

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bølerlia 141, 0689 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 164, bnr. 32

 Andelsnummer 153

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 21155-1651

Referansenummer: YS2914

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



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

Norsk takst

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



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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Pen andelsleilighet i 1.etg med innglasset balkong. Jevnlig vedlikeholdte overflater, nytt Pergogulv med varmemefolie i stue, entrè og kjøkkenet. Eldre tekniske anlegg og eldre bad. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk med bærekonstruksjoner i betong og mur, fundamentert på faste masser. Utvendige fasader med betongplater, flate tekkede tak.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Innglasset balkong i betongkonstruksjon, flislagt gulv. Areal 8 m2 og ligger vestvendt.

Rekkverk i stål og plater med vinduer i øvre del som skyves til siden. Eldre markise med sveiv på utsiden, sluk på den ene siden av gulvet. Trekledning mot naboer og mot stue. Stikkontakt og varmelampe med fjernkontroll.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat, varmemefolie i gulvet i entrè, stue og kjøkkenet. Eldre laminatgulv i soverom.

Vegger av malte plater og malte betongvegger
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,45 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Nytt Pergo gulv med gulvvarme ble utført i 2023, vegger/himlinger ble malt i stue/kjøkken og entrè i 2024. Overflater i soverom og boder er eldre.

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 20 mm i stue og 16 mm i kjøkkenet.

Det er teglpipe fra byggeåret. Det er eldre rentbrennende vedovn med glass i dørene i stue.
Piperør er fornyet innvendig med stålrør i 2024.

Hvitmalte glatte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med ukjent år for oppussing, ingen dokumentasjon foreligger. Alle vegger er flislagte med hvite 20x20 fliser med smal blå bord opp på veggen. Malt himling av plater.
Støpt gulv med varmekabel malte 20x20 fliser, og det er målt ca 11 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Eldre soilsluk plassert under vasken, avløp fra vasken renner inn i sluket, avløp fra dusjkabinett går i rør opp på gulvet og rett i sluket. Badet har servant med ettreps kran og skuffer under, speil med innebygget lys. Gulvstående toalett, dusjkabinett som var nytt i 2019, opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon fra byggeår. Dagens forskrifter setter strengere krav til ventilasjon.

Målt i eksisterende hull i kjøkkenbenken og det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med ett basseng og rillebrett, ettreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, induksjonsplatetopp og kjølfrys. Det er induksjon på to av platene. Kjølfrys-skapet er kun 2 år gammelt.

Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Gulv av laminat, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Lokale stoppekraner i kjøkkenbenk, hovedstoppekran i sjakt på badet.

Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og badromsskap er av plast. Avløpsrørene oppgraderes med rørfornyning i disse dager.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom og wc. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Oso varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkenbenk.

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet. Waterguard montert. Porttelefon ved inngangsdør.

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

[Gå til side](#)

I følge eier måles det jevnlig for radon i borettslaget, verdier ligger under fareverdier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

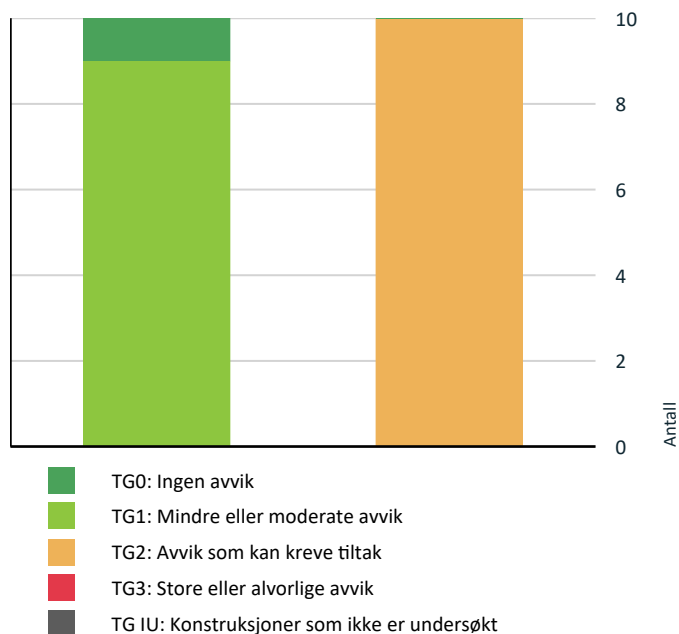
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting. Noe avflassing utvendig.



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Varmtvannstanken er innelukket og oppvaskmaskin må tas ut for undersøkelser av bereder.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m², den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet. Enkelte gamle hull etter tidligere innredninger.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1960

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nytt Pergogulv med varmemefolie under i stue, entrè og kjøkkenet.
2024	Modernisering	Malt vegger i stue, entrè og kjøkkenet
2024	Modernisering	Piperehabilitering i regi av borettslaget
2026	Modernisering	Fiber er lagt inn i leiligheten
2026	Modernisering	Rens av avløpsrør og rørfornying (pågår nå ifølge eier)

UTVENDIG

Vinduer

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting. Noe avflassing utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer bør skrapes og males.

Vinduene har oppnådd over halvparten av sin forventede levetid, og det er registrert slitasje, sprekker i treverket samt noe avflassing utvendig. Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduene for å unngå ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader.

Utskifting av vinduer er borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport



Vinduer



Vinduer

Dører

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.



Inngangsdør

Balkongdør

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren fungerer, men vil ha dårligere tetthets- og isolasjonsegenskaper enn dagens dører. TG2 er gitt på grunn av alder.

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering for å opprettholde god energieffektivitet og forhindre varmetap. Manglende tiltak kan føre til økte oppvarmingskostnader og redusert komfort. Utvendig vedlikehold er borettslagets/sameiets ansvar.

Tilstandsrapport



balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i betongkonstruksjon, flislagt gulv. Areal 8 m² og ligger vestvendt. Rekkverk i stål og plater med vinduer i øvre del som skyves til siden. Eldre markise med sveiv på utsiden, sluk på den ene siden av gulvet. Trekledning mot naboer og mot stue. Stikkontakt og varmelampe med fjernkontroll.



Innglasset balkong

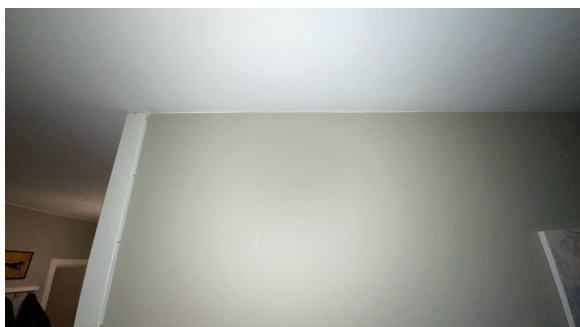


Innglasset balkong

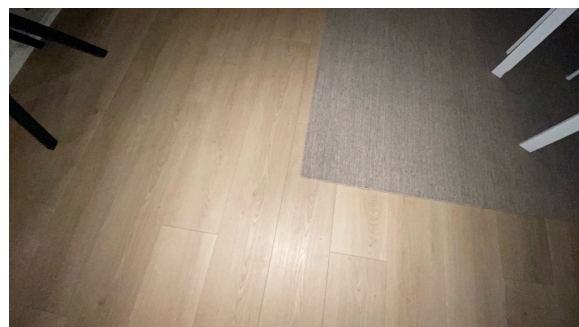
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med laminat, varmemefolie i gulvet i entrè, stue og kjøkkenet. Eldre laminatgulv i soverom. Vegger av malte plater og malte betongvegger. Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,45 m. Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje. Nytt Pergo gulv med gulvvarme ble utført i 2023, vegger/himlinger ble malt i stue/kjøkken og entrè i 2024. Overflater i soverom og boder er eldre.



overflater



overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 20 mm i stue og 16 mm i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er teglpipe fra byggeåret. Det er eldre rentbrennende vedovn med glass i dørene i stue. Piperør er fornyet innvendig med stålør i 2024.

Årstall: 2024

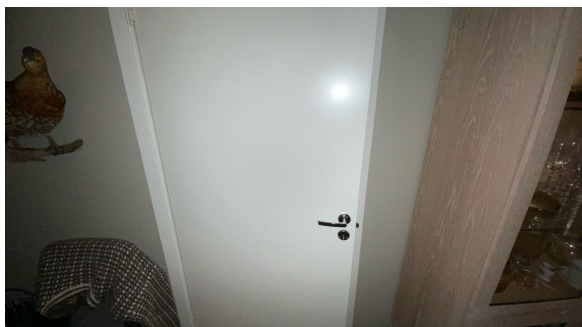
Kilde: Eier



pipe og ildsteder

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte glatte innerdører.



innerdør

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent år for oppussing, ingen dokumentasjon foreligger.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte med hvite 20x20 fliser med smal blå bord opp på veggen. Malt himling av plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m2, den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet. Enkelte gamle hull etter tidligere innredninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, døren er ikke skadet. Gjør tiltak dersom døren får skader.



vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel malte 20x20 fliser, og det er målt ca 11 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Badet har tilnærmet flatt gulv, men det er dusjkabinett og ingen dusjing rett på flisene.



Bad gulv

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk plassert under vasken, avløp fra vasken renner inn i sluket, avløp fra dusjkabinett går i rør opp på gulvet og rett i sluket.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Eldre sluk og membran med overskredet forventet brukstid bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler.



sluk, membran og tettesjikt

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speil med innebygget lys. Gulvstående toalett, dusjkabinett som var nytt i 2019, opplegg for vaskemaskin.



Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår. Dagens forskrifter setter strengere krav til ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt i eksisterende hull i kjøkkenbenken og det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.



Hulltagning og fuktsøk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med ett basseng og rillebrett, ettgreps kjøkkenkran. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Det er induksjon på to av platene. Kjøl/frys-skapet er kun 2 år gammelt.

Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Gulv av laminat, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftkanaler eller ut av yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Lokale stoppekraner i kjøkkenbenk, hovedstoppekran i sjakt på badet. Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrørene bør kontrolleres av fagperson, og det bør vurderes utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt mulig redusert vanntrykk på grunn av gjengroing.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og badromsskap er av plast.

Tilstandsrapport

Avløpsrørene oppgraderes med rørfornyning i disse dager.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom og wc. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.



Ventilasjon

Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannstanken er innelukket og oppvaskmaskin må tas ut for undersøkelser av bereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å bedre adkomsten til varmtvannsberederen, slik at inspeksjon og vedlikehold kan utføres uten å måtte demontere oppvaskmaskinen.

Manglende tilgjengelighet kan føre til at eventuelle lekkasjer eller feil ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for vannskader.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet. Waterguard montert. Porttelefon ved inngangsdør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1960 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renovert fra sikringsskap og til punktene i leiligheten

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I følge eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Varmefolie er utført av TH Elektro, samsvarserklæring foreligger.

For eldre elektroinstallasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

Ved kjøp av ny bolig anbefales det å gjennomføre en elektrisk tilstandskontroll.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

I følge eier måles det jevnlig for radon i borettslaget, verdier ligger under fareverdier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2020

Kommentar

Fra Oslo kommunes saksinnsyn

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Igland garasjen.

Støpt betonggulv og garasje i trekonstruksjoner, stableloft med god plass med gulv og luke opp.

Elektrisk leddport, innlagt strøm og lys. Bredde port er 2,53 m og høyde i innkjøring er 2,25 m

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

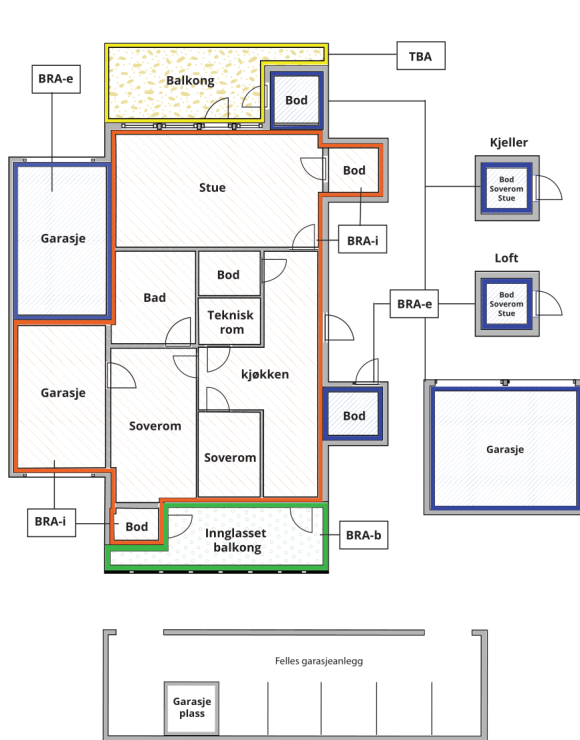
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	69		8	77	
Kjeller		7		7	
SUM	69	7	8		
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, bod, soverom 1, soverom 2, garderobe, kjøkken, stue		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Bod1 i kjeller er målt til 2,5 m2

Bod2 i kjeller er målt til 4,2 m2

Innglasset balkong er 8 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Rommens bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Petter Hauger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	164	32		0	62382.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Bølerlia 141

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Haraløkka Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
9107/HARALØKKA BORETTSLAG	950311649	9107	ecit NORIAN	Hauger Petter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
153	2 128 31.12.2025	143 110 31.12.2025

Kommentar

Felleskostnader er per idag kr 3627,- per måned

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger flott til i rolige omgivelser med Østmarka som nabo. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-1387

Vedtatt: 22.02.1967

Formål: Offentlig gang-/sykkelvei

S-512

Vedtatt: 25.01.1954

Formål: Felles garasjeanlegg/p-hus, Friområde/park, Offentlig kjørebane/veigrunn, Turvei/skiløype
60665

Vedtatt: 16.11.1965

Formål: Felles lekeareal, Felles parkering

54959

Vedtatt: 11.08.1959

Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn

V130159N2

Vedtatt: 13.01.1959

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 62 382,7 m². Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke forkjøpsrett, men styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	85511259			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.02.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YS2914>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 4172 00

OV/NU.

KOPI

Oslo, den 2-7-1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbetssted

Gnr. 164, bnr. 32, blokk 9, Bølerlia 139-141-143-

Arbeidets art

145-147.

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

A/L Haraldøkk Borettslag, v/o.r.sakf. Georg Kahrs, Kirkegaten 15, Oslo 1.

Byggemelder

Arkitektene Preben Krag og Jens Selmer, Drammensveien 42, Oslo 2.

Ansvarshavende

Sivilingeniør Frans Otto Aubert, St. Olavs plass 3, Oslo 1.

Journalnr.

58/436.

Avsluttende synsforretning

12-3-1962.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

for Distriktingeniør en

O. Verndal

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Haraløkka Borettslag
2024

Document ID: 240c0953-2d04-4392-9511-621f4375955c

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	197 534	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		24 891 521	15 630 476	14 831 156	15 140 072
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-5 180 884	2 290 478	5 018 980	5 769 186
DRIFTSRESULTAT:		-5 180 884	2 290 478	5 018 980	5 769 186
Finansinntekter		10 082	24 786	60	5
Finanskostnader		2 313 508	1 734 202	1 915 254	2 163 487
SUM NETTO FINANSPOSTER		-2 303 426	-1 709 416	-1 915 194	-2 163 482
ÅRSRESULTAT		-7 484 310	581 062	3 103 786	3 605 704
Resultat		-7 484 310	581 062	3 103 786	3 605 704
Overført annen egenkapital		-7 484 310	581 062	0	0
SUM DISPONERT		-7 484 310	581 062	0	0

Document ID: 240c0953-2d04-4392-9511-621f4375955c

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	5 067 692	2 887 921
Sum fordringer		5 202 051	2 983 573
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	8 054 375	2 133 650
SUM OMLØPSMIDLER		13 256 426	5 117 223
SUM EIENDELER		104 388 809	96 249 606
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		40 000	39 800
Annen innskutt egenkapital		7 689 800	0
Sum innskutt egenkapital		7 729 800	39 800
Annen opptjent egenkapital		44 946 999	52 431 309
Sum opptjent egenkapital		44 946 999	52 431 309
SUM EGENKAPITAL	7	52 676 799	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		104 388 809	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.	3 258 507	5 592 132
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-7 484 310	581 062
Endring langsiktige lån	8 980 767	-2 914 687
B. Årets endring i disponible midler	1 496 457	-2 333 625
C. Disponible midler 31.12.	4 754 964	3 258 507

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	5 202 051	2 983 573
Kontanter og Bank	8 054 375	2 133 650
Omløpsmidler	13 256 426	5 117 223
Kortsiktig gjeld	-811 463	-1 858 716
Disponible midler	12 444 964	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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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	164 869
Andre driftskostnader eiendom	32 665
Sum andre driftskostnader	197 534

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 tilleggs kostnader - 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
Gjeld 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	14 145	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	2 718 358	1 279 803

Garasjelaget har i 2024 hatt et underskudd på 2 718 358,-.

Garasjelaget har således kr. 3 936 231,- i gjeld til Haraløkka borettslag pr. 31.12.2024.

Andre forskuddsbetalte kostnader

	2024
Garasjelaget kostnader	3 936 231
Andre forskuddsbetalte kostnader	1 131 461
Sum	5 067 692

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 innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	39 800	0	52 431 309	52 471 109
Årsresultat	0	0	-7 484 310	-7 484 310
Endring, salg av andeler	200	7 689 800	0	7 690 000
Saldo 31.12	40 000	7 689 800	44 946 999	52 676 799

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	3 144 200
Pantelån	46 968 311
Totalt	50 112 511

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

	2024
Bygninger	91 132 183
Totalt	91 132 183

Garasjeinnskuddet er ikke tinglyst, og inngår derfor ikke i oversikten over pantesikret gjeld.

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

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.

2025-06-27 12:04:24 UTC+00:00

TERJE MEHLUM MORK

 **bankID**

NO BankID - cbf441b0-d024-48d2-a49b-323ab3bc28e7

2025-06-27 12:04:54 UTC+00:00

Tommy Jensen

 **bankID**

NO BankID - 3b9aae85-dc83-456e-8055-f2a0b8c24913

2025-06-27 12:30:56 UTC+00:00

Rami Hage

 **bankID**

NO BankID - 61f2d7f2-724b-4e06-a64d-84cb79903d76

2025-06-30 06:42:47 UTC+00:00

Jeanette Askautrud

 **bankID**

NO BankID - 067d4eaa-b282-42f2-9474-801abc91a4d4

2025-06-30 09:48:57 UTC+00:00

Kim Andre Aarnes

 **bankID**

NO BankID - a4178b7f-877d-4e7b-9cc4-78b8a5d14749

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

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)

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)

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 slingsringsmonn 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 strømutfgifter 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 rørfornyng.

Rørfornyng er et godt alternativ til utskiftning av avløpsrør. Ved rørfornyng installeres nye rør eller foringer på innsiden av de gamle avløpsrørene. Dette skjer uten inngrep i selve bygningsmassen. Rørfornyng 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 Rørfornyng Norge AS
3. Proline Norge AS

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 fasaderehabiliteringen. 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 følgende adressene som har behov for drenering:

- Bølerlia 66-72
- Bølerlia 117-125
- 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 etterretning 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

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 dreismagasiner 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)

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 strømnetjenester 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 strømnetjenester og tv-kanaler som i tilbudene under så vil det koste mer for den enkelte beboer.
2. Prisene for kanal- og strømnetjenestepakken 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

- 1000 Mbps opp og ned koster 400 poeng
1. Man kan velge bort alle tv-kanaler, og bruke poengene på raskere internett og/eller strømnetjenester.
 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 1år
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 strømnetjenester 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 1år.
2. Prisen pr. tv-kanal er relativt sett rimeligere enn hos Telenor siden de 15kanaler 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 strømnetjenester 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

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 vært 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 gressplen 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.

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, selvantennning 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 innvendig bod. Forslaget gjelder både leiligheter med innvendig bod i samme oppgang, samt de med utvendig bod. Leilighetene med innvendig bod har mulighet til å innlemme naboileilighetens 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.

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

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 gressplenene 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 plenene vi har.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

Forslag til vedtak:

Det blir satt opp gjerde mellom gressplenene og veien fra oppgang 131 til oppgang 117, og mellom gressplenene 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 ljà. 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

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

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 særst 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 årets 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?

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 informasjon 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 undertegnades 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

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

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



NO BankID - 0b274b85-0337-4001-89ca-e4fa650df9a1

2025-06-06 11:13:33 UTC+00:00

Jon Ted Lier



NO BankID - 9cc123c5-2dec-489d-bc5f-d3c09d7bae08

2025-06-06 11:16:18 UTC+00:00

Monica Ann-Vera Hopaneng



NO BankID - 04161d6f-ed79-4f35-9b1c-9dc6254fc75d

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 (enkelpersoner) 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) Nekte 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 bruksoverlating

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 karmen. 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 oppsteking 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 er 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 besluttet 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) Stemmeliikhet 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Disse vedtekter erstatter tidligere vedtekter av 06.06.2003 med senere endringer.

Husordensregler for Haraløkka borettslag

Revidert 22. juni 2022

Alle beboere plikter å sette seg inn i å følge disse reglene. Brudd på husordensreglene vil i første omgang føre til en skriftlig advarsel fra styret, og kan i ytterste konsekvens føre til oppsigelse av andelsforholdet.

§ 1.

Vaskeriene benyttes av andelseierne etter den til enhver tid gjeldende vaskeordning. Vaskeriene kan ikke benyttes etter kl. 20.00 på hverdager og etter kl. 15.00 på lørdager.

Søndager og andre helligdager er vaskeriet stengt.

Vaskemaskinene må brukes etter forskriftene. Kontakt vaktmesteren dersom maskinene ikke fungerer. Vaske- og rullerom, lofilter i tørkeskap, samt maskiner mv. skal rengjøres etter bruk.

Det er ikke tillatt å henge opp vask til tørk på borettslagets friarealer. Dette er kun tillatt i tørkebåsene. Det er ikke tillatt å ha tøy hengende ute på søndager, helligdager og lørdager etter kl. 17.00.

§ 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 kjellergang. Hvis det søles i kjeller- eller trappeoppganger mv., 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 instruksjoner 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 gjentakelse rettes klagen til styret. Hvis 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.

Oslo, 22. Juni 2022

HARALØKKA BORETTSLAG

Styret

ORDENSREGLER
FOR
GARASJENE I HARALØKKA BORETTSLAG

1. For å være andelsobligasjonseier må man ha tilgang på ett motorkjøretøy og være andelshaver i borettslaget.
2. Fremleie kan kun skje til borettslaget medlemmer.
3. Overdragelse eller fremleie må meldes til forretningsfører. Ved salg av leilighet kan garasjen overdras sammen med leiligheten.
4. Andelsobligasjonseier plikter til enhver tid å holde sine respektive garasjer innvendig forsvarlig vedlikeholdt. Det er ikke tillatt å utføre endringer på det elektriske anlegget. Vegger og gulv skal ikke males. Det er tillatt å henge opp enkle hyller og knagger, men det er ikke tillatt å ta hull på brannskilleveggen (disse er rosa).
5. Lagring av ildsfarlig væske som bensin skal lagres i godkjent beholder, maksimalt **5** liter. Det er ikke tillatt å oppbevare propan.
6. Garasjen skal alltid holdes avlåst, også i den tiden bilen motorkjøretøyet ikke er i garasjen.
7. Ved inn- og utkjøring må det utvises tilstrekkelig forsiktighet. Eventuelle skader på porter, vegger o.l. forvoldt av garasjebrukerens bil, må i sin helhet erstattes av vedkommende garasjebruker uansett om det er ham selv eller noen andre som har kjørt bilen med hans tillatelse.
8. Andelsobligasjonseierne har ikke adgang til å parkere sine biler utenfor garasjene, slik at de er til hinder for trafikken.
9. Enhver andelsobligasjonseier forplikter seg til å holde området fremfor garasjene tilfredsstillende ren. Ugress og lignende må fjernes fra underkant av garasjeport.

10. Garasjebrukerne skal til enhver tid vise rimelig hensyn og spesielt i tiden mellom kl. 07:00 og 20:00. Unngå unødig støy ved bruk av garasjene.

11. Garasjene skal ikke benyttes som verksted utover det som er rimelig at den enkelte garasjebruker utfører på egen bil.

12. Ladning av el-sykler og lignende er ikke tillatt.

13. Stikkontakten i garasjen skal kun benyttes når obligasjonseier er til stede. F.eks. for å støvsuge bilen. Det er ikke tillatt med faste installasjoner slik som fryser, kjøleskap osv.

14. Det er ikke tillatt å benytte garasjen til næringsvirksomhet.

15. Ønsker du å bestille el-bil lader til garasjen din, så må du sende e-post til styret@haralokka.no. Det er ikke tillatt å installere ladere uten styrets godkjenning. Det er svært viktig at denne er kompatibel med resten av systemet.

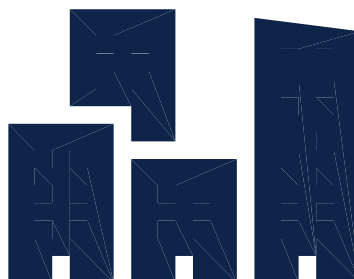
16. Overtredelser av disse husordensreglene vil bli påtalt av styret, og ved grove eller gjentatte overtredelser har styret rett til å frata brukeren disposisjonsretten over garasjen. Eventuelle klager må rettes skriftlig til styret.

17. Eventuelle feil, mangler meldes skriftlig til styret omgående. Normalt vil skaden(e) bekostes av borettslagets forsikringsselskap. Skader forvoldt av andelseier må bekostes av denne.

18. Leieprisen inkluderer normal drift av garasjene. Strøm til ladebokser bekostes av den enkelte andelsobligasjonseier.

Oslo, 18.06.2024

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING



HARALØKKA BORETTSLAG

Fysisk informasjonsmøte med
etterfølgende digital avstemming



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 STEMME 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

Avstemningsperiode 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 calliganlegg 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 scenarioer:

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 strømutfgifter 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 rørfornyning.

Rørfornyning er et godt alternativ til utskiftning av avløpsrør. Ved rørfornyning installeres nye rør eller foringer på innsiden av de gamle avløpsrørene. Dette skjer uten inngrep i selve bygningsmassen. Rørfornyning 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 fasaderehabiliteringen. 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](https://www.haralokka.no/under-fanen-oversikt-vedlikehold)), så er det de følgende adressene som har behov for drenering:

- Bølerlia 66-72
- Bølerlia 117-125
- 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 **4.429.661kr.** inkl. mva. Denne prisen inkluderer dreismagasiner 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.

Fibernet 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 strømmetjenestepakken 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 strømnetjenester.
 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 strømnetjenester 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, Amazon 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 strømnetjenester 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 vært 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 fuglekvisper 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 hestekoene

Forslagsstiller:

Styret på vegne av beboere.

Vi har behov for nye bommer inn til hestekoene. 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 lenger.

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

gressplen 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 Traffic 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, selvantennning 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:

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 naboileilighetens 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 gressplenene 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 plenene vi har.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Det blir satt opp gjerde mellom gressplenene og veien fra oppgang 131 til oppgang 117, og mellom gressplenene 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 strøsilø
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
<i>B. Endringer i disponible midler:</i>		
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 tilleggs kostnader - 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 konsulent honorarer	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



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 (pågående)

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

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

Treschowsgate Borettslag (pågående)

Byggherre: Treschowsgate Borettslag (org nr 948 554 984), styreleder Silje Holm 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

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

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

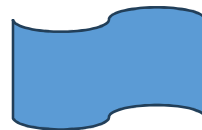
Sigmund Johansen

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.

Prisøkke rettslag

12. mars 2025

Prisøkke av fibernett
tilbånd og TV-tjenester



22.04.2025 - 08:27:38

Vedlegg til sak 11. Valg av TV- og nettleverandør



22 av 58

n OBOS Nett

S Nett bygger fibernett for bredbånd og TV-
ster i borettslag og sameier.

S Nett har bygget fibernett siden 2010, og vært
l av OBOS-konsernet siden 2018. Hundrevis av
erte borettslag og sameier har fått et topp
erne fibernett, og har gode bredbånd og TV-
ster i nettet.

ve OBOS-boliger, og næringsbygg leveres nå
fiber fra OBOS Nett, og stadig flere andre
ggere velger fibernett fra OBOS til sine
prosjekter.

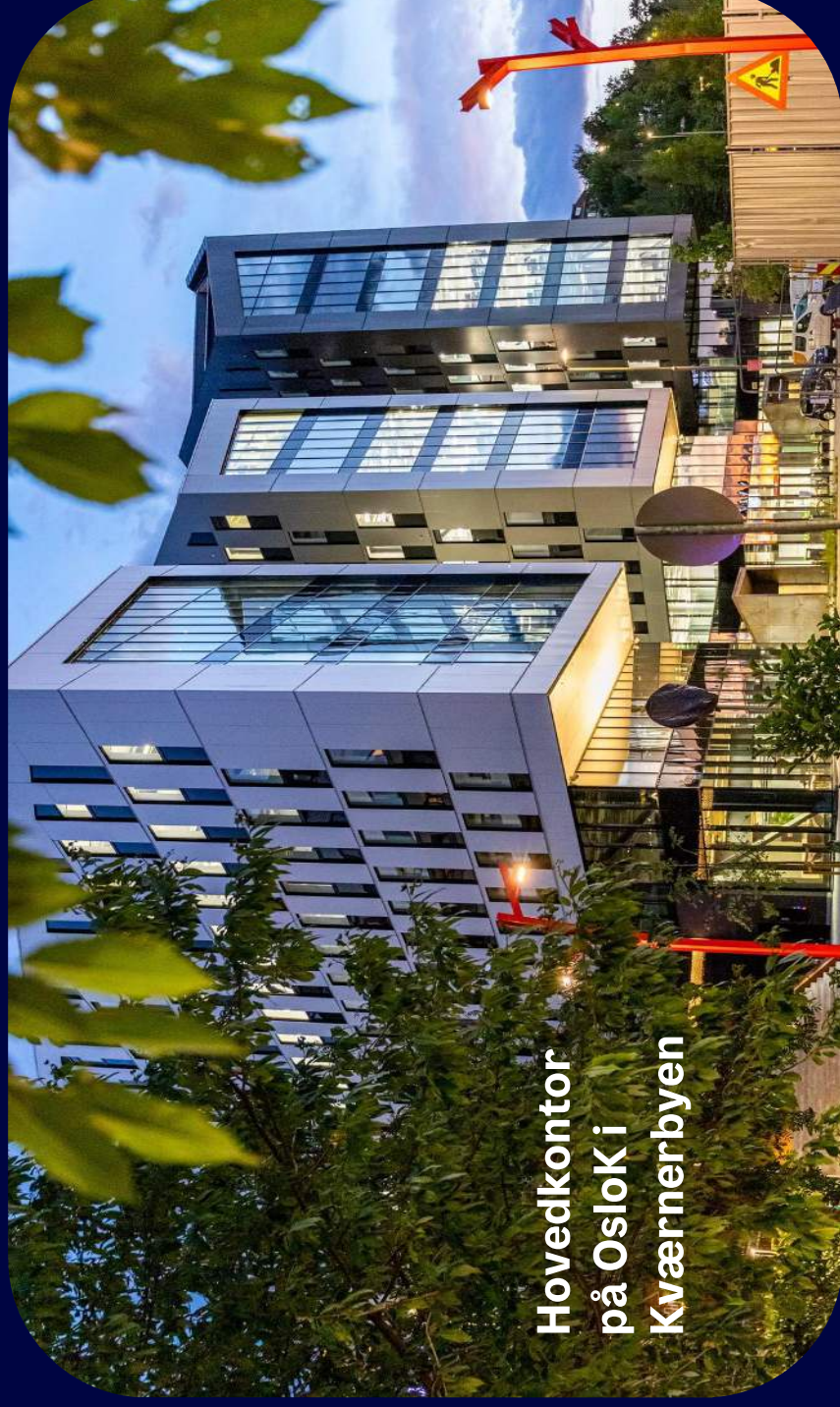


orsk eier, solid organisasjon

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

ngen
Leveranse og prosjekt avd.
Salg

alt
Teknisk servicepersonell
i alle OBOS regioner lokalt



Hovedkontor
på OsloK i
Kvernbyen

bud

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

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

d forbehold frem til gjennomført befarings og avklart nødvendige tillatelser



et etableres et moderne fibernett i boligselskapet



ytt utstyr i hver leilighet

Vedlegg til sak 11. Velly av TV- og nettleverandør



22.04.2025 - 08:27:38

27 av 58

n Wifi6 ruter leveres og kobles opp for alle



Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter

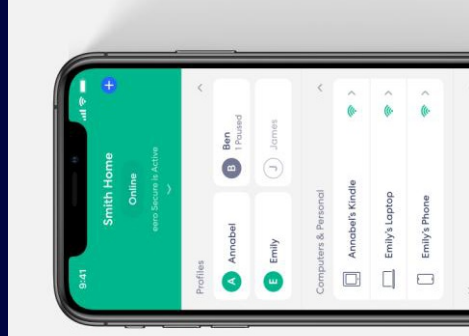
Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



**Høyhastighet
bredbånd med
internett til
alle leiligheter**



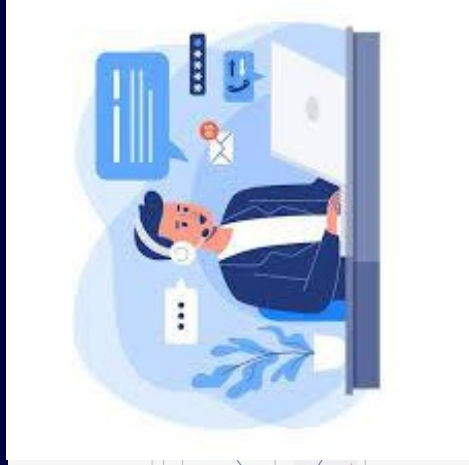
**Trådløs ruter for
hastigheter opptil
1000Mbps**



**Enkelt oppsett og full
kontroll gjennom app**



**Kan enkelt utvides til
mesh-nett med flere
enheter**



**OBOS Nett
kundeservice står til
tjeneste**

...et gjør oss gladere.....

...enn slike tilbakemeldinger fra kunder:



Jens E. R
Idag

UBESVART

Kjempefornøyd med OBOS OpenNet



Vi har hatt bredbånd fra OBOS OpenNet i 3 år. Nedetiden har vært minimal, og ved problemer har selskapet vært enkle å kontakte og innstilt på å hjelpe. Nylig røk kabelen i gården, og da var hyggelige folk fra selskapet på plass samme dag (en lørdag) og jobbet i flere timer for å gi oss nettett tilbake så fort som mulig. Vi er veldig fornøyd med stabil leveranse og rask og god service i hele vår tid som abonnenter.

SVAR

DETALJER

...nitt svartid på kundeservicetelefonen
...ste seks måneder: 1,53 minutter

Vedlegg til sak 11. Valg av TV- og nettleverandør



God service



Omtale av Sara

7. måneders siden

Fikk glimrende hjelp når jeg kontaktet kundesenteret, han jeg snakket med var kjempehyggelig og tok tak i saken med en gang. Jeg ble til og med oppringt etter noen dager for å høre om det var noe annet han kunne hjelpe meg med- det var mer enn jeg forventet!



Anders H
Idag

UBESVART

Takk til (anonymisert navn), håper jeg treffer på deg neste gang jeg trenger hjelp



(anonymisert navn) ga meg bedre, raskere, mer forståelig og ikke minst mer sjarmerende hjelp enn noen annen jeg har snakket med på lenge. Jeg vet ikke hva hun får i lønn men hun fortjener mer 🍷

SVAR

DETALJER



Veldig fornøyd.



Omtale av Mette L

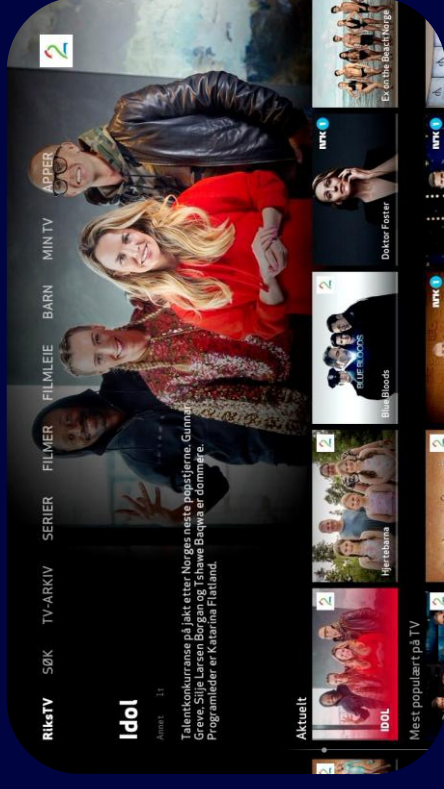
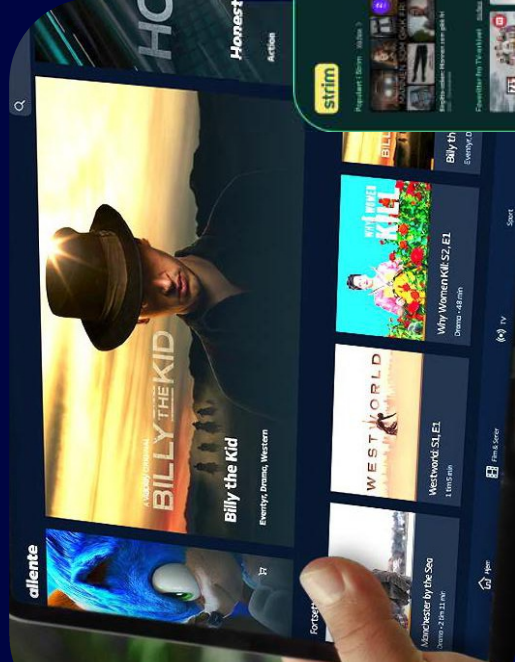
8. måneders siden

Møtte en kunnskapsrik, positiv og tålmodig kar som veiledet meg gjennom hele prosessen. Fikk mer hjelp enn hva jeg hadde forventet. Jeg er veldig fornøyd og må berømme tålmodigheten. Hjertelig takk for hjelpen



/ & Strømmetjenester

Vedlegg til sak 11. Valg av TV- og nettleverandør



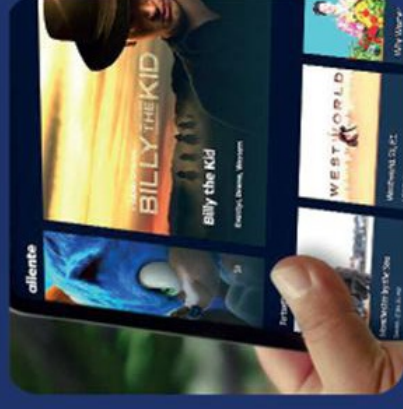
r enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke.
OS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
mer info: www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv



allente

strim

RiksTV



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

Såde 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>



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

Personer som kollektiv TV-tjeneste ønskes...

Personer som ønsker å abonnere på kollektiv TV-tjeneste gjennom kommunen, enten vi særskilt tilbud til deres boligselskap fra våre partnere.



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 svijsjet 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

Vennligst ta kontakt hvis spørsmål

Morten Kristiansen

morten.kristiansen@obos.no

901 43 500

22.04.2025 - 08:27:38

37 av 58



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 ferdigstilling bestilles ekstrauttak via vårt kundesenter på tlf. 915 09000.

TV og Komplett-avtale – priser og avtaleperiode

Etablering av nytt internett forutsetter leveranse av TV og Frihet L-avtale til alle 400 boenheter. Tilbudet forutsetter foretatt befaring og godkjenning 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 ferdigstilling 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
0 poeng

150
Mbps
40 poeng

250
Mbps
60 poeng

500
Mbps
100 poeng

750
Mbps
300 poeng

1000
Mbps
400 poeng

T-We Basis (inkludert T-We App)

100 poeng



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)

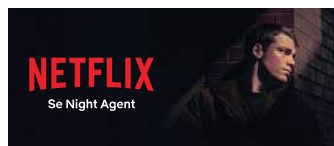
Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



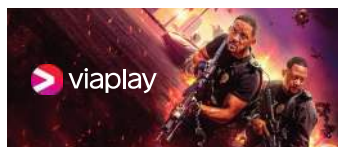
35 poeng



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



60 poeng



90 poeng

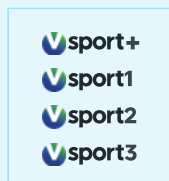


50 poeng



10 poeng

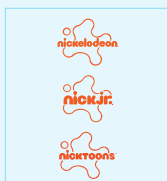
Kanalpakker og strømmeinnhold



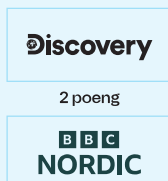
30 poeng



15 poeng



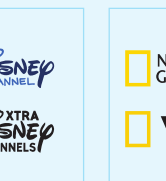
6 poeng



2 poeng



5 poeng



6 poeng



4 poeng



2 poeng

Enkeltkanaler

1-3 poeng per kanal



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



T-We Basis
100 poeng

500 Mbps
100 poeng

Valgfritt innhold 120 poeng


ESPERIK DESIGN/NOVEMBER 2024



T-We Basis
100 poeng

50 Mbps
0 poeng

Valgfritt innhold 220 poeng




750 Mbps
300 poeng

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 innhold
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 strøme 4K-videoer på flere enheter, spille krevende online spill, og laste opp store mediefiler raskt.

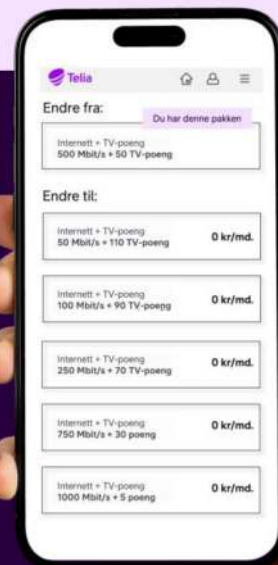
50 TV-poeng

NETFLIX 50 poeng	max 30 poeng	viaplay 30 poeng	skySHOWTIME 30 poeng	prime 20 poeng
EUROSPORT EUROSPORT 3 Brettspil-adrian 10 poeng	svt2 2 poeng	v sport 20 poeng	VG TV 1 poeng	CNN 1 poeng

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

En 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.



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
EUROSPORT pakken

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:



Flere inkluderte TV-kanaler..



..og massevis av valgfrie TV-kanaler!



+ 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 strømboks fra Telia.



22.04.2025 - 08:27:38

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



48 av 58

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/stik-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](https://www.telia.no/minside), og bruke de på å velge enda mer innhold.

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

NETFLIX

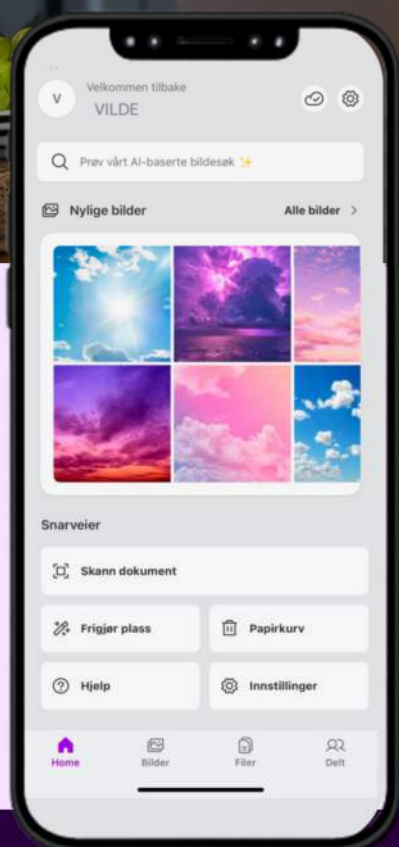
~~159~~ kr/md. **0** kr/md.



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

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

22.04.2025 - 08:27:38

*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](https://www.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](https://www.telia.no) kan du blant annet:**

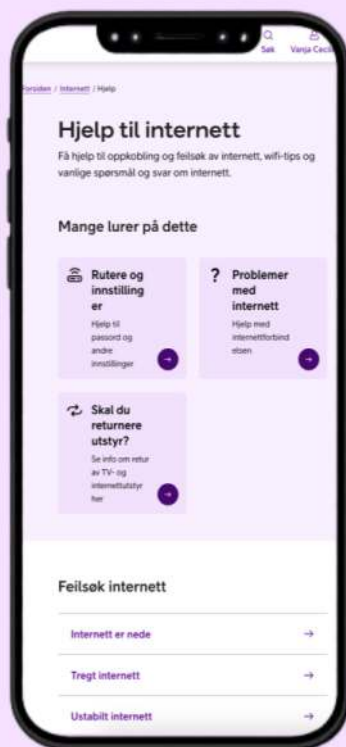
- Egne sider for beboere i borettslag (www.telia.no/borettslag/beboer/)
- Relevante hjelpesider for både bredbånd, TV og mobil
- Driftsstatus
- Kom-i-gang guider
- Alltid oppdatert informasjon om våre produkter og tjenester
- Oversikt over kampanjer og tilbud

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 bredbåndshastighet
- 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:

- Leverer 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](https://www.telia.no) for oppdaterte tilbud.



Saferoad Traffic AS

Kundeadresse:
Haraløkka Borettslag
C/o Fakturamottak
Postboks 4587
0608 MO I RANA

Leveringsadresse:
Haraløkka Borettslag

Deres ref.:
Deres kontaktperson:
Kundens tlf.:
E-post k.person:
Selger
Leveringsmåte:
Leveringsbet.:
Betalingsbet.:
Ordreansvarlig:

Jeanette Askautrud
47064283
uteomrader@gmail.com
Morten Faanes
Sendes
EXW
Netto pr. 20 dager
Henrik Andlem Børresen, ,
henrik.borresen@saferoad.no

Side: 1

Produktnr	Beskrivelse	Pos	L (i mm)	B/H (i mm)	Ekstra info (Farge/tekst)	Lage	Ant.	Enhet	Pris (NOK)	Rab.%	Beløp (NOK)
320000200	Produkt er tilgjengelig på lager i Oslo pr. dags dato Bom. Autogate 2,0 m					87	4	STK	42 085,00	30	117 838,00
Produksjonstid ca 6 arbeidsdager for lakkert bom:											
2230400050	Bilspørre 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 fraktmontering tilkommer											



Alarmoverføring for felles Brannvarsling for Borettslag og sameier

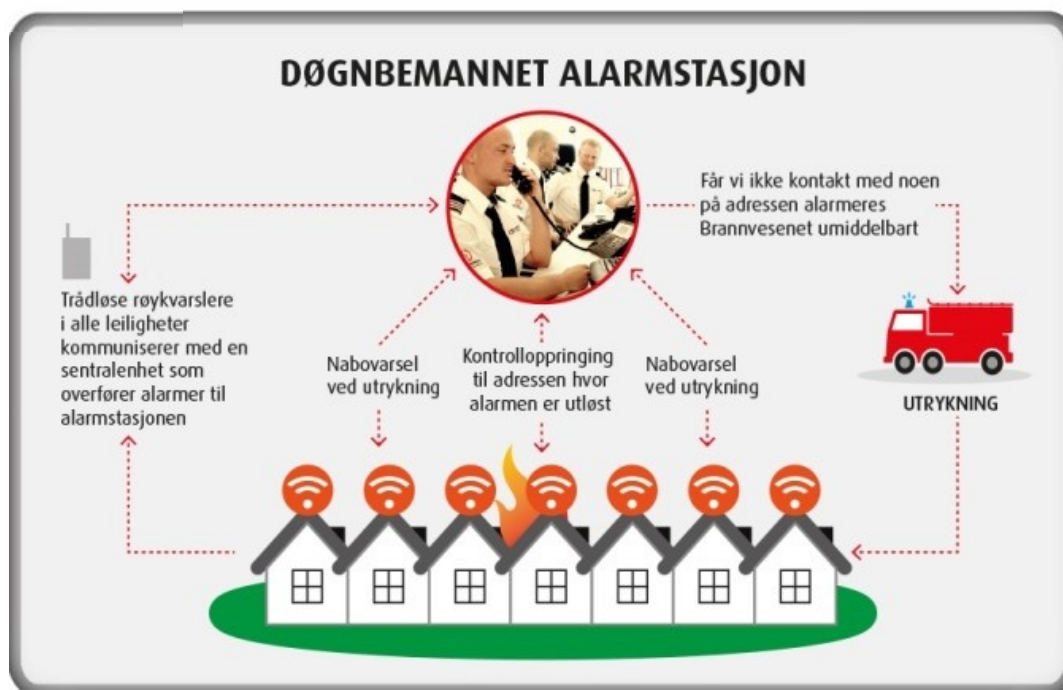
Styrets ansvar for brannsikkerheten

«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 ivarettatt 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 brannvernssystemet på fellesområdene. Dette for å sikre at utstyret fungerer om uheldet er ute. Kontrollen inngår i boligselskapets HMS arbeid og skal dokumenteres. I leilighetene er det beboerne selv som er ansvarlig for røykvarsler og brannslukningsutstyr, men styret har et ansvar for at beboerne vet hva som skal være på plass, og at utstyret blir jevnlig kontrollert.

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 røykvarslere 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.

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.

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 befarings. 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 for ekstraordinær generalforsamling 2025 i Haraløkka Borettslag 950311649

Møtedato:	torsdag, 30. oktober 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Ulsrud skole
Tilstede fra forretningsfører:	Magnus Arneberg-Bauer
Møtet ble åpnet av:	Terje Mehlum Mork

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Eric Törn og Loay Abdelhalim Moamen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

168 andelseiere

33 fullmakter

Totalt 201 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Innkomne saker

2.1 Fasaderehabilitering

Forslagsstiller: Styret på vegne av beboerne

Forslagsstillers saksfremstilling:

Fremgår av innkallingen.

Forslag til vedtak: fasaderehabilitering som fremlagt i innkallingen.

Vedtak: 97 for og 101 mot – Sak 2.1 nedstemt. Sak 2.2 og 2.3 er av den bakgrunn ugyldig.

2.2 Tegl eller plater

Forslagsstiller: Styret på vegne av beboere

Forslagsstillers saksfremstilling:

Fremgår av innkallingen.

Forslag til vedtak:

Det skal velges mellom tegl eller plater.

Vedtak:

2.3 Antall forslag

Forslagsstiller: Styret på vegne av beboere

Forslagsstillers saksfremstilling:

Fremgår av innkallingen.

Forslag til vedtak:

Velge mellom 2 eller 3 forslag.

Vedtak:

Møtet ble avsluttet klokken 20:15. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: Magnus Arneberg-Bauer

**Protokollvitne: Eric Tørn og Loay
Abdelhalim Moamen**

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

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.

2025-11-03 12:00:56 UTC+00:00

Magnus Arneberg-bauer



NO BankID - f5c2a31f-4f83-4a9b-9d42-40a29c39f457

2025-11-03 12:34:07 UTC+00:00

Loay Hany Mohamed Abdelhali...



NO BankID - 707e1de9-1486-4da3-af1e-9e51445113f4

2025-11-03 13:47:52 UTC+00:00

ERIC TÖRN



SE BankID - 2ab0267a-498a-47c2-8ce2-65c5faf4a9de

Emera No2 AS
Henrik Ibsens gate 40
0255OSLO

Deres ref.: 02260041
Vår ref.: 094-1-153/9496
Dato: 05.02.2026

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:	153
Adresse:	Bølerlia 141 Leil 9107, 0689 OSLO
Eier/medeier:	Hauger, Petter

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 627,00
Felleskostnader Månedlig:	kr. 3 627,00

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. 31.12.2025:	kr. 143 110
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 2 128

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Oslo Handelsbanken
Lånummer:	8398.72.43395
Rest lånebeløp:	11 452 447,00
Innfrielsesdato:	15.07.2044
Rente type:	5,05%

Långiver:	Handelsbanken (garasje lån)
Lånummer:	8398.72.00904
Rest lånebeløp:	27 255 929
Innfrielsesdato:	15.04.2051
Rente type:	5,05%

Långiver:	Handelsbanken 332
Lånummer:	8398 71 49151
Rest lånebeløp:	741 318,00
Innfrielsesdato:	15.01.2027
Rente type:	5,05%

Långiver:	Husbanken
Lånummer:	11426295
Rest lånebeløp:	2 915 034,00

Innfrielsesdato: 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 28 915
Innfrielseslån: 15.07.2044

Bank: Handelsbanken (garasje lån)
Lånenummer: 8398.72.00904
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 5,05%, Flytende rente
Restsaldo: kr 68 815
Innfrielseslån: 15.04.2051

Bank: Handelsbanken 332
Lånenummer: 8398 71 49151
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 5,05%,
Restsaldo: kr 1 872
Innfrielseslån: 15.01.2027

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11426295
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 5,15%,
Restsaldo: kr 7 360
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 Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 92889047
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 garasje plass. Kun andelseiere i Haralokka 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 strømvavtale for hver leilighet.
Sikringsordning:	Borettslaget er ikke en del av sikringsordning.
Vedlikeholdshistorikk:	
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. 05.02.2026:	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 parallellavklares
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 kjøp, 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.

S-1387

Reg.plan m/reg. best. for del av Tveteråsen, gnr.145 bnr.78 m.fl samt regulering av gangvei mellom vei 3529 og vei 3537 og gangbro over Ytre Ringvei.

Vedtaksdato: 22.02.1967

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196701330](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V280283, 26267, 3868

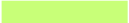
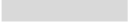
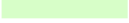
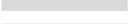
Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN FOR GNR. 145, BNR.2 OG GNR. 147, BNR.31, 32 OG 70, TVETERÅSEN, REGULERING AV GANGVEG MELLOM VEG 3529 OG VEG 3537 SAMT GANGBRU OVER YTRE RINGVEI, OSLO KOMMUNE.

- § 1. De areal som på planen er vist med grønn farge er felles oppholds- og lekeareal.
- § 2. Bebyggelsen skal bestå av rekkehus hvor intet annet er vist på planen. Takvinkel skal være ca. 5 grader, taktype skal være pulttak med helning mot vest. Husenes sokkel og yttervegger skal behandles med samme overflatemateriale.
- § 3. I grense mellom og foran rekkehus skal oppsettes mur for skjerming. Murens høyde skal 2 m ut fra husvegg være ca. 1,80 m høy. For øvrig tilpasses murens høyde naturlig terreng slik at innkikk unngås. Rundt parkeringsareal på garasjehusets takflate oppsettes likeledes mur på ca. 1,80 m høyde.
- § 4. Transformatoranlegg godkjennes bare
- a) i boligblokk eller garasje
 - b) under terreng
 - c) i forbindelse med forstøtningsmur
- Kraft- og telefonledninger skal legges i jordkabler.
Det må oppsettes felles antenneanlegg.
- § 5. Parkanteplasser med hus kan oppsettes etter godkjenning av byplankontoret.
- § 6. Til bygningskontrollen skal sammen med byggemelding innsendes disposisjonsplan for planering og beplantning i mål 1:500. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig. Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser og arbeidsbrakker. Fremtidig fellesareal skal ikke nyttes som tilriggingsplass.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

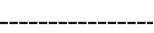
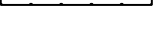
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	330 - Parkering/utfartsparkering

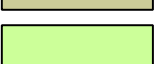
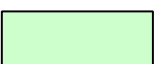
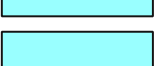
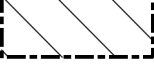
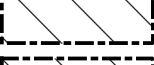
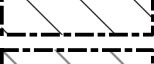
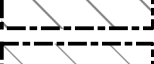
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Plangrense (gammel lov)
--	-------------------------

	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Markagrense

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi