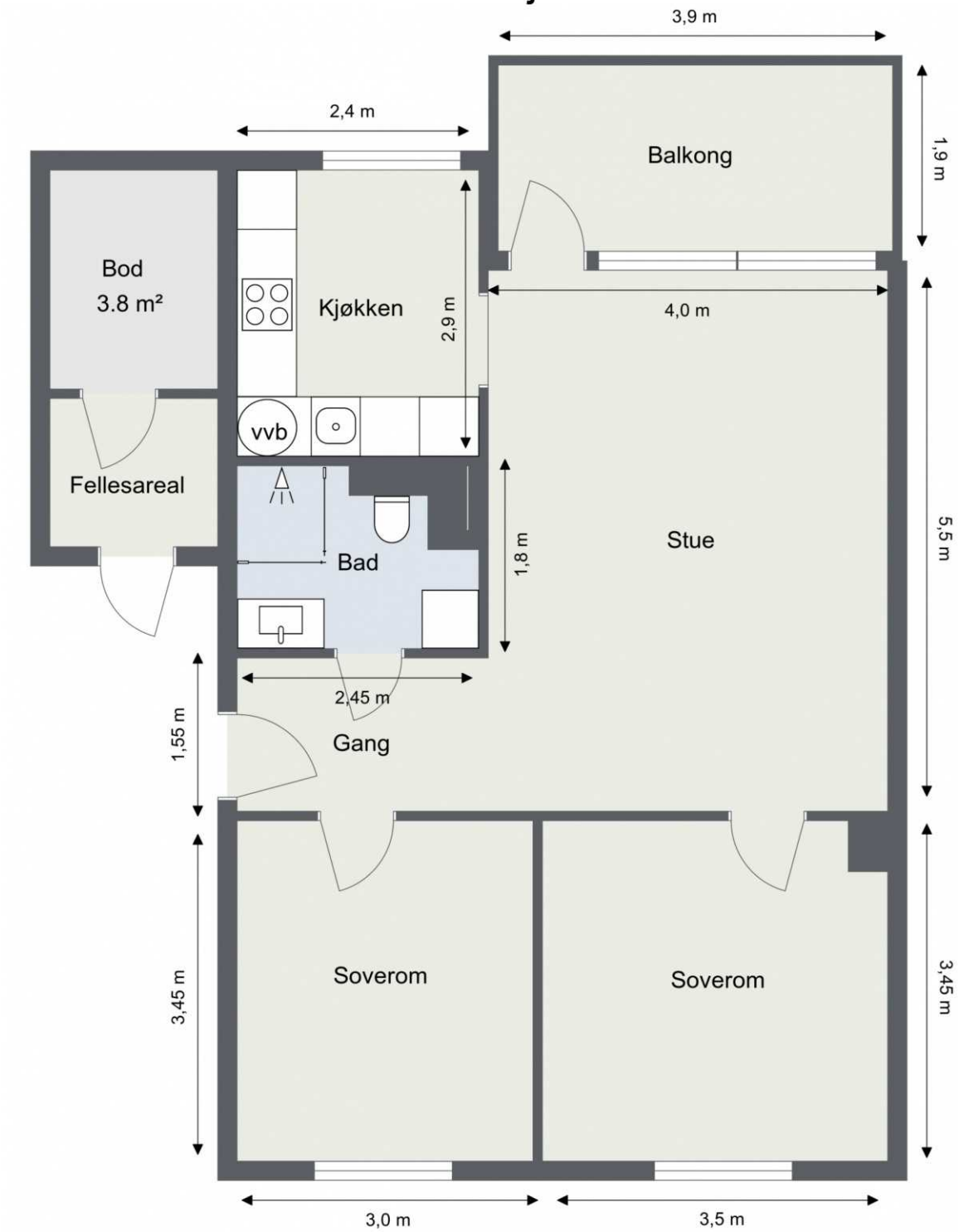
Festekontrakt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bølerlia 135
3. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 3 etasje.
Bølerlia 135
0689 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 20/01/2026

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:164, Bnr: 32
Hjemmelshaver:	Mughees Ahmed Khan.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	90
Byggeår:	1960
Tomt:	62.382 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mughees Ahmed Khan.
Befaringsdato:	19.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Fellesarealer er pent opparbeidet med plen, diverse beplantning og asfalterte gangveier.
Store grøntområder i mellom bebyggelsen.
Sittegrupper og lekeapparater på borettslagets område.
Rett ved marka.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer i tillegg til kjelleretasje.
Støpt armert betongsåle antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser.
Yttervegger er kledd med panel og plater.
Flatt tak, tekket med papp/membranfolie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten er vesentlig oppgradert og fremstår uten merkbare skader under befaringen.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet.
Øvrige varmekilder er elektriske panelovner.
Lagring: boder i kjeller og 3 etasje.
Parkering: mulighet for disponering av parkering/garasje etter avtale med styret. Gateparkering.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet.
Øvrige overflater av slette, malte plate og betongvegger.
Tak: slette, malte betonghimlinger på soverommene.
Øvrige overflater av nedsenket malt platehimling med innfelt downlights.
Gulv: Fliser på badet.
Øvrige overflater av 1 - stavs laminatgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2025/26 - oppgradering av alle overflater, samt det elektriske anlegget, nytt kjøkken og bad.
For nærmere informasjon, les eiers egenerklæringsskjema.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3 etasje	63			7
Kjellerboder og bod i 3 etasje		10		
SUM BYGNING	63	10		7
SUM BRA	73			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang, bad, kjøkken, stue og 2 stk soverom.

BRA-e:

2 stk kjellerboder og 1 stk i 3 etasje.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer boder i kjelleretasjen og i trappeoppgangen ved 3 etasje.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er pipeløp i leiligheten med mulighet for tilkobling av ildsted.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

20/01/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer.
Dempefunksjoner og profilerte fronter.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare foldedører av glass.
Dusjsett med 2- greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet er rehabilitert i 2025/26 og det er fremlagt dokumentasjon på faglig utført arbeid.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.



Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser på hovedgulvet.
Nedsenket gulv i dusjsonen, flislagt med 60 mm x 60 mm fliser.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.



Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås i dusjsonen.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull da det er fremlagt dokumentasjon og bilder av faglig utført arbeid.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2026.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

HTH kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og push funksjoner.
Integrerte hvitevarer og laminerte benkeplater.
Kvartskompositt vask med 1 - greps blandebatteri.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen
og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.

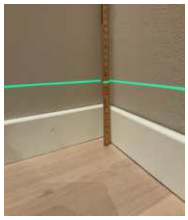


Merknader: Kjøkkenet er fra 2025/26.
Vanninstallasjonene var ikke montert ved befaring og derfor ikke funksjonstestet.
Det er fremlagt dokumentasjon på faglig utført arbeid.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Innerdører av tre med profilerte fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 40 mm.
Høyder i leiligheten:
stue og kjøkken - 2.40 m.
soverom - 2.51 m.
bad - 2.25 m.



Merknader: Pipeløp i boligblokken og mulighet for tilkobling av ildsted i stuen.
Alle overflater er oppgradert i 2025/26.
Etasjeskille: avvik på oppimot 40 mm i stuen på 5.5 meters lengde.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Det er ikke registrert vesentlige glipper ved lister.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
Fastkarms vinduer og balkongdør i stuen med 2 - lag energiglass og datostemplet 2002.
Vertikalhengslede vinduer av tre med utvendige alubeslag på soverommene.
2 - pressglass og datostemplet 2019.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Sikkerhetslås og kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35. Ukjent alder.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Kjøkken vindu med ukjent alder er noe hard å lukke.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sydvendt balkong på 7.4 kvm.
Utkraget stål og betongkonstruksjon.
Pusset betong gulv.
Rekkverk av betong som er pusset og malt.
Manuelstyrt markise. Utelys.

Merknader: Rekkverkshøyden er målt til 93 cm.
Iht TEK 17, skal minimumshøyden være 1.0 meter.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025, 2026 og ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk. Se bilde.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC. Se bilde.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Synlige vannrør av rør i rørsystem.
Synlige avløpsrør av plast og antatt støpejern.
Stoppekraner i benkeskap på kjøkkenet og i fordelerskap på badet.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Eldre solrør registrert på badet.
Hovedstoppekranen er ikke lokalisert.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.



Varmtvannsbereder på ca 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Berederen har tilfredsstillende plassering, da den er lekkasjesikret iht dagens forskrifter og krav.

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler og lufteventiler på vinduene.
Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsspalte under dørbladet på badet.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Ventilasjonen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter iht avtrekk på kjøkken og bad.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater avtrekk i felles kanaler.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 9 stk kurser.
Overspenningsvern.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon på oppgradering av det elektriske anlegget, som vil medfølge ved salg.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag
at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1	Andre rom
	Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde iht dagens forskrifter og krav.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad ihht dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260008

Selger 1 navn
Mughees Ahmed Khan

Gateadresse
Bølerlia 135

Poststed	Postnr
OSLO	0689

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 7770049

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: 183260008

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt rør i rørsystem, ny sluk og membran, nye varmekabler, ny- og totalrenovert 2026 bad.
Arbeid utført av	Norsk Rørservice AS, K81 Elektroservice AS, Bad og Membran AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt sluk installert av Norsk rørservice AS, og sveisemembran av Bad og membran AS.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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, kun av faglært
Beskrivelse	Dokumentasjon og samværserklæring følger med beskrivelse av hva som er utført i arbeid.
Arbeid utført av	K81 Elektroservice 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	Dokumentasjon og samværserklæring følger med beskrivelse av hva som er utført i arbeid.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 183260008

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrasse-vegg ble malt av egen vilje for å friske opp tilstanden.
Arbeid utført av	K81 Elektroservice

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	"For å dekke utgiftene for bla. rørfornying og drenering, så vil felleskostnadene våre økes med 10%. F.o.m. 1. mars 2026. Dvs. 3937 kr. pr. mnd. for de med bod ute i gangen, og 3990 kr. pr. mnd. for de med innvendig bod." - Styret, Haraløkka Borettslag

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: 183260008

Tilleggskommentar

En fin og totalrenovert 2025/26-bolig.

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: 183260008

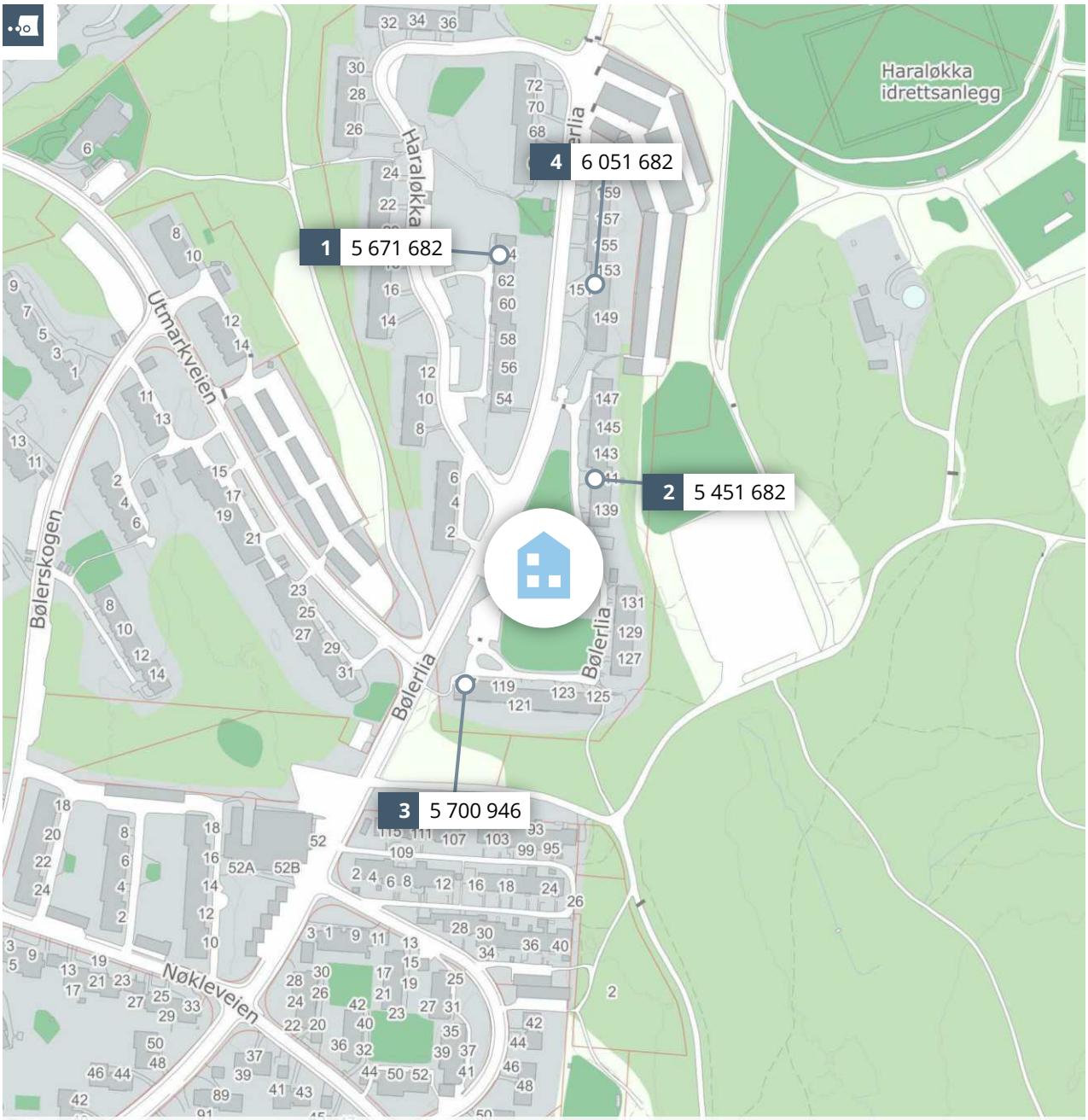
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mughees Ahmed Khan	291f65b93d2e1af2c01e2b6eaf87bd4c9d2c15b5	23.01.2026 16:13:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260008

- 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

BØLERLIA 135

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 23.01.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bølerlia 135, 0689 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1960

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

Verdivurdert til

5 290 000

105 894	5 395 894	85 649
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	10 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	3 579
Formue	21 741
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bølerlia 64 69 m² 1959	1. etg	2 sov	12.05.2025	4 800 000	**5 520 000**	151 682	5 671 682	**82 198**
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 117 64 m² 1960	1. etg	3 sov	17.02.2025	4 990 000	**5 550 000**	150 946	5 700 946	**89 077**
4	Bølerlia 151 69 m² 1960	2. etg	2 sov	19.01.2026	5 200 000	**5 900 000**	151 682	6 051 682	**87 706**

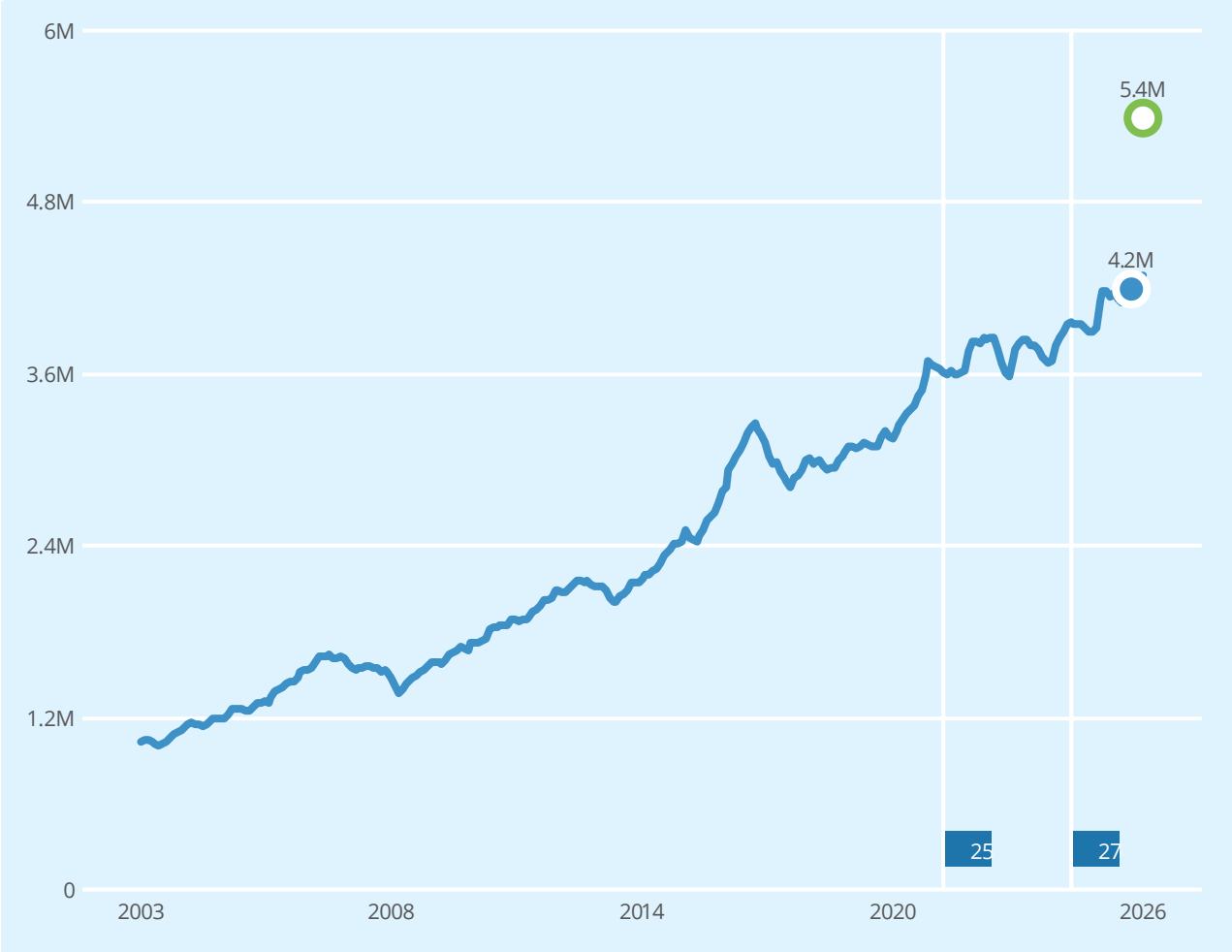
Lys og lekker 3-roms med sydvendt balkong og høy standard. Totaloppusset i 25/26. Etterspurt og skjermet beliggenhet

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

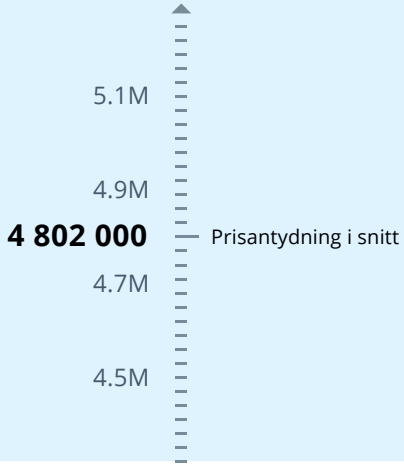
+20 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.10.2025	27.10.2025	14.11.2025	4 150 000	4 050 000	149 677	4 199 677	28

28 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. totaloppusset

Leiligheter til salgs i HARALØKKA grunnkrets nå

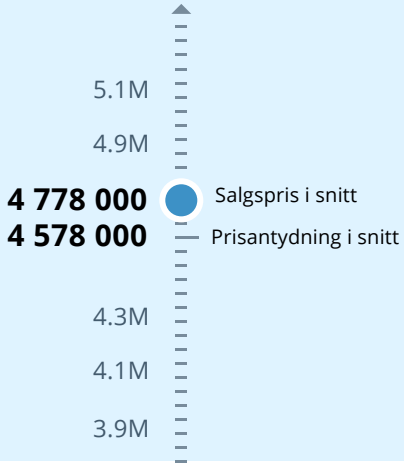
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i HARALØKKA grunnkrets siste 3 mnd

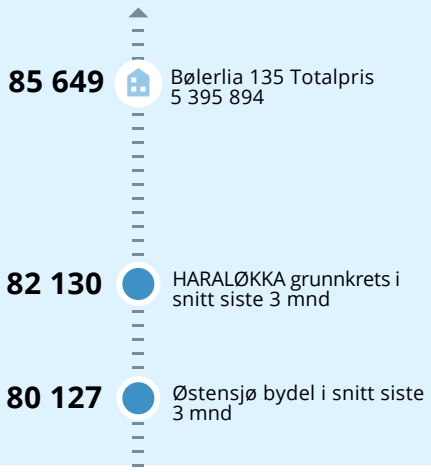
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

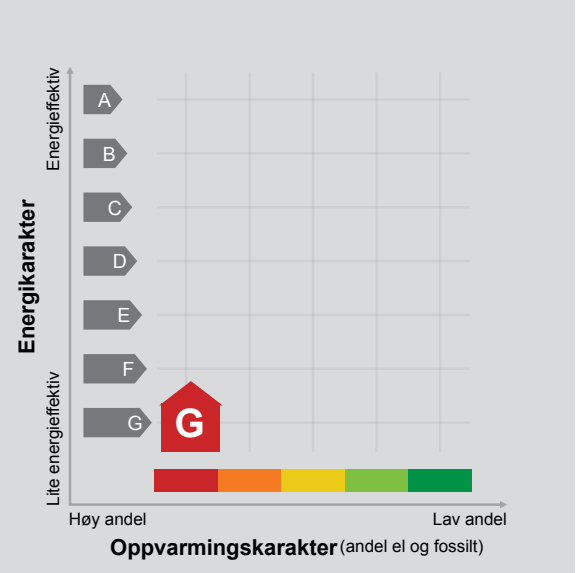
for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Bølerlia 135
Postnummer	0689
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80411847
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-175040
Dato	01.10.2025



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

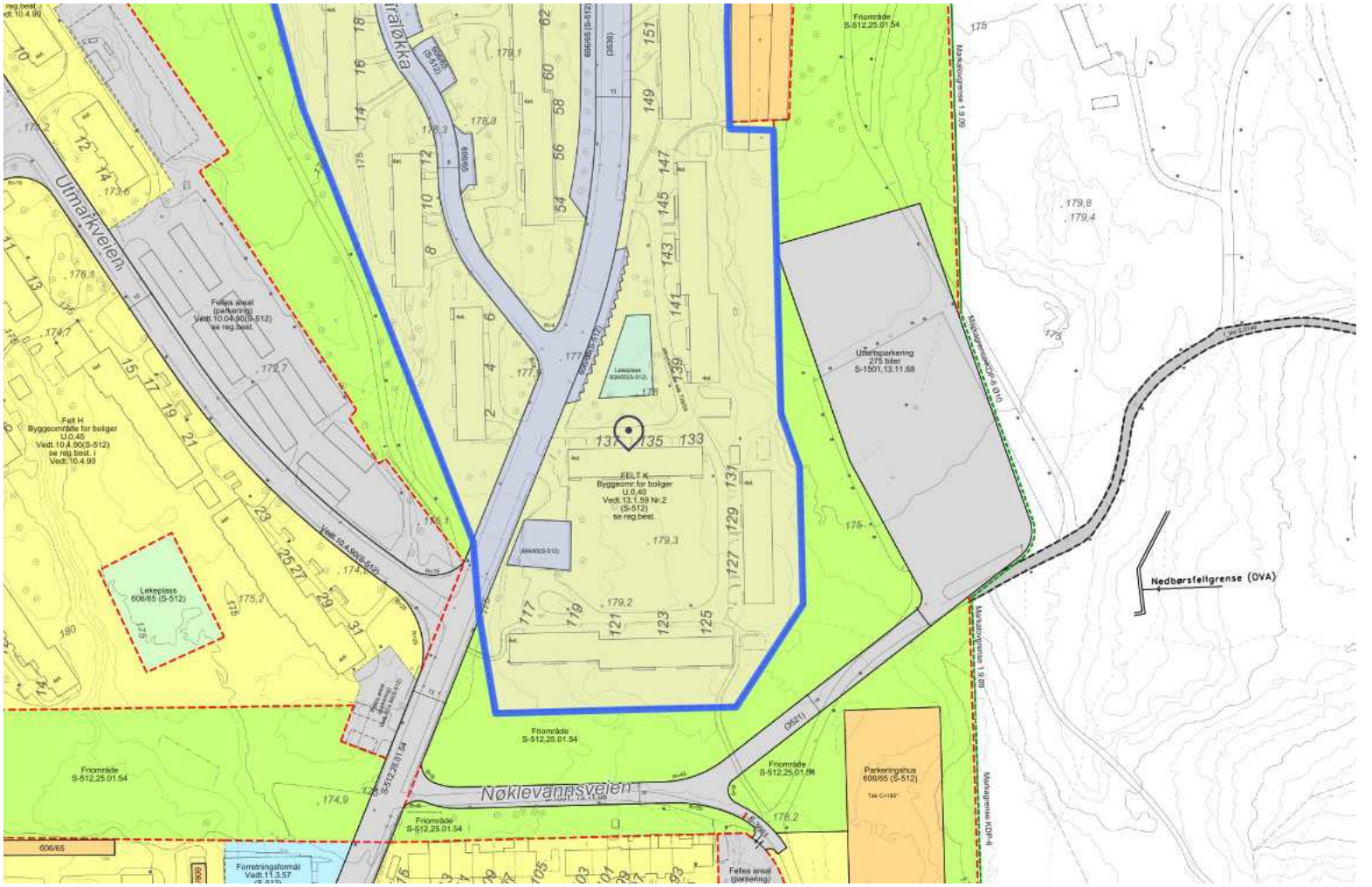
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Utmarkveien
Nøklevannsveien
Nedbørsfeltgrense (OVA)
Felt H
Byggeområde for boliger
U.O.45
Vedt.10.4.90(S-512)
se reg.best. i
Vedt.10.4.90
Felles areal
(parkering)
Vedt.10.04.90(S-512)
se reg.best.
Lekeplass
606/65 (S-512)
FELT K
Byggeområ for boliger
U.O.40
Vedt.13.1.59 Nr.2
(S-512)
se reg.best.
Friområde
S-512,25.01.54
Utfartsparkering
275 biler
S-1501,13.11.68
Parkeringshus
606/65 (S-512)
Fortetningsformål
Vedt.11.3.57
606/65
0621
0530

Première Eiendomsmegling AS
Østmarkveien 2
0687OSLO

Deres ref.: 183260008
Vår ref.: 094-1-090/9469
Dato: 21.01.2026

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:	090
Adresse:	Bølerlia 135 Leil 6303, 0689 OSLO
Eier/medeier:	Khan, Mughees Ahmed

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 579,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 3 579,00**

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 31.12.2024 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: Oslo Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.43395
Rest lånebeløp: 11 482 885,00
Innfrielsedato: 15.07.2044
Rente type: 5,05%

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.00904
Rest lånebeløp: 27 298 418,00
Innfrielsedato: 15.04.2051
Rente type: 5,05%

Långiver: Handelsbanken 332
Lånenummer: 8398 71 49151
Rest lånebeløp: 806 961,00
Innfrielsedato: 15.01.2027
Rente type: 5,05%

Långiver: Husbanken
Lånenummer: 11426295
Rest lånebeløp: 2 915 034,00
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 28 608,63**
Innfrielseslån:	15.07.2044

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.00904
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5,05%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 68 011,68**
Innfrielseslån:	15.04.2051

Bank:	Handelsbanken 332
Lånenummer:	8398 71 49151
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5,05%,
Restsaldo:	**kr 2 010,47**
Innfrielseslån:	15.01.2027

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11426295
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5,15%,
Restsaldo:	**kr 7 262,56**
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 til 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. 21.01.2026:	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. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

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

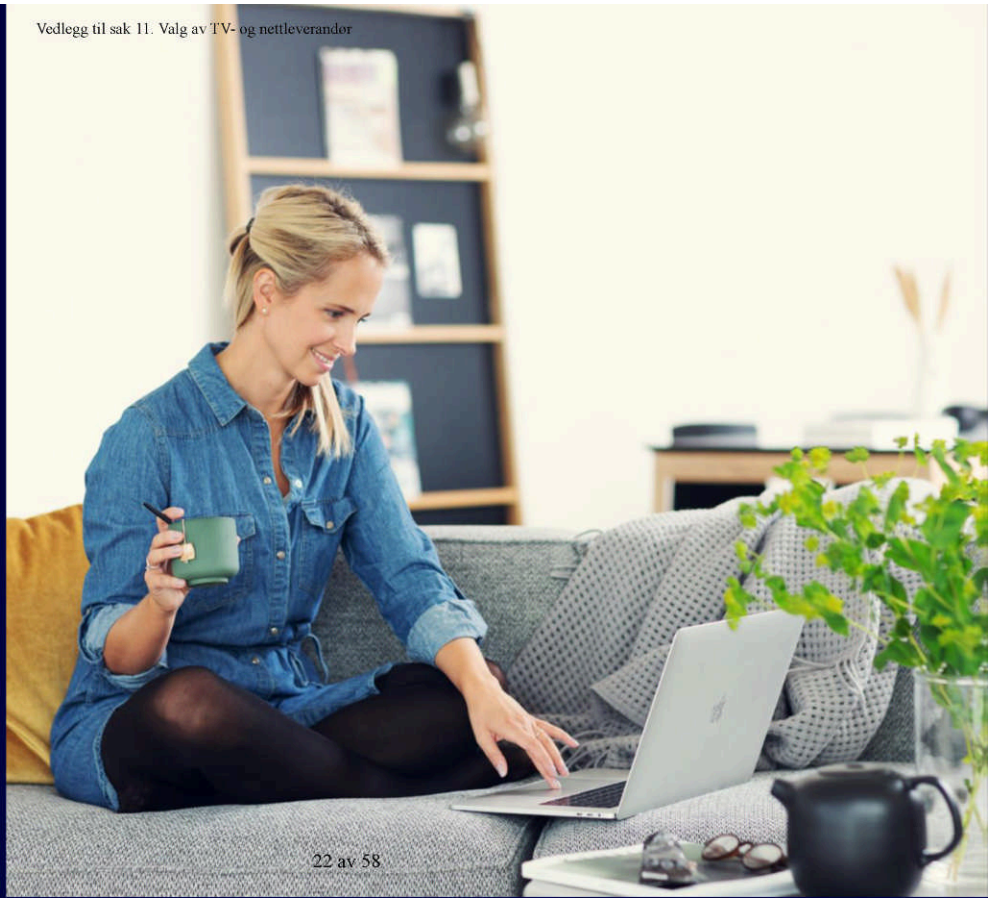
MVH E Grønstad.

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

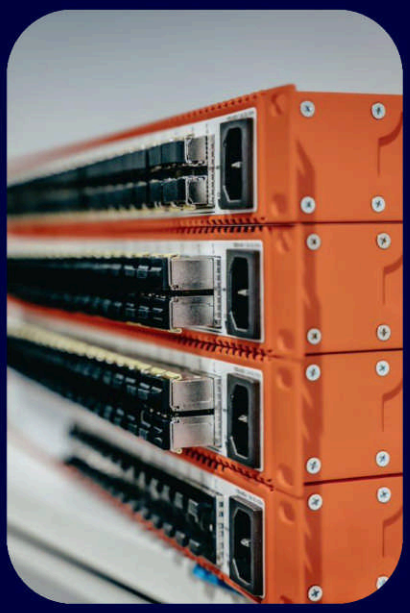
1. **Etablering av fibernett i boligselskapet**
2. **1000/1000Mbit/s bredbånd med internett til hver husstand**
3. **OBOS Nett dekker alle etableringskostnader**

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

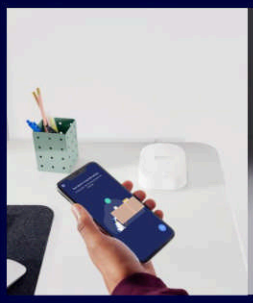
En Wifi6 ruter leveres og kobles opp for alle



Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter

OBOS Nett

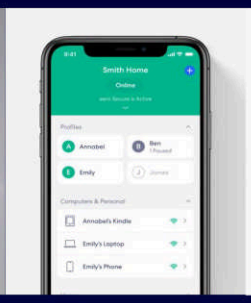
Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



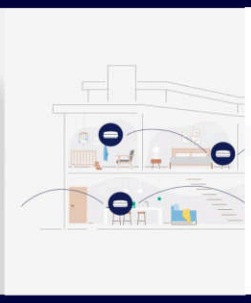
Høyhastighet bredbånd med internett til alle leiligheter



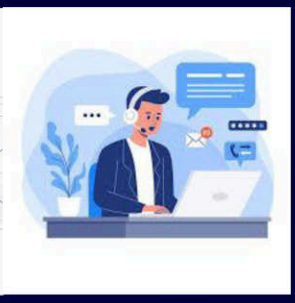
Trådløs ruter for hastigheter opptil 1000Mbps



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:



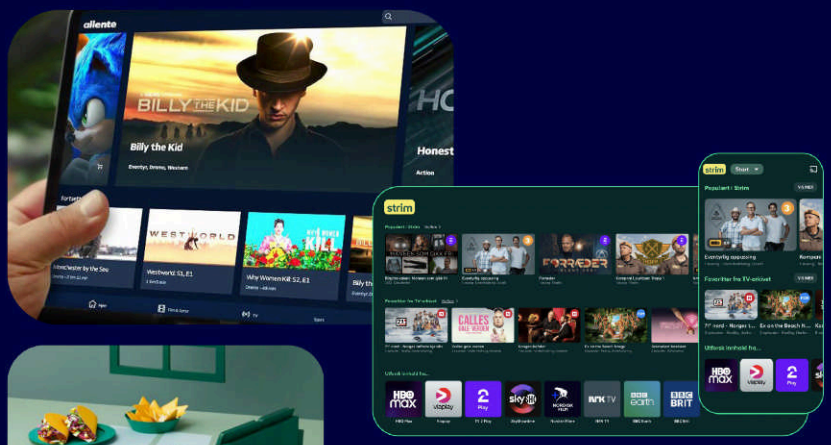






Snitt svartid på kundeservicetelefonen siste seks måneder: 1,53 minutter

TV & Strømmetjenester



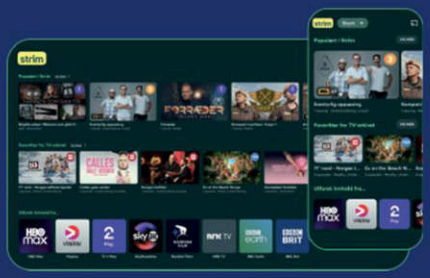






TV

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

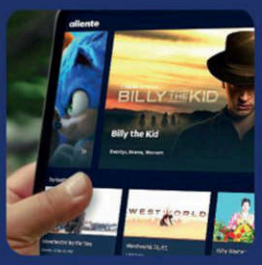


allente

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.





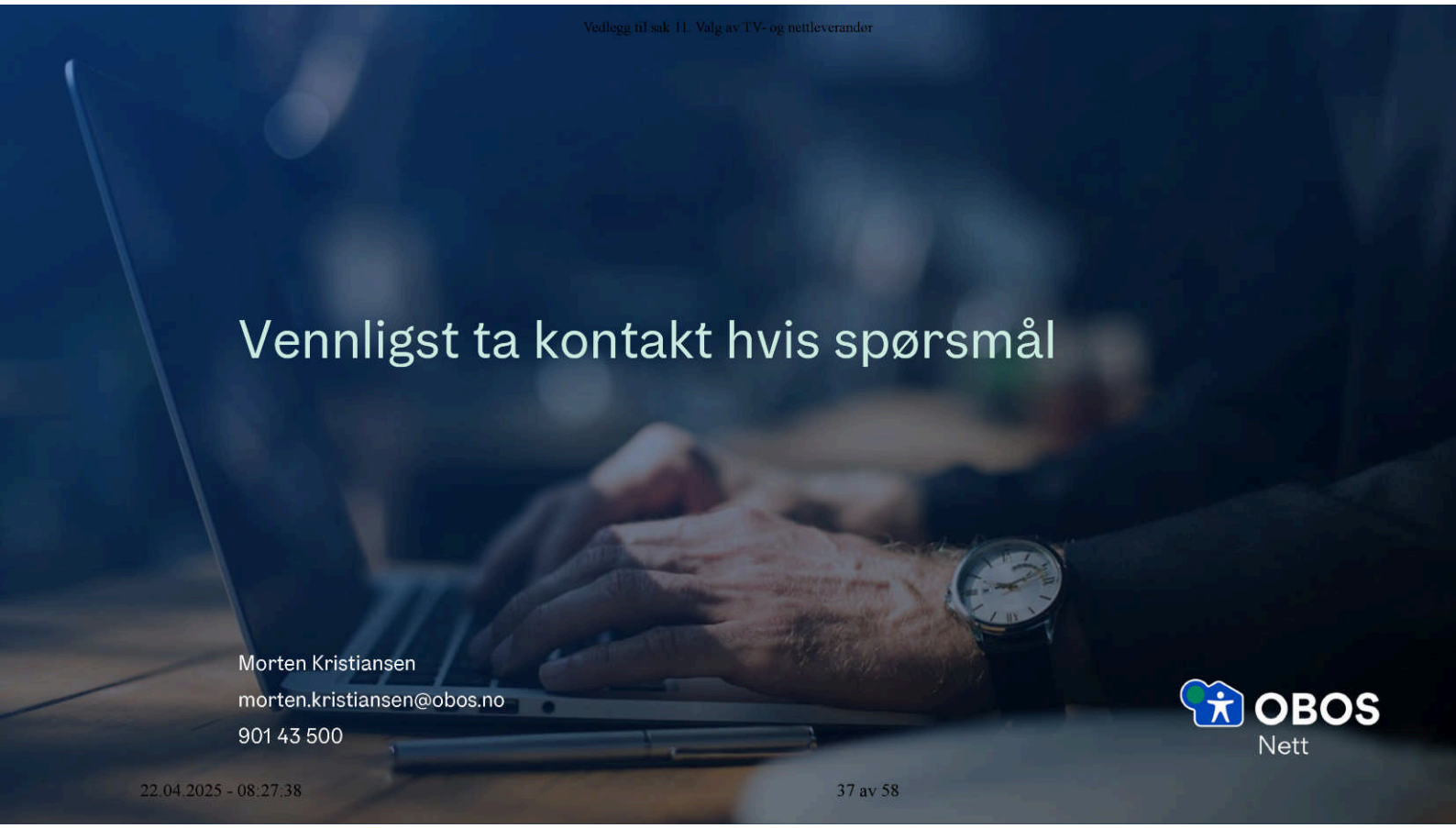
OBOS Nett

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



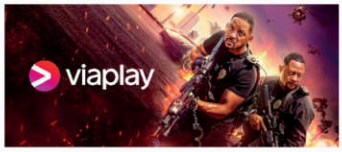
35 poeng



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.

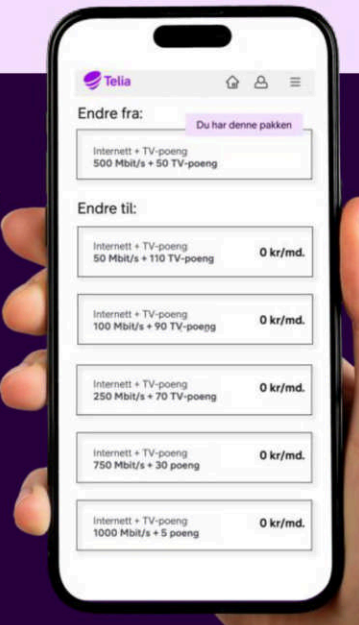
50 TV-poeng

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.

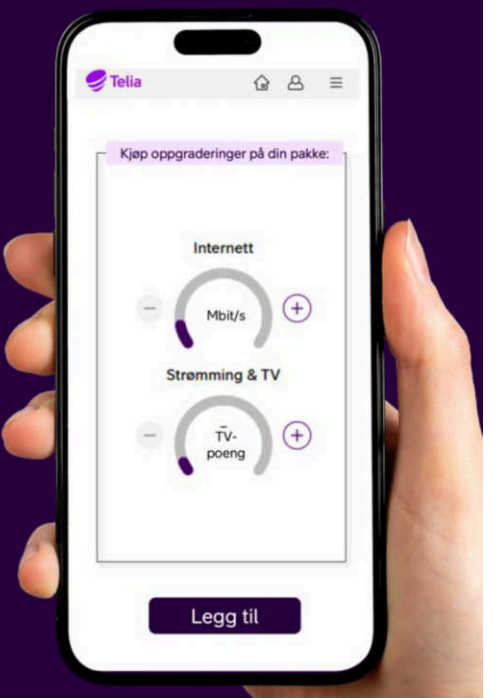
90 poeng:

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!

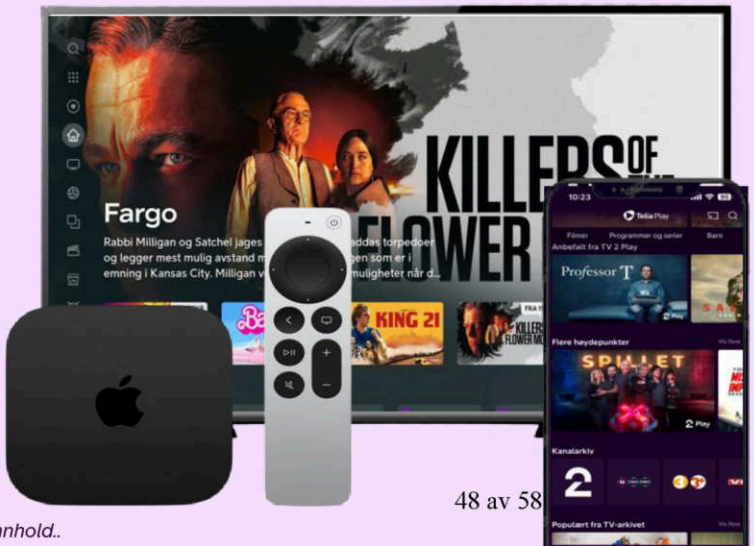
CNN · VG TV · NATIONAL GEOGRAPHIC · TLC · svt2 · EUROSPORT 1 · EUROSPORT 2 · Eurosport-pakken · + Mange fler!

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.

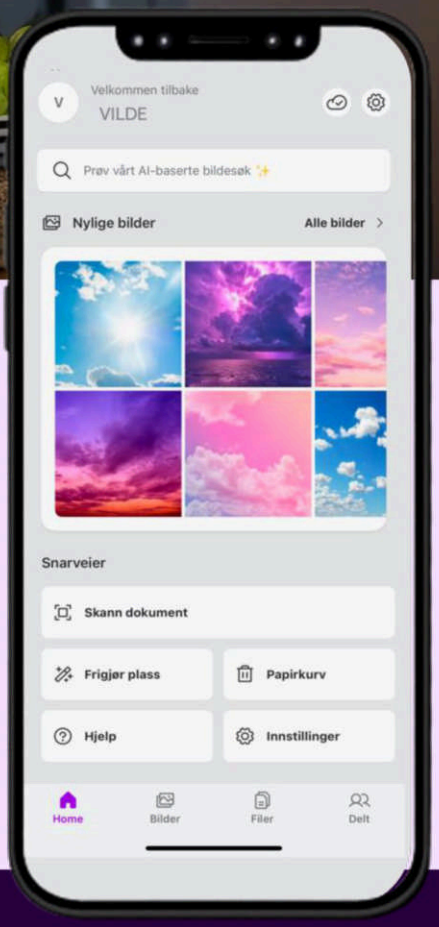
Spar penger og fjern strømmeknot – samle alt i Telia Play!

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.

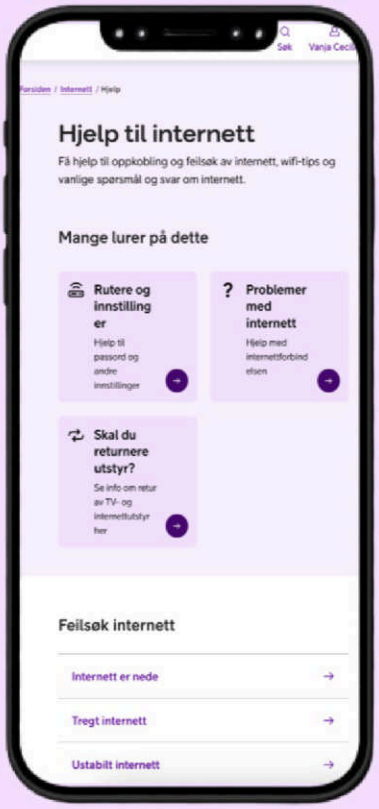
Hjelp og support

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

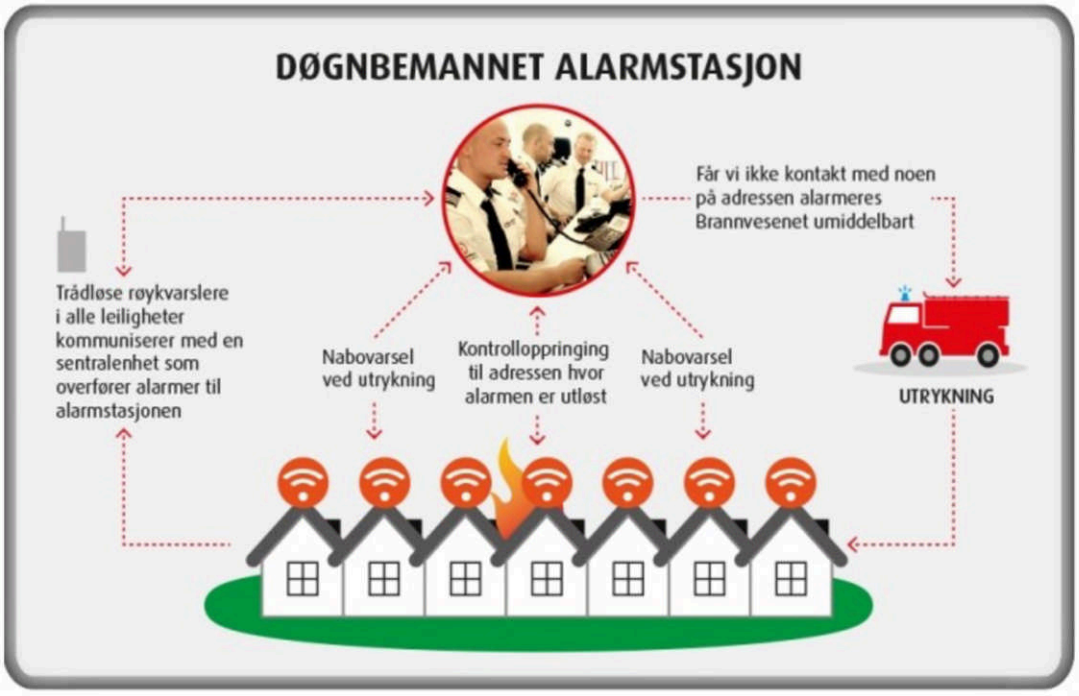
Styrets ansvar for brannsikkerheten

«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

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.

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.

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

Bølerlia 135

Nabolaget Haraløkka/Bølerskogen - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 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 2.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 0.8 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 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.3 km
Oslo Gardermoen	39 min

BARNEHAGER

Utmarkveien barnehage (1-5 år) 89 barn	6 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

FINN 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

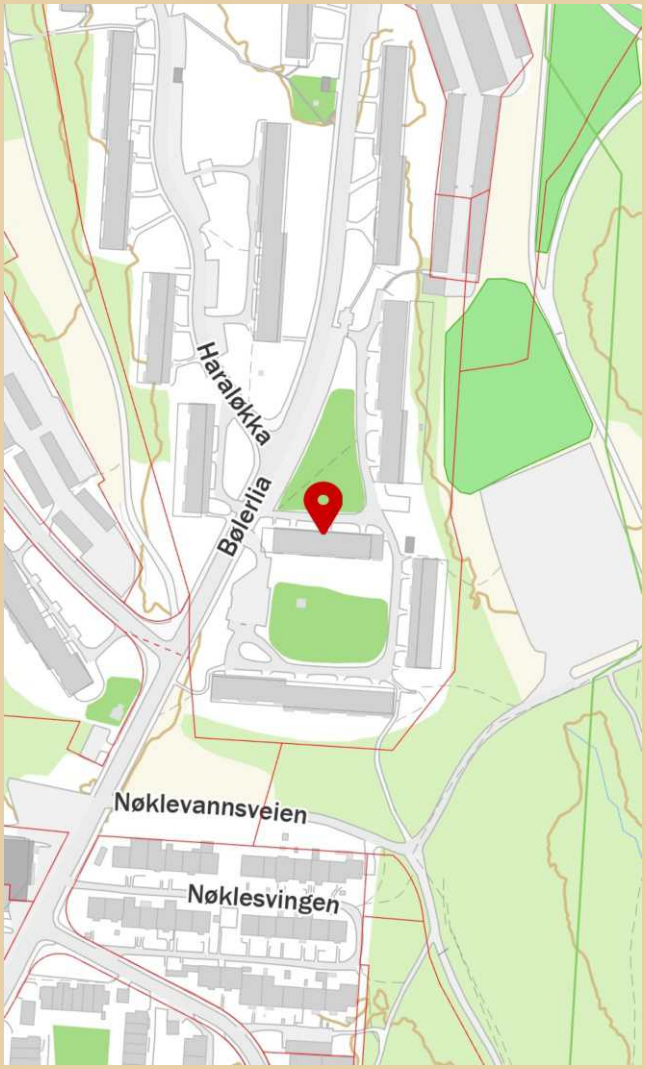
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

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:
Bølerlia 135, 0689 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 32, andelsnr. 90 i HARALØKKA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260008

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
