

Bølerlia 72



Velkommen til

Bølerlia 72



Salgsoppgaven produsert 26. mars 2025

Bøler

Lys og innbydende 3-roms med peis | Vestvendt, solrik balkong | Bad fra 2022 | Mulighet for garasje | 3 boder

Prisantydning	4 600 000,-
Fellesgjeld	149 677,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 751 027,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 050,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1960

Megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik v/ Irina Bjørnhaug har gleden av å presentere Bølerlia 72, en innbydende, lys og attraktiv 3-roms leilighet sentralt beliggende på Bøler.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har en romslig stue med peisovn og utgang til en herlig, vestvendt balkong på omtrent 7 kvadratmeter. I tillegg er det separat kjøkken med mye skap- og benkeplass. Planløsningen er gjennomtenkt og skaper definerte soner. Videre er det to gode soverom med god oppbevaringsplass, samt et flott bad fra 2022 utført av fagfolk.

Med Østmarka som nærmeste nabo, vil du bo i et yndig boligområde med flotte turområder og høy trivselsfaktor.

Høydepunkter:

- Balkong med gode solforhold
- Ingen dok.avgift
- Mulighet for garasje
- Peisovn
- 3 boder
- Kort vei til servicetilbud
- Nytt bad (2022), ildsted (2024) og kjøkkenfronter (2024)

Arealer og innhold

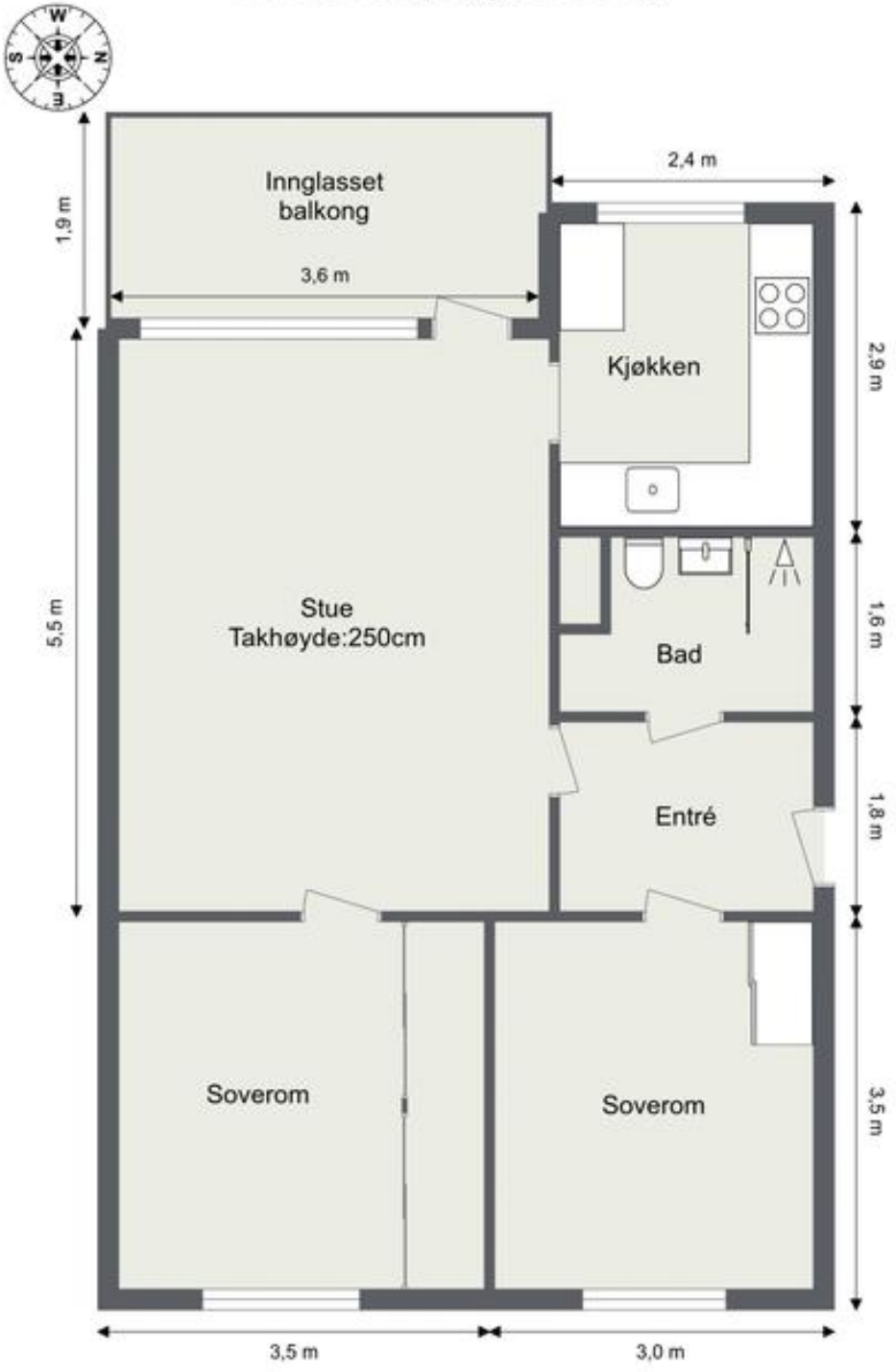
BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	11 kvm
BRA-b:	7 kvm
Totalt BRA:	81 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2
BRA-e: 4 kvm. Bod
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 74 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod, bod 2
Total BRA: 7 kvm.

Bølerlia 72
Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet



























Informasjon

Bølerlia 72

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0553/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Bølerlia 72, 0689 OSLO
Gnr 164, bnr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 395 i Haraløkka Borettslag, org.nr. 950311649

Selgere
Samuel Aleksander Stakseng Bozenhard
Hilde Sataøen

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
149 677,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 749 677,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 751 027,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 760 327,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 11 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 81 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2
BRA-e: 4 kvm. Bod
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 74 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod, bod 2
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Boligen disponerer en bod på ca. 4 kvm utenfor leiligheten i 3. etasje, samt to boder i kjelleren på henholdsvis ca. 3 kvm og 4 kvm

Solforhold

Boligen har gode solforhold. Soverommene vender mot øst, noe som gir morgensol fra soloppgang og naturlig lys store deler av formiddagen. Stuen og balkongen vender mot vest, og får dermed ettermiddags- og kveldssol. Om sommeren treffer solen balkongen fra ca. kl. 12–13 og varer til den forsvinner bak naboblokken rundt kl. 21–22.

Innhold

Entré
Romslig og funksjonell entré med varmefolie i gulvet, som sikrer behagelig komfort året rundt. Her er det rikelig med oppbevaringsplass for yttertøy og sko, noe som bidrar til en ryddig og innbydende atmosfære. Den stilrene glassdøren mot stuen tilfører et elegant preg og skaper en harmonisk overgang mellom rommene. Velkommen inn!

Stue
Lys og innbydende stue med en takhøyde på ca 2,5 meter, som bidrar til en luftig romfølelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en trivelig atmosfære. Rommet har laminatgulv og en arealeffektiv utforming som gir gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en vestvendt, innglasset balkong på 7 kvm – et fint uterom som kan benyttes store deler av året.

Kjøkken
Lyst og funksjonelt kjøkken med moderne innredning og tidløst design. Kjøkkenet har glatte fronter fra IKEA, montert i 2024, på en eksisterende IKEA-innredning. Benkeplaten er i heltre, noe som gir et naturlig og varmt preg. Det er frittstående hvitevarer, inkludert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator er montert i overskap og har kullfilter, ifølge eier.

Bad
Stilrent og moderne bad som ble totalrenovert i 2022. Rommet er innredet med dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett og baderomsinnredning med nedsenket servant og speil. Det er vaskemaskin i rommet. Badet har flislagte gulv med elektriske varmekabler, fliser på veggene og malte plater i himlingen. Ventilasjon skjer via fellesanlegg, med tilluft gjennom spalte under døren. Sluket er i plast og har tilhørende slukmansjett.

Soverom
Boligen har to soverom, hvor hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet brukes i dag som barnerom, men kan også fungere godt som gjesterom eller kontor etter behov. Begge rommene er smart utformet og har gode lysforhold gjennom store vindusflater.

I tillegg til dette disponerer boligen en bod på ca. 4 kvm utenfor leiligheten i 3. etasje, samt to boder i kjelleren på henholdsvis ca. 3 kvm og 4 kvm, som gir god oppbevaringsplass for blant annet sesongutstyr eller andre eiendeler.

Standard

Topp sving og fast karm vinduer. Malte karmer av tre med 2 lags isolerglass.
Ytterdører i eik finer med lås sylinder og dør klinke. Døren er malt på innsiden og har lyd og brannklasse.
Balkongdør ut til balkong med 2 lags isolerglass. Begge dørene er produsert i 1983.
Vestvendt innglasset balkong av betong med tremmergulv av trevirke. Rekkverk av stål, plater og glass.
Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Ny ovn er installert i stuen i 2024. Pipen har vegger mot tilstøtende bolig.

Gulv har overflater av laminat (2022), flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong, malte plater på bad. Vegg og tak er malt i 2022.

Tilstandsrapport er utført av takstingeniør Bernt Egil Grubbe v/ Stavern taksering, datert 09.03.2025 og viser følgende tilstandsgrad:

Boligen har ingen TG3.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Utvendig > Vinduer
Topp sving og fast karm vinduer, som har brukt opp sin levetid. Det er ikke oppdaget punkterte vinduer på befarings dagen da dette er vanskelig å oppdage, men i følge alder å tilstand på vinduer er det å forvente. Malte karmer av tre med 2 lags isolerglass.
Årstall: 1983, kilde: produksjonsår på produkt.
Vurdering av avvik:
-Det er avvik: Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.
Konsekvens/tiltak:
-Tiltak: Det er grunn til å overvåke tilstanden og tiltak må påregnes.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Dører
Ytterdører i eik finer med lås sylinder og dør klinke. Døren er malt på innsiden og har lyd og brannklasse. Balkong dør ut til balkong med 2 lags isolerglass. Begge dørene er produsert i 1983.
Årstall: 1983, kilde: produksjonsår på produkt.
Vurdering av avvik:
-Det er avvik: Forventet levetid for balkong dør med 2 lags isolerglass er 20 til 40 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom dørene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning. Forventet levetid på ytterdører er 20-40år.
Konsekvens/tiltak
-Tiltak: Tiltak må påregnes for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk
Kjøkken ventilator montert i overskap med kullfilter ifølge eier.
Årstall: 2024, Kilde: Egenerklæring.
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.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Ca. 120 liters vv tank i kjøkkeninnredning, vv tanken er fra da kjøkkenet ble montert. Produksjonsår på vv tanken er ukjent. Det er ikke sluk i gulvet under tanken. Det anbefales å montere automatisk vann stopper.
Vurdering av avvik:
-Det er avvik: Halvparten av forventet levetid er brukt opp. Forventet brukstid er 20 år.
Konsekvens/tiltak
-Tiltak: Vv tanken bør følges med på da utskifting nærmer seg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Parkering

Selger opplyser at det er mulig å kjøpe en garasjeobligasjon for kr 100.000,-. Garasjene er nye og ble oppført i 2023/2024 med oppbevaringsloft. Garasje nr 130. Det er tilrettelagt for elbillader, men selve laderen er ikke montert. Lader kan bestilles gjennom styret til en kostnad på ca. kr 23.000,-. Beløpet kan enten nedbetales over 5 år via felleskostnadene eller betales i sin helhet ved etablering. Ladekostnaden er kr 2,50 per kWh og avregnes to ganger i året. Ved beregning av ladepris må det tas hensyn til fastledd, energiledd og påslag, da avgiftene utgjør omtrent 50 % av den totale strømprisen.

Det finnes både parkeringsplasser og garasjer i borettslaget. Månedlig betaling er per mars 2025 kr. 200,- per parkeringsplass og kr. 1471,- per garasjeplass. Kun andelseiere i Haraløkka Borettslag kan eie garasje. Garasjeobligasjon må transporteres ved evt. salg. Evt. leie av parkeringsplass utgår ved opphør av kontrakt (ved overtakelse boligandel) og leies ut etter venteliste. Ved interesse kan nye andelseiere sende e-post till parkering@haralokka.no.

Modernisering og påkostninger

2021-2022 - Overflateoppussing
2021-2022 - Totalrenovering av bad
2024 - Nytt ildsted og overflateoppussing kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Totalrenovering av baderom påbegynt av Brødrene Skog AS som ble overtatt og sluttført av Rett & Slett Bad AS.
Arbeid utført av: Rett & Slett Bad AS

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: Badet ble totalrenovert.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Ble byttet sluk på baderom og etablert rør i rør til varmtvannstank på kjøkken. Dette ble utført i forbindelse med renovering av bad.
Arbeid utført av: Brødrene Skog AS

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Abildsø elektriske AS: Montering av flere taklamper. Elektro Solutions AS: Elektrisk arbeid i forbindelse med renovering av bad. PipeEksperten AS: Det ble installert nytt ildsted i forbindelse med rehabilitering av pipeløp.
Arbeid utført av: Abildsø elektriske AS, Elektro Solutions AS og PipeEksperten AS

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Som nevnt ovenfor: Det ble installert nytt ildsted i forbindelse med rehabilitering av pipeløp.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Leilighetens overflater, altså gulv, vegger og tak, er pusset opp (malt, lagt nytt gulv) og det er lagt varmefolie i gang av selger i 2021-2022. I forbindelse med oppussing ble samtlige innerdører byttet og det ble satt opp en lettvegg med glassdør i entre. Nye kjøkkenfronter og ventilator er montert av selger i 2024.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nye rekkegarasjer i 2023-2024
Arbeid utført av: BGG Entreprenør AS

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det har vært snakk om på generalforsamlinger i borettslaget i mange år at det er ønskelig å rehabilitere fasader. Det er fremdeles ikke vedtatt noe rundt dette.

Bygningssakkyndig

Stavern Taksering AS /Bernt Egil Grubbe

Byggemåte

Lavblokk på 4 etasjer og kjeller som er oppført med bærende konstruksjon i betong og etasjeskillere i betong. Grunnmur i betongkonstruksjon og bygningen er antatt fundamentert på faste eller komprimerte masser. Utvendige fasader med malte paneloverflater mot balkonger, ellers er fasader kledd med steinplater. Yttertak i pulttakkonstruksjon som er antatt tekket med papp.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti. Vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-TV på veggfeste.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner (2022), elektriske varmekabler i gulv i baderom (2022) og vedovn i stuen (2024).
Ca. 120 liters varmtvannstank i kjøkkeninnredning.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om årlige strømkostnader på ca. 4000kr.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 050,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV/bredbånd, bygningsforsikring, andre driftskostnader, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter m.m

Felleskostnader 3579,-
Lån; Avdrag 233,-
Lån; Renter 854,-
Garasjeleie 384,-

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne.

Andre utgifter

Årlig festeavgift kr. 895 894

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 141 265,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 565 061,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en Kollektiv TV og Strømming 50 og Kollektiv Bredbåndsavtale gjennom Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

Haraløkka Borettslag
Orgnr: 950 311 649
Styreleder: Terje Mehlum Mork
Forretningsfører har vært Norian Regnskap AS.
Revisor har vært BDO AS.
Internett/TV: Borettslaget har en Kollektiv TV og Strømming 50 og Kollektiv Bredbåndsavtale gjennom Telia.
Oppvarming: Borettslaget får levert strøm fra Fjordkraft. Egen strømavtale for hver leilighet - selger kan derimot tegne eget abbonoment.
E-post vaktmester: vaktmester@haralokka.no
Bestilling av nøkler sendes til styret@haralokka.no
Styret gjennom vaktmester ordner med postkasseskilt

På en generalforsamling i 2017 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.

Borettslaget har serviceavtale med Anticimex for behandling mot eventuelle skadedyr.

Saker årsmøte 2024:
Informasjon vedrørende fasaderehabiliteringen
På årsmøtet 2024 ble det besluttet å fortsette arbeidet med fasaderehabilitering, som ble godkjent i 2017. Styret har i ettertid gjennomført en grundig gjennomgang, utarbeidet nye kalkyler og fasadetegninger, samt gjennomført en Enøk-analyse støttet av Enova. På grunn av usikkerhet rundt EU-regelverk og energikrav, har prosjektet blitt utsatt til de nødvendige kravene og støtteordningene er avklart. Styret vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling når alle detaljer er på plass.

Forslag til utendørs sykkelparkering
Styret har foreslått en åpen løsning med tak over, med 8 stativer, til en kostnad på opptil 780.000 kr. Det ble også diskutert plassering av sykkelstativer og muligheten for tilskudd. Forslaget om å gi styret fullmakt til å bygge sykkelstativ ble ikke vedtatt, da det ble stemt ned med 62 stemmer for, 95 mot og 44 blanke.

Rehabilitering av lekeplassene
Styret presenterte et tilbud fra Aktiv Lek for to store og to mindre lekeplasser, med en total kostnad på opptil 1.000.000 kr, lånefinansiert over 15 år. Plasseringene ble foreslått i hesteskoen og på plassen mellom Bølerlia 66 og 72, samt flere andre steder. Forslaget om å gå videre med tilbudet fra Aktiv Lek ble vedtatt med 122 stemmer for, 37 mot og 42 blanke.

Opprettelse av flere el-billadeplasser
Dette handler om behovet for flere elbilparkeringsplasser i borettslaget, da det er kø for leie av de eksisterende plassene. Styret foreslo å opprette flere plasser, med halvparten plassert fremfor garasjene og noen på andre siden av veien for Haraløkka 24 til 16. Styret fikk også informasjon om at Oslo kommune kan dekke 50% av kostnadene til infrastrukturen for elbil-lading. Forslaget om å hente inn pristilbud og presentere disse på neste generalforsamling ble vedtatt med 89 stemmer for, 67 mot og 45 blanke.

Solceller på garasjetakene
Estimert kostnad for prosjektet er rundt 30 millioner kroner, med en nedbetalingstid på 25-30 år. Styret har også vært i kontakt med leverandører og vurdert muligheten for støtte, men det er usikkert hvor mye støtte borettslaget kan få. På grunn av høye kostnader og usikkerhet rundt støtteordninger, foreslo styret å ikke gå videre med utredningen på dette tidspunktet, men å vurdere prosjektet igjen hvis kostnadene endres i fremtiden. Forslaget om å ikke gå videre med utredningen ble vedtatt med 123 stemmer for, 37 mot og 41 blanke.

Motorvarmer
Styret har konkludert med at de fleste moderne biler har integrerte motorvarmere, og det er få som bruker dem, spesielt om sommeren. Kostnaden for å erstatte eller reparere motorvarmerne er høy, og styret mener at borettslaget bør bruke pengene på andre viktige oppgaver som rehabilitering av uteområder og fasadearbeid. Forslaget om å ikke installere nye motorvarmere, og å kun bruke de gamle inntil de slutter å virke, ble vedtatt med 136 stemmer for, 27 mot og 38 blanke.

Endring av vedtekt
Dette handler om et forslag om å endre vedtektene for oppbevaring av løsøre, som sykler, kanoer og annet utstyr, på borettslagets område. Styret foreslår å bruke to av de tre tørkebåsene per enhet til sykkelparkering, og én bås mellom Bølerlia 125 og 127 til oppbevaring av kanoer og kajakker, med støtte fra kano- og kajakklaget som vil dekke utgiftene for stativer og annet utstyr. Forslaget ble vedtatt med kvalifisert flertall (131 stemmer for, 19 mot, 51 blanke).

Utrede rehabilitering av soilrørene
Dette handler om et forslag om å utrede rehabilitering av soilrørene i borettslaget, basert på en anbefaling fra en rørinspeksjon i 2018. Det foreslås å vurdere en strømpeløsning for de vertikale soilrørene, med en estimert kostnad på 7 millioner kroner. Styret skal innhente pristilbud og presentere resultatene på generalforsamlingen i mai 2025. Forslaget ble vedtatt med alminnelig flertall (159 stemmer for, 9 mot, 33 blanke).

Forretningsfører
Norian Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 149 677,- pr. 31.12.2024

Borettslaget er ikke en del av sikringsordning.

Borettslaget har fire lån på totalt kr. 45.685.988,- som fordeles slik:

Långiver: Husbanken
Lånenummer: 11426295
Rest lånebeløp: 4 756 210,-
Innfrielsesdato: 15.01.2027
Gjeldende rente: 5,15%

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398 71 49151
Rest lånebeløp: 1 446 968,-
Innfrielsesdato: 15.01.2027
Gjeldende rente: 5,9%

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.00904
Rest lånebeløp: 27 706 834,-
Innfrielsesdato: 15.04.2051
Gjeldende rente: 5,9%

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.43395
Rest lånebeløp: 11 775 976,-
Innfrielsesdato: 15.07.2044
Gjeldende rente: 5,55%

Fellesformue

Kr 21 741,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet fra 2023 viser et overskudd på kr. 581.062,-. Årsresultatet fra 2022 viser et overskudd på kr. 2 813 704,-

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

Dyrehold

Det må sendes skriftlig søknad til styret ved ønske om å anskaffe seg hund/katt.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 85511259 og 92889047

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 62 408 kvm (Festetomt)
Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 895 894,- pr. år
Festekontrakt datert: 07.01.1965
Festetid: Festetiden er 90 år regnet fra 1959 og utløper 30. juni 2050.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften ble sist regulert den 1. juli 2022. Neste regulering vil bli 1. juli 2032. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Iht. festekontrakten har Oslo kommune forkjøpsrett - men vil ved denne anledningen ikke ta i bruk denne.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Med Østmarka som nærmeste nabo og kort vei til sentrum, ligger leiligheten i et meget attraktivt og barnevennlig område sentralt på Bøler. Det er flere tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten. Østmarka har et stort utvalg av turløyper, sykkelstier, lysløyper og lignende. Det er nærliggende vann for bading og fiske, samt naturlige samlingssteder som Østmarksetra og Nøklevann, i tillegg til Rustadsaga og Skullerudstua. Haraløkka idrettspark ligger i kort avstand fra leiligheten og byr på store grøntarealer for lek, moro og forskjellige idretter.

Det er gangavstand til både Ulsrudvann, Nøklevann og idylliske Østensjøvannet. Østensjøvannet er et velkjent fuglereservat og anbefales med sine flotte turstier og rike fugleliv med over 200 forskjellige fuglearter. Østensjøvannet er et av bydelens mest brukte tur- og rekreasjonsområder. Videre byr området på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Bøler fritidsklubb, Nøklevann ro & padleklubb (NRPK) og Bøler IF med aktiviteter som bl.a. fotball, håndball, tennis og friidrett. Samtidig ligger boligen nær skoler, barnehager, og god offentlig kommunikasjon med bl.a. T-bane som tar deg til Oslo sentrum på ca. 20 minutter. Området har også kort vei til flere lekeplasser og svømmehall på Bøler med ekstra oppvarmet vann (her finner man 32 graders oppvarmet basseng), samt treningssenter, bibliotek m.m.
Umiddelbar nærhet til Bøler Senter med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud, inkludert bibliotek og Bøler bad. Bøler senter tilbyr et godt og variert utvalg med bl.a matbutikk med post i butikk, apotek, blomsterbutikk og vinmonopol. God tilgang til offentlig kommunikasjon med T-bane og bussholdeplasser rett ved Bøler Senter. Det er også kort vei med bil til Alnabru, Bryn, Manglerud og Lambertseter senter med et rikt utvalg av forretninger og servicefasiliteter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane, der nærmeste holdeplass er Bøler T-bane som ligger ca. 9 minutters gangavstand fra boligen og tar deg inn til sentrum på kort tid. Det er en rekke bussforbindelser med enkel kommunikasjon i alle retninger (f.eks. nr 76, nr. 79 og nr 61 B, nattbussen 3N og Flybussen) ved Bøler Senter og ved General Ruges vei (ytre ringvei) som har hyppige avganger.

Boligen sogner til Nøklevann barneskole (1.-7.trinn) og Skullerud Ungdomsskole (8.-10.trinn). Det er et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Utmarkveien barnehage og Tveteråsen barnehage ligger i gangavstand fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Bølerlia 66 -72 - Utskifting av balkonger - Ferdigattest - 2002
Bølerlia 66 -72 - Fasadeforandring - Ferdigattest - 1991
Bølerlia 66 -72 - Boligblokk - Arkivkort (uattestert) - 1962
Bølerlia 66 -72 - Boligblokk - Mld om rettede mangler - 1966

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er satt opp en vegg med dør mellom entre og stue.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht reguleringsbestemmelsene V130159N2, 13.01.1959 (I henhold til instruks godkjennes detaljendringer i bebyggelses- plan for Haraløkka borettslag, som vist på kart.) Videre er deler av eiendommen regulert til felles lekeareal, parkering, offentlig kjørebane/veigrunn, felles garasjeanlegg, friområde, turvei og offentlig gang-/sykkelvei.

Avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015-2030.

Pågående plansak i nærområdet:
Saksnr 202017309 Saken gjelder Sykkelfelt fra Stordamveien til Ulsrud vgs.
Sakstype Detaljregulering

Pågående byggesaker:
Saksnummer 202550838 - Bølerlia 70 - Installasjon av trappeheis - Siste dok. 25.02.2025.
Saksnummer 202551758 - Haraløkka 5 - Oppføring av basestasjon med antenner - Siste dok. 06.03.2025.
Saksnummer 202456767 - Olav Nygards vei - Etablering av offentlig tilgjengelig tursti mellom Haraløkka idrettspark og Olav Nygards vei - Siste dok. 13.02.2025.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1962/905-1/105 23.01.1962
BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde

1963/1589-1/105 08.02.1963
ELEKTRISKE KRAFTLINJER Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1963/1590-1/105 08.02.1963
ELEKTRISKE KRAFTLINJER Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1963/1591-1/105 08.02.1963
ELEKTRISKE KRAFTLINJER Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1963/16555-1/105 12.12.1963
FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 3 144 200
Panthaver: BX2 BOLIGFORVALTNING AS ORG.NR: 992 209 798
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/53014-1/105 23.09.1999
** TRANSPORT AV PANTHAVER FRA: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 7279780 TIL: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006

2002/34300-1/105 29.05.2002
** TINGLYSING PÅ NYTT

2002/47097-1/105 17.07.2002 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/69828-1

2014/38212-1/200 15.01.2014
** TRANSPORT AV PANTHAVER FRA: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 TIL: INTRUM AS ORG.NR: 974 169 282

2014/1003614-1/200 18.11.2014
** TRANSPORT AV PANTHAVER FRA: INTRUM AS ORG.NR: 974 169 282 TIL: BX2 BOLIGFORVALTNING AS ORG.NR: 992 209 798

1965/196-4/105 07.01.1965
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

1965/196-5/105 07.01.1965
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 0 år AVGIFT NOK 9.344,-
BEST. OM FORLENGELSE PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM BEBYGGELSE BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT MED FLERE BESTEMMELSER

1969/14968-1/105 16.09.1969
** NYE VILKÅR

1996/25098-2/105 15.05.1996
** PANTEFRAFALL IKKE TINGLYST MATRIKKELENHET Frafaller pant i ca 56 m2

Heftelser i festerett:
1965/196-5/105 07.01.1965
FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE
Festetid: 0 år AVGIFT NOK 9.344,-
BEST. OM FORLENGELSE PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT MED FLERE BESTEMMELSER

1969/14968-1/105 16.09.1969
** NYE VILKÅR

1996/25098-2/105 15.05.1996 ** PANTEFRAFALL IKKE TINGLYST MATRIKKELENHET
Frafaller pant i ca 56 m2

2001/69828-1/105 12.11.2001
OBLIGASJON GJELDER FESTE
Beløp: NOK 28 000 000
Panthaver: HUSBANKEN ORG.NR: 942 114 184

2024/1720958-1/200 19.07.2024 08:37
PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE
Beløp: NOK 45 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT

Grunndata:
1959/7044-1/105 15.06.1959
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 164 BNR: 5

1959/990201-1/105 30.10.1959
SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: gnr.165 bnr.13. gnr.163 bnr.61.

1971/15181-1/105 07.09.1971
REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 164 BNR: 57

1996/24930-1/105 15.05.1996 GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1158064-1/200 29.02.2024 21:00
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 164 BNR: 253
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Adkomstrett for drift og vedlikehold av garasje
Bestemmelse om vedlikehold av garasje Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av garasje
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: Haraløkka Borettslag
ORG.NR: 950 311 649
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE PLAN- OG
ORG.NR: 971 040 823

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 496,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 712,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 112 899,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. mars 2025

Ansvarlig megler

Christer Barman Gabrielsen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95041364

Megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 97694938

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Bølerlia 72

Bølerlia 72

Nabolaget Haraløkka/Bølerskogen - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nøklevann skole (1-7 kl.) 333 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Bøler skole (1-10 kl.) 784 elever, 45 klasser	12 min 0.9 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 79 elever, 7 klasser	16 min 1.1 km
Rustad skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	7 min 2.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 347 elever, 31 klasser	24 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 0.6 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	11 min 4.6 km

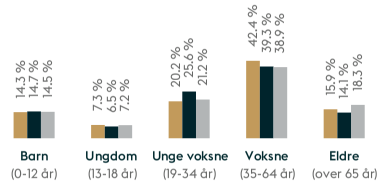
Offentlig transport

Bøler T Totalt 6 ulike linjer	10 min 0.8 km
Bøler Linje 3	11 min 0.9 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	41 min

Barnehager

Holtet barnehage (1-5 år) 103 barn	5 min 0.4 km
Myrvoll barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km
Tveteråsen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haraløkka/Bølerskogen	2 423	1 203
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Haraløkka idrettsanlegg	4 min
Bølerbanen	6 min
EVO Bøler Senter	13 min
Mudo Ulsrud	16 min

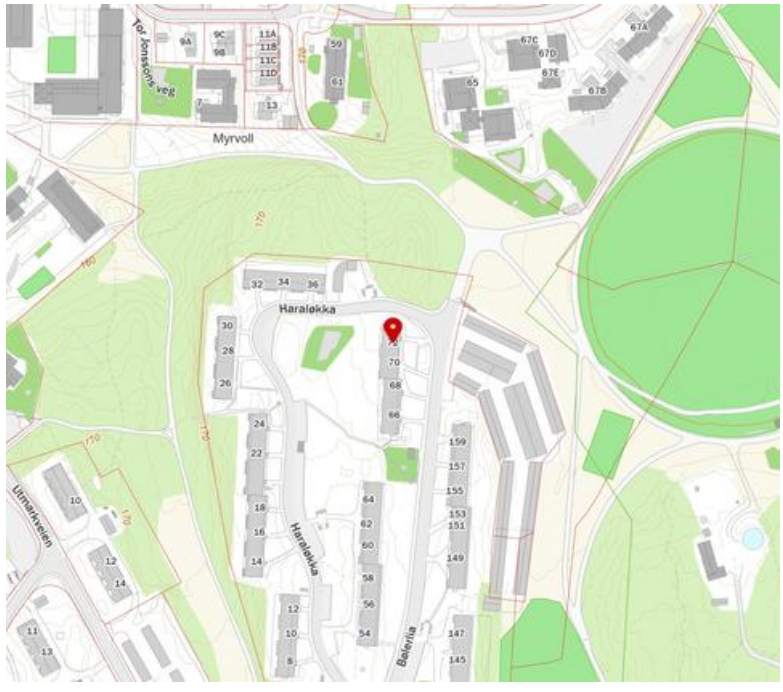
«Bøler er urbant i det landlige. Det er hvor by møter land.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Majorstuen
Oppdragsnr.	8-0553/24
Selger 1 navn	Hilde Sataøen
Selger 2 navn	Samuel Aleksander Stakseng Bozenhard
Gateadresse	Bølerlia 72
Poststed	OSLO
Postnr	0689

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Document reference: 8-0553/24

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av fagfært
Beskrivelse	Totalrenovering av baderom påbegynt av Brødrene Skog AS som ble overtatt og sluttført av Rett & Slett Bad AS.
Arbeid utført av	Rett & Slett Bad AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Badet ble totalrenovert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

Svar	Ja, kun av fagfært
Beskrivelse	Ble byttet sluk på baderom og etablert rør i rør til varmtvannstank på kjøkken. Dette ble utført i forbindelse med renovering av bad.
Arbeid utført av	Brødrene Skog AS

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av fagfært
Beskrivelse	Abildsø elektriske AS: Montering av flere taklamper. Elektro Solutions AS: Elektrisk arbeid i forbindelse med renovering av bad. PipeEksperten AS: Det ble installert nytt ildsted i forbindelse med rehabilitering av pipeløp.
Arbeid utført av	Abildsø elektriske AS, Elektro Solutions AS og PipeEksperten AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Som nevnt ovenfor: Det ble installert nytt ildsted i forbindelse med rehabilitering av pipeløp.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-0553/24

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighetens overflater, altså gulv, vegger og tak, er pusset opp (malt, lagt nytt gulv) og det er lagt varmefolie i gang av selger i 2021-2022. I forbindelse med oppussing ble samtlige innerdører byttet og det ble satt opp en lettvegg med glassdør i entre. Nye kjøkkenfronter og ventilator er montert av selger i 2024.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av fagjært

Beskrivelse: Nye rekkegarasjer i 2023-2024.

Arbeid utført av: BGG Entreprenør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært snakk om på generalforsamlinger i borettslaget i mange år at det er ønskelig å rehabilitere fasader. Det er fremdeles ikke vedtatt noe rundt dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-0553/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 8-0553/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Satøen	8a499ce3288315715a3ee3707ec12c4e8f53675d	03.03.2025 20:24:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Samuel Aleksander Stakseng Bozenhard	7e053ee8dd773bd8e77732fc7e3f142ca371807b	04.03.2025 11:24:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 8-0553/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

NORIAN
a part of ECIT

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING



HARALØKKA BORETTSLAG

FYSISK OG DIGITAL GENERALFORSAMLING

DIGITALT FORMØTE OG
ETTERFØLGENDE SKRIFTLIG AVSTEMMING
Generalforsamlingen vil bli gjennomført ved et fysisk møte, med fysisk avstemming, og med mulighet for digital avstemming i etterkant.

Løsningen innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne avgi sin stemme enten fysisk eller digitalt. Derved kunne være med på beslutningene til borettslaget.

HVORDAN STEMMER DU?
Avstemmingen over sakene foregår enten under det fysiske møte, eller digitalt via lenke du får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.
Digital stemme kan avgis via den lenke du mottar i egen epost på det tidspunktet avstemming åpnes. Denne fungerer på best på pc og laptop men kan og åpnes på mobil og nettbrett. Åpne lenken og velg alternativene du vil stemme for.

Dersom du har spørsmål til sakene i innkallingen eller den digitale avstemmingen, oppfordres det til å ta kontakt med forretningsfører i god tid før avstemmingen avsluttes. De som velger å avgi sin stemme digitalt i etterkant av det fysiske møte kan kontakte Norian for hjelp. Se hjemmeside til borettslaget for kontaktinformasjon.

NORIAN
a part of ECIT

Til eiere i Haraløkka Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato for fysisk møte torsdag 2. mai
Tidspunkt: 18.00
Sted: Aulaen på Ulsrud skole

Digital høringsperiode fra 24.04. til 29.04.
Digital avstemming fra 05.05. til 15.05.

Innkalling sendes ut digitalt og det vil være mulig å gi kommentarer under høringsperioden fram til 29. april. Under den fysiske generalforsamlingen 2. mai har andelseier anledning til å avgi sin stemme fysisk og komme med spørsmål til sakslisten. Fra 5. mai til 15. mai har de andelseiere som ønsker anledning til å avgi sin stemme digitalt.

Etter den digitale høringsperioden har forslagstillere til de aktuelle sakene anledning til å trekke sin sak, eller gjøre mindre endringer basert på tilbakemeldinger under høringsperioden.
Endringer fra forslagstiller under det fysiske møte gjenspeiles i sin helhet i den digitale avstemmingen.

Fra 5. mai til 15. mai kan du avgi din stemme digitalt, gjennom en link du mottar på e-post.

Dersom du har avgitt stemme under det fysiske møte, og stemmer digitalt i etterkant under den digitale avstemmingen. Vil den digitale stemmen gjelde, det vil være siste avgitte stemme som er gjeldende.

De 25 andelseiere som ikke benytter e-post vil motta innkalling i postkassen og kan stille på det fysiske møte for å avgi sin stemme.

Styret har mottatt krav om fysisk møte, og har organisert årets generalforsamling slik at de eiere som ønsker kan avgi sin stemme under det fysiske møte. De som ikke har mulighet til å stille under det fysiske møte, kan avgi sin stemme digitalt i etterkant. Styret ser denne løsningen som den beste for at alle eiere, uavhengig av situasjon, kan få delta på beslutninger i borettslaget.

NORIAN
a part of ECIT

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Som protokollfører foreslås Norian, v/Lars Henrik Moberg

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Som protokollfører foreslås Norian, v/Lars Henrik Moberg

   1.3. Valg av protokollvitne
   Som protokollvitne foreslås Monica Hopaneng

   1.4. Registrering av stemmeberettigede
   Det foreslås at innkomne skriftlige og digitale stemmer registreres som antall stemmer.

   1.5. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023**
   Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet 2023 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetning følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2024**
   Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til etterretning.

NORIAN
a part of ECIT

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 420.000 for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Terje Mehlum Mork	På valg: 2024
Styremedlem	Tommy Jensen	På valg: 2025
Styremedlem	Jeanette Askautrud	På valg: 2024
Styremedlem	Kim Andre Aarnes	På valg: 2024
Styremedelm	Ola Strand (fratrådt)	På valg: 2024
Varamedlem	Ida Kristensen	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Terje Mork stiller til valg som styreleder for to år.

Styremedlem Ola Strand ble under generalforsamlingen 2023 valgt for 2 år, men har fradtredt sitt verv.
Det skal således velges 3 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Jeanette Askautrud stiller til valg som styremedlem for to år.
Kim Andre Aarnes stiller til valg som styremedlem for ett år.
Rami Hage stiller til valg som styremedlem for to år.

Rami Hage er ny kandidat til styret. Rami er en mann på 40 år og bor i Bølerlia 155 sammen med samboer og barn siden 2016. Til daglig er Rami leder for programmeringsavdelingen i et post produksjonsselskap. Rami har god erfaring med å lede store og små prosjekter, og han vil gjerne bruke sin erfaring til å bidra i styret.
Rami har dessverre ikke anledning til å stille under det fysiske møte.

Det skal velges 1 varamedlem. Det foreslås følgende kandidat(er):
Anine Atam stiller til valg som varamedlem for to år.
Anine Atam er ny kandidat. Hun er 25 år og har bodd på Bøler siden 2005. Anine har dessverre ikke anlednig til å stille under det fysiske møte.

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.
Kandidater bes melde sin interesse under møte eller under høringsperioden.

7. INNKOMNE SAKER

7. Informasjon vedrørende fasaderehabiliteringen

Bakgrunn:

Beboerne i Haraløkka Borettslag ga på en generalforsamling (GF) i 2017 styret mandat til å utrede rehabilitering av fasadene. I begynnelsen av 2022 ble det sendt ut ett informasjonshefte til alle andelseierne (denne er også å finne på nettsiden vår haralokka.no under «Vedlikeholdsplan»). I mai 2022 ble det gjennomført en GF hvor det ble valgt å utsette prosjektet. Noen av årsakene er som følger:

Ustabilitet på verdensbasis (bl.a. krig i Ukraina), materialkostnader, materialleveranser, coronavirus, rentesituasjonen, ustabilitet i energimarkedet (høye priser og fare for kutt), ustabilitet i entreprenørmarkedet, konkurser, osv.

Status pr. dato:

I ettertid har styret mottatt mange henvendelser og ønsker om en ny gjennomgang av prosjektet. Pr. dags dato er det utarbeidet nye kalkyler, nye fasadetegninger med forskjellige material og fargevalg, ett nytt utkast til informasjonsbrosjyre og det gjennomføres nå en Enøk analyse som støttes av Enova. Den nye kalkylen innbefatter drenering, alle vinduer og balkongdører (pga. nye EU krav så er det ikke mulig å velge bort stuevinduer og verandadører), callinganlegg med video, inngangspartier, nye inngangsdører med kortløsning og utskifting av gammel isolasjon og plater.
Med forbehold og avhengig av EU krav er det foreløpig beregnet en økning i felleskostnader på 2.500-3.000 Kr. pr. måned. Styret hadde planer om å sende ut en ny infobrosjyre til denne GF, men dette er foreløpig satt på vent. Forklaring følger:

EU, Norge og klima:

Med bakgrunn i strengere krav til energibruk vedtok EU den 12 april i år et nytt bygningsenergidirektiv som omhandler energieffektivisering av boliger. Det er i EU direktiv også forutsatt at det opprettes støtteordninger, men uten at dette er nærmere avklart. EU`s bygningsenergidirektiv vil også omfatte Norge, men foreløpig jobber regjeringen med planer og tiltak for å kunne innlemmes EU`s regelverk. I første omgang er delmålet i Norge å redusere strømforbruket med 10 terawattimer og at samfunnet skal redusere energibruket i private boliger med 16% innen 2030 og 20-22% innen 2035, sammenlignet med energibehovet i 2020. Det endelige målet er at alle bygg skal bli klimanøytrale innen 2050. På siden av arbeidet i EU har den norske regjeringen utarbeidet en handlingsplan og varslet tiltak for å nå bestemte mål for energieffektivisering innen 2030, men det er foreløpig ikke kommet noen konkrete planer for hvordan og hvor omfattende støtteordninger vil bli. Pga. dette så må vi vente med å stemme over fasaderehabiliteringen til vi vet hvor tykk isolasjonen skal være (også type), og hvilke vinduer som samstemmer med kravene i de nye regulativene.

NORIAN
a part of ECIT

Videre fremdrift:

Med bakgrunn i at EU og Norge er i ferd med å vurdere/fatte tiltak som kan ha betydning for prosjektet, og at det er mange politiske vedtak og praktiske forhold som ikke er avklart, så har styret besluttet å avvente til alle krav og støtteordninger er på plass. Det er foreløpig vanskelig å forutse når dette er i mål. Med en gang styret er trygg på at alt er på plass, så vil vi kalle inn til en ekstraordinær GF. Alle beboere vil få en oppdatert infobrosjyre i postkassene sine. Det antas at prosjektet vil koste mer dersom det utsettes ytterligere som følge av en eventuell nedstemming på ekstraordinær GF.
Byggebransjen er nå sultne på oppdrag og borettslaget kan ha muligheter for å få en gunstig pris dersom prosjektet bestemmes utført innen nær fremtid, men dette kan endre seg i tiden fremover. Det antas at byggekostnader vil øke som følge av at byggebransjen kan få mer å gjøre rundt 2030 for å imøtekomme EU`s krav til energieffektivisering.

8. Forslag til utendørs sykkelparkering

På bakgrunn av generalforsamlingsvedtak sak. 7.4 fra 2023 har styret har sett på mulighetene for å opprette sykkelstativer i borettslaget. Styret har hovedsakelig sett på to løsninger. En åpen løsning med tak over, og en løsning hvor sykler plasseres i en lukket og låsbar metalbur. Denne løsningen viste seg så dyr at styret har valgt å se bort fra den.

Den lukkede og låsbare løsningen har en kostnadsramme rundt kr. 680.000,- for ett skur.

Styret har valgt å legge fram den åpne løsningen med tak over, her vil det være 8 stativ. Kostnad opp til 780.000,- for 8 skur. Sykkelstativene vil bestå av stål som er varmegalvanisert og ruster ikke, og kan pulverlakkeres i ønsket farge. Se vedlegg til sak 8.

Borettslaget kan motta tilskudd på opptil 20% av investeringskostnadene, begrenset øvre grense opptil kr. 100.000. Noen av kriteriene vil være at sykkelparkeringen etableres på et avgrenset område med tak.

Plassering: Styret ønsker seg innspill fra andelseiere hvor skurene plasseres.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å bygge sykkelstativ opp til kr. 800.000,- Forslaget som gjelder opptil 8 skur.

NORIAN
a part of ECIT

9. Rehabilitering av lekeplassene

Sak lekeplasser:

Flere forslag om nye lekeplasser ble tatt opp under fjorårets generalforsamling, men ingen av forslagene fikk flertall.

Grunnet rapport fra Skan-Kontroll i 2021 så var borettslaget nødt til å rive de delene av lekeplassene våre som ikke var opp til standard i 2023.

Etter ønske fra flere andelseiere fremlegger styret ett alternativ til lekeplasser under årets generalforsamling. Mange av disse er småbarnsforeldre, de ønsker at styret skal fortsette med digital avstemning over tid, siden flere av dem ikke har mulighet til å stille på en fysisk generalforsamling.

Styret har innhentet tre tilbud, ett av tilbudene var vesentlig dyrere og ett noe lavere enn det som blir fremlagt. Styret fikk best inntrykk av tilbudet fra Aktiv Lek. Tilbudet gjelder to store og to mindre lekeplasser. Se vedlegg sak 9.

Plassering av de to større lekeplassene blir i hesteskoen og på plassen mellom Bølerlia 66 og 72 og Haraløkka 30 og 22.

De to mindre blir plassert fremfor Bølerlia 137 til 141 og på plassen mellom Bølerlia 66 og 54.

Løsningen har sand som underlag, bortsett fra deler av plassen i hesteskoen som vil få gress. Vi kan også spare en del ved at vi gjør en del av jobben selv og vi vil også gjenbruke flere av huskene og kjettingen vi har fra før av, da de er i god stand.

Produktene er konstruert for en lang levetid med minimalt vedlikehold, selv i vårt norske klima.. Levetiden på materialene beregnes til minimum 30 år ved jordkontakt og med deres sokkelrør blir levetiden enda lenger. De kan tilby et mangfold av ulike produkter og kan skreddersy lekeområde ved å bygge på. Aktiv Lek er også en totalleverandør til blant annet skoler og barnehager.

Vi har et stort behov for ordentlige lekeplasser i borettslaget så barn og unge kan finne glede og mestring. Barn trenger allsidige bevegelseserfaringer inne og ute hele året. Ved bevegelsesglede videreutvikler barn motoriske ferdigheter og kroppsbeherskelse. Ved at vi får gode lekeplasser så blir dette et fint samlingspunkt for store og små med gode aktiviteter, engasjerte foreldre med deltagelse i et fellesskap.

Forslag til Vedtak:

Styret ønsker å gå videre med tilbudet fra Aktiv leker.

Styret ber om fullmakt til å benytte opp til 1.000.000,- lånefinansiert, annuitet over 15 år på oppgradering av lekeplassene.

10. Opprettelse av flere el-billadeplasser

Forslag fra styret.

Det er i dag kø for leie av elbilparkeringsplasser i borettslaget. Styret ser at det kan bli behov for flere plasser fremover. Ved nye elbilparkeringsplasser ser styret for seg at halvparten av plassene blir opprettet fremfor garasjene. Samt at noen av plassene plasseres på andre siden av veien for Haraløkka 24 til Haraløkka 16.

Dersom det blir flertall for utredningen kan beboere sende styret alternative forslag til plassering.

I tillegg er det verdt å nevne at Oslo kommune har gått ut og sagt at de kan dekke 50% av nye anlegg til ladning av elbil.

Forslag til vedtak:

Styret henter inn pristilbud og presenter de på neste ordinære generalforsamling.

NORIAN
a part of ECIT

11. Solceller på garasjetakene

Styret har vært i kontakt med leverandør for å se på solcellepanel til takene på garasjene.

Tilbakemeldingen har vært at ett panel på en m2 vil koste ca. kr. 3.000,- Garasjene er på ca. 7000 m2. Med rigg er kostnadene for prosjektet i dag, estimert til rundt 30. millioner. Dette innebærer at det vil ta mellom 25 til 30 år før det er nedbetalt.

Det er mulighet for å søke støtte, men tilbakemeldingen har vært at dette ikke kan garanteres. Støtteordningene varierer og det er vanskelig å vite i dag hvor stor støtte borettslaget kan motta i fremtiden.

For å få full effekt av anlegget har leverandøren anbefalt å kutte trær mellom garasjene og idrettsplassen. Dette er søknadspliktig og vi tror ikke vi får godkjent felling av trær mot Østmarka.

Med tanke på overstående informasjon foreslår styret at borettslaget ikke går videre med utredning på dette tidspunkt. Dersom kostnaden skulle endre seg i framtiden er dette et forslag som kan tas opp igjen.

Forslag til vedtak:

Borettslaget går ikke videre med utredning av solcellepanel på tak til garasjene.

12. Motorvarmer

Pr. i dag har vi flere motorvarmere i Borettslaget til de som leier parkeringsplasser. Det er svært få av dem som blir brukt vinterstid. Sommerstid brukes de stort sett ikke.
Motorvarmerne begynner å gå ut på dato, og spørsmålet er om vi burde fortsette å reparere og/eller erstatte dem.

Jeg mener nei. De fleste moderne biler i dag har motorvarmer integrert i bilen.
Det er fordeler og ulemper med bruk av motorvarmere, og disse kan selvfølgelig diskuteres.
Informasjon om dette finnes på NAF sine hjemmesider.

Jeg mener likevel at dette ikke bør være en kostnad Borettslaget bør bære.
En leie på kroner 200,- pr. mnd. drifter neppe både parkeringsplassene og vedlikehold.
I så fall bør P-plassene med motorvarmere blir dyrere, enn de uten.

Å bytte ut alle motorvarmere og holde dem i drift i Borettslaget vil koste mye penger, som vi kunne ha benyttet til andre mer vesentlige oppgaver.
Strømprisene fremover ser heller ikke ut til å bli rimeligere.
Vi bør heller bruke pengene på å rehabilitere uteområdene, drenering, fasaderehabiliteringen, og å skifte ut gamle lyspærer til ledlys osv.

Forslag til Vedtak:
Det monteres ingen nye motorvarmere i Borettslaget. De gamle kan fortsatt brukes, helt til de slutter å virke.
Motorvarmerne vil ikke bli installert på evt. nye parkeringsplasser.

NORIAN
a part of ECIT

13. Endring av vedtekt

Endre vedtekt 4-1(5)

Det er mange beboere som ønsker å kunne oppbevare sykler på borettslagets område. Tørkebåsene er svært lite brukt, så styret mener at det å benytte 1 av 3 på hver lokasjon til sykkelparkering er en fornuftig løsning på disse forespørslene. Det er opprettet et kano- og kajakklag som vil dekke utgiftene til stativ ol., dersom det blir flertall for den nye vedtekten.

Vedtekten slik den er i dag:
Det er ikke tillatt og lagre løsøre slik som ved, kanoer, stoler, bord osv. på borettslaget område.

Forslag til vedtak:
Det er ikke tillatt og lagre løsøre slik som ved, kanoer, stoler, bord, sykler osv. på borettslaget område. Unntak: En av tre tørkebåser per enhet, kan benyttes til parkering av sykler. En av de tre båsene mellom Bølerlia 125 og 127 kan benyttes til oppbevaring av kanoer og kajakker.

14. Utrede rehabilitering av soilrørene

Forslagsstiller andelseier 153

Borettslaget gjennomførte en rørinspeksjon i 2018, denne anbefalte en rehabilitering av soilrørene i borettslaget innen 5 år+.

Ønsker beboerne at styret skal utrede rehabilitering av soilrørene, og legge frem resultatet på generalforsamling i mai 2025? Estimert kostnad er kr. 7.000.000. En strømpeløsning på de vertikale soilrør. Som nevnt i vedlegg anbefales et forprosjekt med innleie av firma til å filme alle avløpsrør.
Se vedlegg sak 14.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter pristilbud på strømpeløsning, og legger det frem til generalforsamling 2025.

NORIAN
a part of ECIT

15. Egen strøsand container

SAK TIL AVSTEMMING PÅ GENERALFORSAMLING – EGEN STRØSAND CONTAINER

Plassering: på hjørnetomten nede ved bommen inn til idrettsanlegget ved Bølerlia 72. Dette er innenfor det området vi leier av Oslo kommune. Prisestimatet er ca. 200.000 kroner. Prisanslaget er regnet utfra følgende:

1. Jobb med søknadsprosess til Oslo kommune som eier av tomten
2. Prisanslag på strøsand container fra Euroteknikk AS
3. Prisanslag på arbeidet fra anleggsgartner Kristian Sørby AS

Driftsleder sende ut en følgende forespørsel til beboerne i Haraløkka borettslag 01.02.2024:
På grunn av det skiftende været er det fryktelig glatt om dagen og strøing av Borettslaget er viktig.
Jeg har dessverre ikke fått gruset mer enn halve Borettslaget i dag, pga. mangel på grus.
I dag deler vi gruscontainer med Oppsal Vaktmesterservice, og denne står inne på Bølerskogen 2 sitt område.
Oppsal Vaktmesterservice har også 2 andre borettslag i nærheten som de gruser for av samme container.
Forståelig nok går containeren ganske fort tom når slikt vær inntrer.
Og i dag ble det dessverre tomt for grus.
Vi har bestilt, men på grunn av stor pågang får vi ikke grus før i morgen. Beklager dette, men det er lite vi får gjort akkurat nå.
Det hadde vært fint å vite hva folk i Borettslaget synes om dette?
Fra mitt ståsted ville det ha vært ønskelig at vi får egen gruscontainer, slik at vi har bedre kontroll på tilgangen av grus.
Dette vil selvfølgelig koste litt, men er ikke sikkerhet litt viktigere?
Send meg gjerne en mail med svar.

På bakgrunn av tilbakemelding fra 40-50 beboere, så legger styret frem dette forslaget:

Forslag til vedtak:
Styret henter inn 3 anbud og kan benytte ca. 200.000 Kr. på å anskaffe borettslaget en egen strøsandcontainer.

16. Forslag til vedtektsendring

Til generalforsamlingen 2024 i Haraløkka borettslag.

Forslag til vedtektsendring.

Vedtektsendring i punkt 2 2-1 tredje parentes, i borettslagets vedtekter

Nåværende setning i borettslagets vedtekter:
"En andelseier kan kun eie en leierett til en garasje".

Nåværende setning i borettslagets vedtekter endres til:
En andelseier kan eie mer enn én andelsobligasjon med bruksrett til en garasje.

Alternativt kan det vedtas at nåværende setning i vedtektene blir slettet.

Begrunnelse.

Følgende setning ble vedtatt på generalforsamlingen 2022:
"En leilighet kan eie en leierett til en garasje."
En nesten lik setning ble, av styret, innlemmet i vedtektene til borettslaget. Se nåværende vedtekt.
Én av begrunnelsene til forslagsstilleren i 2022 var:
"Noen familier har flere biler, men jeg mener reglene for kjøp av leierett til garasje burde endres slik at det blir mer rettferdig."

To år har gått. Har det blitt mer rettferdig?

Dagens tekst i vedtektene kan heller ha ført til negative konsekvenser og urettferdighet.
I siste halvdel av 2023 og i de to første månedene av 2024 (helt frem til fristen for å sende
forslag til generalforsamlingen gikk ut), har tre bruksretter til garasje kontinuerlig vært
avertert til salgs på borettslagets hjemmesider. Selgere har også hengt opp lapper i
oppgangene.
Selgere av bruksrett til garasjer får altså ikke solgt!

Ved å forandre eller fjerne teksten i vedtektene, kan selgere faktisk få tilgang til minst 150 nye
potensielle kjøpere. Dette bedrer det mulighetene til selgere med å få solgt.
Hva gjør de som skal flytte ut av borettslaget? De **må** jo bare selge sin bruksrett! Eller gjør de
det?

NORIAN
a part of ECIT

Det har vært grei omsetning av garasjer opp gjennom alle år. Tror ikke det er mange
andelseiere som har ventet i årevis på for å kjøpe seg en bruksrett til garasje. I motsetning til
leie av parkeringsplasser!
Det mest rettferdige er å la omsetningen av bruksrettene bli slik de var før. Alle andelseiere
(selv de som syntes det var urettferdig) får følge med på tilbud og etterspørsel.

Det bes generalforsamlingen om stemme for en endring, evt. sletting, av nåværende setning i
vedtektene til borettslaget. Dette for rettferdighet for både selgere og kjøpere.

Styrets innstilling:

Styret har ikke fått inntrykk av at det er mange andelseiere som ønsker seg mer enn en garasje. Formuleringen i innkomne forslag legger opp at eier kan eie et ubegrenset antall garasjer i borettslaget.

Garasjene som ligger til salgs omsettes regelmessig og styret oppfatter ikke dagens ordning som et hinder for salg av garasjene. Garasjer med god beliggenhet omsettes naturlig raskere, og det legges stadig nye garasjer ut for salg ettersom eiere flytter ut. Dette er årsaken til at det stort sett ligger 2-3 garasjer til salgs ute på nettsiden vår haralokka.no.

17. Forslag om å tillatte bruk av tørekebåsene på lørdager uten tidsbegrensning

Forslag om å tillatte bruk av tørekebåsene på lørdager uten tidsbegrensning
Forslagstiller: Carine og Sven Gronholz (andel nr. 21)

I følge § 1 i dagens husordensregler, er det "ikke tillatt å ha tøy hengende ute på søndager, helligdager og lørdager etter kl. 17.00."

Vi mener forbudet mot å ha klær hengende på lørdager er svært begrensende for personer i borettslaget som er i full jobb. For oss utgjør helgen viktige dager til å få gjort husarbeid. Da vi bor i relativt små leiligheter uten egnet plass til å henge opp klær, er tørkebåsene ypperlige å ha til dette i sommerhalvåret. At tøyet må tas inn allerede kl. 15:00 på lørdager, setter en stor begrensning på hva man kan gjøre den dagen - f.eks. hvis man vil ut på tur og ikke vet når man kommer tilbake.

Til sammenlikning lyder husordensreglene innen klesvask for kommunale boliger i Oslo kommune som følger: "Du kan henge opp klesvask på anviste steder alle hverdager og lørdager". og "Klesvask skal ikke henge ute på søndager, helligdager, 1. mai og 17. mai". Kilde: https://www.oslo.kommune.no/bolig-og-sosiale-tjenester/bolig/kommunal-bolig/husordensregler/#gref

Forslag til vedtak:
Husordensreglene § 1, fjerde avsnitt endres fra:

"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."

til:

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

Styrets Innstilling:
Styret støtter dette forslaget.

NORIAN
a part of ECIT

18. Forslag om å henge opp regnbue-flagg under pride-dagene i juni (årlig)

Forslagstiller: Carine og Sven Gronholz (andel nr. 21)

Å markere pride har blitt en viktig del av det norske samfunnet. Det gjør vi for å ta et standpunkt for et mangfoldig samfunn som skal ha plass til alle. Haraløkka borettslag er et samfunn i miniatyr, og vi håper at også vi kan vise at vi støtter opp om mangfold og fri kjærlighet - og at det er plass til alle hos oss. Hver juni de siste årene ser vi regnbueflaggene i borettslagene rundt oss, og vi håper at også Haraløkka borettslag vil ta del i denne viktige markeringen sammen med resten av nærmiljøet. Regnbueflagg kan anskaffes fra f.eks. Oslo Flaggfabrikk. Prisen for et sydd flagg, som har proporsjonal størrelse i forhold til lengden på borettslagets flaggstang, er ca. kr. 7.500,-.

Forslag til vedtak:
Styret kjøper inn et regnbueflagg, som henges opp årlig under pride-markeringen i juni.

19. Forslag om beplantning i borettslagets fellesareal i regi av styret / driftsleder

Forslagstiller: Carine og Sven Gronholz (andel nr. 21)

I dag er beplantning i borettslagets fellesarealer avhengig av enkelt-personer (og flotte ildsjeler!) med grønne fingre. Hvis man vil ha beplantning utenfor f.eks. inngangsdøren, viser styret til at man kan be om jord og få dette levert av driftsleder. Det er fint at enkelt-personer kan plante etter eget ønske, men vi synes at borettslaget i tillegg bør ha en fast ordning, der det plantes diverse planter og blomster i borettslagets blomsterbed (i forhagene ved og mellom inngangspartiene) som ikke har planter i dag. Vanning av blomster og planter ved og mellom inngangspartiene kan være beboernes ansvar.

Forslag til vedtak:
Styret innfører en fast ordning, der det plantes diverse planter og blomster i borettslagets blomsterbed ved og mellom inngangspartiene. Det settes av kr. 2.500,- per oppgang (til sammen kr. 125.000,-) til dette i budsjettet. Beboerne i hver oppgang har ansvar for vanning av bedene som ligger i direkte tilknytning til egen oppgang.

Styrets Innstilling:
Styret mener at det er enklere dersom beboerne sender inn forslag til beplanting til uteomrader@gmail.com. Slik at styret kan ta dette opp til behandling på styremøter.
Styret ser det som vanskelig å håndheve et påbud om vanning av bed ol.

NORIAN
a part of ECIT

20. Forslag om belysning i flere av borettslagets trær til jul / i mørketiden i regi av styret / driftsleder

Forslagstiller: Carine og Sven Gronholz (andel nr. 21)

I dag har borettslaget noe sporadisk bruk av (jule)belysning i trær. Belysningen som henges opp er i de fleste (om ikke alle) tilfeller på initiativ fra enkelt-personer og gjennom spleiselag mellom noen få beboere. Flere av trærne på borettslagets områder hadde egnet seg fint til (jule)belysning. Det er spesielt hyggelig i trær som vender ut mot gatene (Bølerlia / Haraløkka) slik at også flere kan ha glede av det når de går/kjører forbi. Vi foreslår kun hvit (gjerne varm hvit) belysning. Det skaper god stemning og lysglimt (bokstavelig talt) i mørketiden. Belysningen skal ikke henges opp på steder som er sjenerende for beboerne (f.eks. forstyrrende lys gjennom soveromsvinduer).

Forslag til vedtak:
Styret anskaffer lyslenker (i fargen varm hvit) og styret / driftsleder administrerer oppsetting av disse i enkelte av borettslagets trær før jul. Det settes av kr. 5.000 per blokk (til sammen kr. 60.000) til dette i budsjettet. Belysningen skal ikke henges opp på steder som er sjenerende for beboerne (f.eks. forstyrrende lys gjennom soveromsvinduer).

Styrets Innstilling:
Styret støtter forslaget.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023
Haraløkka Borettslag
org. nr. 950311649

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Terje Mehlum Mork
Styremedlem	Tommy Jensen
Styremedlem	Jeanette Askautrud
Styremedlem	Kim Andre Aarnes
Styremedlem	Ola Strand (fratrådt)
Varamedlem	Ida Kristensen

Kontaktinformasjon
Epostadresse:
styret@haralokka.no;vaktmester@haralokka.no;garasjer.haralokka@gmail.com

Postadresse:	Haraløkka Borettslag c/o NORIAN Regnskap AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

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

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

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

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige
Polisenummer:	92889047

Kommentarer til årsregnskapet for 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører.

Prosjekter styret har ferdigstilt fra mai 2023 til mai 2024

1. Ledlys i kjellernedgangene har redusert borettslagets strømutgifter. Hver gang en gammel lyskilde går i stykker, så skiftes denne ut med en led-lampe.
2. Nytt avfallssystem. De årlige utgiftene til tømming og vask av anlegget har blitt redusert med ca. 350.000 Kr.

Styret har utredet(er) følgende saker fra mai 2023 til mai 2024:

1. Fasaderehabilitering
2. Drenering
3. Rehabilitering av lekeplassene
4. Opprett flere el-billadeplasser
5. Solceller på garasjetakene
6. Tiltak mot tagging på garasjene
8. Endre vedtekt § 4-1(5). Løsøre på fellesområdet
9. Utvendig sykkelparkering
10. Egen Grussilo

Prosjekt under arbeid:
1. Nye garasjer ved siden av Haraløkka 36
2. Nye vannmålere slik at vi betaler korrekt sum til kommunen. Borettslaget betaler i dag på stipulert areal. Styret tror at vi kan redusere kostnadene med vannmåler, og det vil bli lagt frem på generalforsamling dersom det blir aktuelt.
3. Rehabilitering av sikringsskap i fellesvaskeriene
4. Ny leverandør av tv og internett. Vi vil hente i tilbud fra 3 leverandører og legge dette frem på generalforsamling i mai 2025.

Vi har avholdt 13 styremøter og har behandlet 278 saker.

Styret i Haraløkka Borettslag

Haraløkka Borettslag
2023

Document ID: 9f80f308-15e3-4a7a-9739-71a837def445

Årsregnskap for Haraløkka Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		17 807 500	16 593 160	17 938 103	19 816 116
Andre inntekter		113 454	78 313	66 148	34 020
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**17 920 954**	**16 671 473**	**18 004 252**	**19 850 136**
Lønn og personalkostnader	2	1 423 175	1 214 060	1 267 786	1 386 262
Renhold		670 500	665 569	716 300	717 600
Kabel-TV/Bredbånd		2 039 680	1 708 176	1 827 800	2 038 300
Kommunale avgifter		3 502 050	3 012 323	3 457 400	3 851 100
Strøm og nettleie		1 005 082	1 031 661	1 201 600	1 053 100
Andre driftskostnader	3	167 836	207 533	329 700	223 900
Reparasjon og vedlikehold	3	3 935 214	2 298 856	1 483 400	2 109 000
Eksterne tjenester	3	748 078	624 785	713 000	818 400
Serviceavtaler	3	18 151	8 879	13 000	21 800
Forsikringer		931 162	1 005 356	1 149 400	1 025 900
Andre kostnader	3	1 189 546	1 136 626	1 590 294	1 585 794
SUM DRIFTSKOSTNADER		**15 630 476**	**12 913 823**	**13 749 680**	**14 831 156**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 290 478**	**3 757 650**	**4 254 572**	**5 018 980**
DRIFTSRESULTAT:		**2 290 478**	**3 757 650**	**4 254 572**	**5 018 980**
Finansinntekter		24 786	21 261	359	60
Finanskostnader		1 734 202	965 207	1 020 800	1 915 254
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-1 709 416**	**-943 946**	**-1 020 441**	**-1 915 194**
ÅRSRESULTAT		**581 062**	**2 813 704**	**3 234 131**	**3 103 786**
Resultat		**581 062**	**2 813 704**	**3 234 131**	**3 103 786**
Overført annen egenkapital		**581 062**	**2 813 704**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**581 062**	**2 813 704**	**0**	**0**

Document ID: 9f80f308-15e3-4a7a-9739-71a837def445

Balanse

Haraløkka Borettslag

	Note	2023	2022
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		95 652	40 020
Forskuddsbetalte kostnader	5	2 887 921	1 920 154
Sum fordringer		**2 983 573**	**1 960 174**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 133 650	4 581 242
SUM OMLØPSMIDLER		5 117 223	6 541 416
SUM EIENDELER		**96 249 606**	**97 673 799**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		39 800	39 800
Sum innskutt egenkapital		**39 800**	**39 800**
Annen opptjent egenkapital		52 431 309	51 850 247
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		52 431 309	51 850 247
SUM EGENKAPITAL	7	**52 471 109**	**51 890 047**
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	37 987 544	40 902 231
Borettsinnskudd	9	3 932 237	3 932 237
Sum annen langsiktig gjeld		**41 919 781**	**44 834 468**
Leverandørgjeld		1 281 743	517 849
Skyldige offentlige avgifter		110 338	53 225
Garasjelaget		0	0
Annen kortsiktig gjeld		466 635	378 210
Sum kortsiktig gjeld		**1 858 716**	**949 284**
SUM GJELD		**43 778 497**	**45 783 752**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**96 249 606**	**97 673 799**

Document ID: 9f80f308-15e3-4a7a-9739-71a837def445

Balanse

Haraløkka Borettslag

	Note	2023	2022

OSLO,
Haraløkka Borettslag

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

Document ID: 9f80f308-15e3-4a7a-9739-71a837def445

Disponible midler

Haraløkka Borettslag

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**5 592 132**	**5 943 867**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	581 062	2 813 704
Endring langsiktige lån	-2 914 687	-3 165 440
B. Årets endring i disponible midler	**-2 333 625**	**-351 736**
C. Disponible midler 31.12.	**3 258 507**	**5 592 132**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	2 983 573	1 960 174
Kontanter og Bank	2 133 650	4 581 242
Omløpsmidler	**5 117 223**	**6 541 416**
Kortsiktig gjeld	-1 858 716	-949 284
Disponible midler	**3 258 507**	**5 592 132**

Document ID: 9f80f308-15e3-4a7a-9739-71a837def445

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

Document ID: 9f80308-15e3-4a7a-9739-71a837de1445

Note 1 Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	15 432 467
Fakturert renter og avdrag	889 820
Fakturert strøm el-bil	105 782
Fakturert vaskeri	115 112
Fakturert parkering/garasje	187 000
Fakturert avdrag lån garasje	614 517
Fakturert Elbil ladestasjon	133 200
Utleie av vaktmesterleilighet	240 000
Fakturerte lager-/bodleie	1 475
Fakturert leie bod	12 870
Inntekt antenneleie	75 257
Andre inntekter	113 454
Sum driftsinntekter	**17 920 954**

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Lønn	627 975	537 474
Styrehonorar	420 000	400 000
Forskuddsbetalt styrehonorar 2023/2024	47 448	0
Feriepenger	105 508	90 108
Arbeidsgiveravgift	174 720	150 906
Bilgodtgjørelse	2 232	814
Reisekostnad	3 239	2 105
Andre personalkostnader	42 053	42 059
Refusjon av sykepenger	0	- 9 406
Sum lønnskostnader	**1 423 175**	**1 214 060**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2023
Sesongarbeider på uteområder	119 295
Andre driftskostnader eiendom	5 671
Motorsag - Skogredskaper As	9 000
Sylinder - Certego AS	26 760
Drivstoff - Elbil lading - Nettec AS	7 110
Sum andre driftskostnader	**167 836**

Document ID: 9f80308-15e3-4a7a-9739-71a837de1445

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	142 252
Montering av delvis nedgravd avfallssystem - Anleggsgartner Kristian Sørby AS	248 425
Befaring med videokontroll av skorstein – Piperep AS	94 000
Div. vedlikeholdsarbeid - R W Import Kiosk Service Roy Wangen	53 120
Vedlikeholds spyling - Nrc Gravco AS	34 901
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	6 488
El. arbeider - utelamper - Welhaven Rør Og Elektro AS	30 477
Skjøting kabel - Welhaven Rør Og Elektro AS	45 305
Rep. og vedlikehold vaskeri	184 114
Strømbergs Plast AS	1 275 900
Nedgravd avfallssystem - Anleggsgartner Kristian Sørby AS	514 141
Anleggsgartner Kristian Sørby AS	1 214 413
Egenandel forsikring	16 000
Rep. og vedlikehold utstyr – Wille 355B	62 977
Rep. og vedlikehold - Anleggsdiesel	12 700
Sum reparasjon og vedlikehold	**3 935 214**

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	9 975
Honorar for juridisk bistand	31 844
Andre konsulenthonorarer	111 892
Dr. Techn Kristoffer Apeland AS	154 568
Forretningsførsel og regnskap	398 000
Ligningsoppgaver	36 205
Annen fremmed tjeneste	5 594
Sum eksterne tjenester	**748 078**

Serviceavtaler

	2023
Serviceavtale mot skadedyr	18 151
Sum serviceavtaler	**18 151**

Andre kostnader

	2023
Leie container	38 958
Inventar og kontormaskiner	10 996
Verktøy og utstyr	28 381
Kontorrekvisita	28 905
Lisens og systemkostnader	67 303
Telefon	4 817
Dropbox 2023	6 404
Microsoft 365 - Kobit AS	9 298
Diettkostnad	232
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	10 222
Festeavgift	895 894
Bank- og kortgebyrer	19 579
Gebyrer ved purring	8 180
Annen kostnad – diverse utlegg	47 972
Grunngebyr - Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten	7 820
Øreavrunding	250
Tap på fordringer	4 912
MVA-kostnader fra inkassoselskap	-577
Sum andre kostnader	**1 189 546**

Document ID: 9f80f308-15e3-4a7a-9739-71a837de1445
Document ID: 9f80f308-15e3-4a7a-9739-71a837de1445

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.

Document ID: 9f80308-15e3-4a7a-9739-71a837de1445

Note 5 Garasjelaget

	2023	2022
Borettslaget skyldig garasjelaget 01.01	501 375	1 251 123
Inntekt Garasje		
Garasjeleie	688 872	371 000
Sum driftsinntekter		
Vaktmesterlønn	110 050	93 189
AGA vaktmesterlønn	15 517	13 140
Sum lønnskostnader	**125 567**	**106 329**
Strøm garasjene	77 113	24 175
Festeavgift	415 000	65 022
Forsikring	16 356	16 074
Rep. og vedlikehold garasje	668 449	1 788 820
Snørydding	12 394	14 948
Skadedyravtale	6051	2 960
Forretningsførsel	70 235	65 702
Anleggsdiesel	2 241	2 292
Vaktmestertelefon	850	1 912
Rep. og vedlikehold traktor	11 114	35 264
Sum driftskostnader	**1 279 803**	**2 017 169**
Garasjelaget skyldig borettslaget	**0**	**0**

Garasjelaget har i 2023 hatt et underskudd på 716 498,-.
Garasjelaget har således kr. 1 217 873,- i gjeld til Haraløkka borettslag pr. 31.12.2023.

Andre forskuddsbetalte kostnader

	2023
Garasjelaget kostnader	1 217 873
Andre forskuddsbetalte kostnader	1 670 048
Sum	**2 887 921**

Document ID: 9f80308-15e3-4a7a-9739-71a837de1445

Note 6 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	1 799 003
BN Bank	8 543
Sparebank	179 855
DNB Garasjelaget	57 232
Skattetrekkskonto	89 017
Saldo per 31.12.	**2 133 650**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 89 017,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 65 684,-

Note 7 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	39 800	51 850 247	**51 890 047**
Årsresultat	0	581 062	**581 062**
Saldo 31.12.	**39 800**	**52 431 309**	**52 471 109**

Note 8 Langsiktig gjeld

	2023
Husbanken 11426295 9	
Opprinnelig lånesum	28 000 000
Restlån per 01.01.	9 081 435
Nedbetalt i år	1 718 480
Restsaldo per 31.12.	**7 362 955**

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

	2023
Handelsbanken 8398.71.49151	
Opprinnelig lånesum	8 660 000
Restlån per 01.01.	3 044 077
Nedbetalt i år	692 799
Restsaldo per 31.12.	**2 351 278**

Låntype:Annuitet
Innfrielse:15.01.2027
Renter:5,65%

	2023
Handelsbanken 8398.72.00904	
Opprinnelig lånesum	30 000 000
Restlån per 01.01.	28 776 719
Nedbetalt i år	503 408
Restsaldo per 31.12.	**28 273 311**

Låntype:Annuitet
Innfrielse:15.04.2051
Renter: 4,40%

Boligselskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr. 37 987 544,- til kredittinstitusjoner.

Note 9 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2023
Borettsinnskudd	3 144 200
Pantelån	37 987 544
Totalt	**41 131 744**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokført verdi:

Bygninger	91 132 383
Totalt	**91 132 383**

Document ID: 9f80308-15e3-4a7a-9739-71a837de1445
Document ID: 9f80308-15e3-4a7a-9739-71a837de1445

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

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.

Document ID: 9f80f308-15e3-4a7a-9739-71a837def445

BDO

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Haraløkka Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Haraløkka Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: WYT6M-OVZ3V-P1ENL-4X8MA-17YU0-XOJP2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WYT6M-OVZ3V-P1ENL-4XBMA-17YU0-XOJP2

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-22 15:15:52 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WYT6M-OVZ3V-P1ENL-4XBMA-17YU0-XOJP2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Vedlegg sak 8

Vedlegg sak 8





Haraløkka borettslag
uteomrader@gmail.com
Bølerlia
Oslo

Drammen, 11.04.2024

Lekeplassutstyr

Viser til hyggelig befaring, og oversender som avtalt tilbud.

Kort om oss:

Aktiv Lek as er en totalleverandør til blant annet skoler og barnehager. Levering av ferdige lekeplasser og lekeplassutstyr er en stor del av vår virksomhet. Vi produserer våre lekeapparater på egen fabrikk i Telemark, og treverket vi benytter kommer fra nærliggende skoger. Vi samarbeider også med store europeiske produsenter av lekeplassutstyr og treningsutstyr, og kan tilby et mangfold av ulike produkter og kan skreddersy ditt lekeområde.

Alle våre produkter er konstruert for en lang levetid med minimalt vedlikehold, selv i vårt nordiske klima. Apparatene er godkjent etter den norske standarden NS-EN1176 samt at fallunderlag i gummi oppfyller krav som stilles av NS-EN1177. Alle produktene er sertifisert av TÜV.

Aktiv Lek bruker som eneste i Norge MicroPro Lifewood trykkimpregnering. Dette er en ny generasjon av trekonserveringsmidler. Vi behandler alle våre trematerialer med Koppers MicroPro. Det er et moderne trykkimpregneringsmiddel uten giftige stoffer eller tungmetaller, og behandlingen er spesielt utviklet for bruk i miljøer som barnehager, skoler og steder hvor brukerne kommer i direkte kontakt med materialene. Levetiden på materialene beregnes til minimum 30 år ved jordkontakt. Med våre sokkelrør blir levetiden enda lenger. Målet er å lage kvalitetsprodukter med lang levetid med så lite miljøavtrykk som mulig. Vi benytter et brunt pigment i impregneringen for å beskytte treverket mot UV-stråler, slik at det holder seg "nytt" lengre. Over tid vil imidlertid treverket bli grått hvis det ikke blir oljet eller tilført farge. Det er også viktig at skruer og muttere ettstrammes jevnlig av kunden.

Det er veldig viktig for oss at du blir fornøyd! Ikke bare i morgen eller neste måned, men i mange år fremover. Vi er med hele veien!

Med vennlig hilsen

Grethe Ingebretsen
32240409 / 91162263
grethe@aktivlek.no

Vedlegg sak 9

LEKEPLASS 1



8825 Trollhuset
Lekehus med sklie, klatring, tunnel og hengebru.
Alternativt kan lekehuset leveres med sorte plasttak hvis ønskelig – mindre vedlikehold.

Arealbehov: 6,8x10,9m Fallhøyde: 2,05m Underlag: Fallsand.



7013T Huskestativ med trebein og ståldrager – for birdnest og to seter.
Kunden gjenbruker barneseter med rammer i stedet for 2 dekkhuskeseter som bildet viser.

Arealbehov: 7,4x8m Fallhøyde: 1,5m Underlag: Fallsand.

Vedlegg sak 9

LEKEPLASS 2.



7010T Huskestativ med trebein og ståldrager for 2 seter. (Kunden gjenbruker dekkhuskeseter de har.)

Arealbehov: 4x8m (4x11m) Fallhøyde: 1,5m Underlag: Fallsand

512 Rundstokk rundt sandbasseng med huskestativ. (24m)

300308 Dreneringsduk 32m2



177002 Vippefigur Rev

Arealbehov: 2,79x2,31m Fallhøyde: 0,6m Underlag: Gress og gressarmeringsmatter.



9801 Gressarmeringsmatte (under vippefigur)

LEKEPLASS 3.





8844 Kongsgården lekehus med mye klatring, 2 rutsjebaner, balanse mm.

Arealbehov: 12,4x8,9m Fallhøyde: 2,1m Underlag: Ferdiggress og gressarmeringsmatter.



7011T Huskestativ med trebein og ståldrager - for birdnest

7055 Birdnest

Arealbehov: 8x4m Fallhøyde: 1,5m Underlag: Ferdiggress og gressarmeringsmatter.

Vedlegg sak 9

LEKEPLASS 4.



7011T Huskestativ med trebein og ståldrager for 2 seter. (illustrasjonsbilde)

7031 Dekkhuskesete med sikkerhetsdekk og 7030 Dekkhuskesete

Arealbehov: 8x4m Fallhøyde: 1,5m Underlag: Fallsand

512 Rundstokk som kanting rundt sandbasseng – 24m

300308 Dreneringsduk 32m2

BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING

Vedlegg sak 14

OVERORDNET BUDSJETT REHABILTERING AV SOILRØR HARALØKKA BRL

Trollåsen 23.04.24

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

Hva som er lagt til grunn i budsjettet
I budsjettet er det lagt inn kun rørfornying av soilrøret fra kjeller og opp. Før røret kan rehabiliteres med epoxy-foring så må røret renses for utfelling belegg og andre forhold som kan påvirke sluttresultatet. I tillegg er det lagt inn at en monterer et «nytt Grenrør» for hver tilkobling.

OVERORDNET BUDSJETT REHABILTERING AV SOILRØR			
HARALØKKA BRL			
Poster			
post 1	Rigg og drift	kr	450 000
post 2	Rens og rehabiltering av alle soilrør	kr	3 680 000
post 3	"Hatter" / Overganger til grenrør - nytt grenrør	kr	400 000
post 4	Støttehylse ved skader. Antar 20 stk	kr	100 000
	UFORUTSETT 15 %	kr	926 000
	SUM EKS MVA	**kr**	**5 556 000**
	SUM INKL MVA	**kr**	**6 945 000**

Videre prosess
Vi anbefaler at det først gjennomføres et forprosjekt der en leier inn spesialfirma til å filme alle avløpsrør. Når dette er gjort vil en få en komplett dokumentasjon med anbefaling. Videre bør det så utarbeides en tilbudsforespørsel som sendes ut på anbud til 3-5 tilbydere.

Med vennlig hilsen
BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING

Steinar Kvistad

Steinar Kvistad

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 _____

NORIAN
a part of ECIT

NORIAN

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING



HARALØKKA BORETTSLAG

31.01.2019
KL. 19.00

STED:
Ulsrud VGS Aulaen

NORIAN Regnskap AS
Rosenkrantz gate 16 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

Til andelseiere i Haraløkka Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 31.01.2019

Møtedato: 31.01.2019
Tidspunkt: 19.00
Møtested Ulrsrud VGS Aulaen

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1. Valg av møteleder**
   - **1.2. Valg av protokollfører og to protokollvitner**
   - **1.3. Opptak av navnefortegnelse**
   - **1.4. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn**

2. **Rehabilitering av fasader**

Det vises til vedtak på siste ordinære generalforsamling 30. mai 2018. Styret bebudet at de ville komme tilbake til rehabiliteringssaken i en ekstraordinær generalforsamling. I tillegg ville styret også utrede behovet for å drenere rundt blokkene.

Som kjent har styret utredet mulighetene for å bygge på en 5. etasje på blokkene i borettslaget. Styret har, etter en samlet vurdering, ikke funnet grunnlag for å gå videre med utredningen om påbygging av en ny 5. etasje.

Det er på det rene at en slik utbygging vil kreve at borettslaget utarbeider en ny reguleringsplan for området. Det å lage en ny reguleringsplan for området er en nokså omfattende og kostbar prosess. Og det er ikke helt avklart hvilke utredninger som kreves. Arkitekten har uttalt følgende:

«Arbeidsomfang er uklart, da vi ikke kjenner tilstrekkelig til foreliggende prosjektmateriale og plan- og bygningsetatens stilling til dette.
Erfaringsmessig vil varighet fra oppstartsmøte med pbe og til planvedtak ta 15-24 mndr.
Honorar kan budsjetteres med mellom kr.1,2 til 1,5 mill., med forbehold om krav til konsekvensanalyse og at interne forhold i borettslaget er avklart.
Gebyrstørrelse fra kommunens regulativ 2017: «detaljregulering/detaljregulering, jf. pbl. § 12-12 kr 164 070». I tillegg til grunngebyret kommer gebyr i forhold til planområdet og prosjektets areal - sum antatt opp mot kr.600.000,- for ny detaljplan minus mulig 10 % rabatt hvis Pbe følger planforslaget. Det kan også vurderes som mindre reguleringsendring. Da er grunngebyret ca 50 % lavere.»

Oppsummert vil ikke styret anbefale at man går videre med alternativet som innebærer at man må utarbeide en helt ny reguleringsplan for området. Kostnadene vil antatt være for store i forhold til risikoen for kostbare oppgraderinger innenfor reguleringsområdet.
Styret vil på denne bakgrunn fremme forslag om at prosjektet begrenses til en ren fasaderehabilitering. Styret vil i samråd med rådgivende ingeniør finne frem til en anbefalt rehabiliteringsmetode.

Forslag til vedtak:

1) Styret gis fullmakt til å arbeide videre med et rehabiliteringsforslag som **ikke** omfatter utredning av en ny 5. etasje.
2) Styret gis fullmakt til å engasjere rådgivende ingeniører og/ eller andre fagfolk for å utarbeide alternative rehabiliteringsforslag.

Når utredning og anbudsrunden er gjort, vil styret fremlegge minst to alternative løsninger for generalforsamlingen.

3. Regnskap 2017. Fordelingsnøkkel borettslagets utgifter og garasjelaget

Generalforsamlingen våren 2018 oppfordret styret i borettslaget til å presentere et forslag til endring i fordelingen av kostnader mellom Haraløkka Borettslag og Garasjelaget.

Det foreligger en avtale om fordeling av visse kostnader mellom Haraløkka Borettslag («Borettslaget») og Haraløkka Garasjelag («Garasjelaget»).

Tidligere har fordelingen vært basert på hvilke kostnader som utelukkende angår garasjelagets drift og vedlikehold. Slike kostnader har fullt ut vært dekket av garasjelaget. Denne fordeling ligger fast.

I 2018 ble det fastsatt en fordelingsnøkkel der garasjelaget i tillegg skulle bære en forholdsmessig del av enkelte øvrige kostnader som Borettslaget har og som også angår Garasjelaget. Fordelingsnøkkelen for disse kostnader ble satt til 25% for Garasjelaget, 75% for Borettslaget.

På grunnlag av tilbakemelding fra Generalforsamling i 2018, fremmes nå forslag om å nedjustere fordelingsnøkkelen for de kostnader som delvis angår Garasjelaget fra 25% til 15%.

Forslag til vedtak:

Kostnader som kun angår Garasjelaget, bæres av garasjelaget fullt ut.

Fordeling av kostnader som delvis angår Garasjelaget, fordeles mellom Borettslaget med 85% og Garasjelaget med 15%.

4. El-bil ladeplasser

All lading av el-bil har vært forbudt i vårt borettslag pga brannfare. Mange beboere har bedt styret om å innhente tilbud på ladeløsning.

Sikkerhet: El-billading gir en kontinuerlig belastning på el-anlegget, noe som er svært ulik andre laster i et borettslag. Det er derfor viktig at installasjonen som benyttes til lading er laget for å tåle en slik belastning. En vanlig stikkontakt (schuko) er ikke dimensjonert for dette, og bruk over tid vil øke risikoen for varmegang, smelteskader og brann. Til tross for forbudet, har vi sett flere tilfeller av lading via skjøteledning. Dette er direkte brannfarlig, et brudd på NEK 400 og likeså FEL (Norsk lovgivning). Slik lading øker risikoen for varmegang med ti-gangeren, og vi kan ikke ha slike brannfeller i vårt borettslag.

En av to biler solgt i 2017/2018 har vært en ladbar bil, og de virkelige store bilprodusentene vil nå i 2019 og 2020 slippe sine elektriske biler. Fremtiden kommer raskt! Derfor er det viktig å tilrettelegge for el-bil-lading. For de som skal selge/kjøpe er el-billading vesentlig. Eiendomsmeglere sier at 9 av 10 kunder etterspør om sameiet/borettslaget har eller skal få lademuligheter for el-bil.

Eierseksjonsloven paragraf 25 pålegger sameier å tilrettelegge for lading, og dette vil sannsynligvis også gjelde borettslag i løpet av 2019.

Vi har i første omgang innhentet tilbud på å etablere 35 ladepunkter for å dekke behovet pt. Når det gjelder finansiering, er tanken at anlegget betales ned gjennom leien av plassene. Hver og en bruker betaler leie og sitt strømforbruk, slik at andre beboere ikke blir direkte belastet.

Styret har hatt en grundig gjennomgang av tre tilbud, og Datek installasjon anses som en god leverandør. De er best på pris, har fremtidsrettede muligheter, ingen etablerings- og driftskostnader av systemet. Datek har satt opp over 5500 ladepunkter for borettslag i Oslo i løpet av 2018, og har 20 års erfaring.

Ladestasjonene er fra Schneider, en teknologi som nyttigjør all ledig strøm til enhver tid (dynamisk strømstyring). Dermed unngår vi kostnader for økt tilførsel av strøm ved at ledig kapasitet i dagens hovedtavler utnyttes.

Ved å etablere en rekke med parkeringsplasser for el-bil nå, vil vi dekke behovet til flere av de som har el-bil, og samtidig øke sikkerheten for oss alle. Det er nok flere som nå vil kjøpe el-bil når de får mulighet til å lade hjemme. Verdien av boligen vil bevares eller stige.

Når det gjelder nedbetaling, ser vi for oss at månedsleie for parkeringsplass settes til et sted mellom 500-800 kr + strøm. Avhengig av lånebetingelser, antall utleide plasser og utgifter som ikke ligger i tilbudet (f.eks beskyttelse av ladestasjonene i forbindelse med snømåking), ser vi for oss at anlegget nedbetales I løpet av 6-10 år.

Priser oppsummert fra tilbudet:

Infrastruktur totalt:	420 000 kr (forutsatt 20 % tilskudd fra Oslo kommune).
Ladestasjoner totalt:	546 875 kr
Graving totalt:	146 875 kr
Totalt for 35 plasser:	1 113 750 kr
Pr plass:	32 000 kr

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Datek Installasjon for etablering av ladestasjoner for el- og ladbare hybridbiler.

5. Valg av ny vara

Styremedlem May Magnussen trakk seg fra styret i august, og vara Irene Mathisen trådte da inn som styremedlem. Styret ønsker å få på plass en ny vara, og oppfordrer generalforsamlingen om å stille benkeforslag.

Forslag til vedtak:
Xxx velges inn styret som vara frem til generalforsamlingen mai/juni 2019 med mulighet til gjenvalg.

Styret
Haraløkka Borettslag

FULLMAKT

_____
(fullmaktsgivers navn i blokkbokstaver)

EIER AV ANDEL NUMMER _____ I Haraløkka Borettslag

GIR HERVED

_____
(fullmektigens navn med blokkbokstaver)

FULLMAKT TIL Å MØTE OG AVGI STEMME PÅ MINE VEGNE UNDER EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 31.01.2019.

_____
(Dato, sted)

_____
(fullmaktsgivers signatur)

Klipp her

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 31.01.2019 i Haraløkka Borettslag org.nr. 950311649

Møtedato:	31.01.2019
Møtetidspunkt:	kl. 19:00
Møtested:	Ulsrud VGS Aulaen
Til stede var:	66 andelseiere og 10 med fullmakt
Til sammen:	76 stemmeberettigede
Fra forretningsfører:	Jon Rike og Lars Henrik Moberg
Møtet ble åpnet av:	Jon Rike

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Jon Rike foreslått
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og to andelseiere til å underskrive protokollen
Som protokollfører ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Terje Mehlum Mork og Kathrine Rognlien foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse den avkryssede navnelisten som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
Vedtak: Godkjent

1.4. Spørsmål om møtet var lovlig innkalt.
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på, og erklære dette for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. Rehabilitering av fasader

Det vises til vedtak på siste ordinære generalforsamling 30. mai 2018. Styret bebudet at de ville komme tilbake til rehabiliteringssaken i en ekstraordinær generalforsamling. I tillegg ville styret også utrede behovet for å drenere rundt blokkene.

Som kjent har styret utredet mulighetene for å bygge på en 5. etasje på blokkene i borettslaget. Styret har, etter en samlet vurdering, ikke funnet grunnlag for å gå videre med utredningen om påbygging av en ny 5. etasje.

Det er på det rene at en slik utbygging vil kreve at borettslaget utarbeider en ny reguleringsplan for området. Det å lage en ny reguleringsplan for området er en nokså omfattende og kostbar prosess. Og det er ikke helt avklart hvilke utredninger som kreves. Arkitekten har uttalt følgende:

«Arbeidsomfang er uklart, da vi ikke kjenner tilstrekkelig til foreliggende prosjektmateriale og plan- og bygningsetatens stilling til dette.

Erfaringsmessig vil varighet fra oppstartsmøte med pbe og til planvedtak ta 15-24 mndr.

Honorar kan budsjetteres med mellom kr.1,2 til 1,5 mill., med forbehold om krav til konsekvensanalyse og at interne forhold i borettslaget er avklart.

Gebyrstørrelse fra kommunens regulativ 2017: «detaljregulering/detaljregulering, jf. pbl. § 12-12 kr 164 070». I tillegg til grunngebyret kommer gebyr i forhold til planområdet og prosjektets areal - sum antatt opp mot kr.600.000,- for ny detaljplan minus mulig 10 % rabatt hvis Pbe følger planforslaget. Det kan også vurderes som mindre reguleringsendring. Da er grunngebyret ca 50 % lavere.»

Oppsummert vil ikke styret anbefale at man går videre med alternativet som innebærer at man må utarbeide en helt ny reguleringsplan for området. Kostnadene vil antatt være for store i forhold til risikoen for kostbare oppgraderinger innenfor reguleringsområdet.

Styret vil på denne bakgrunn fremme forslag om at prosjektet begrenses til en ren fasaderehabilitering. Styret vil i samråd med rådgivende ingeniør finne frem til en anbefalt rehabiliteringsmetode.

Forslag til vedtak:

1) Styret gis fullmakt til å arbeide videre med et rehabiliteringsforslag som **ikke** omfatter utredning av en ny 5. etasje.

2) Styret gis fullmakt til å engasjere rådgivende ingeniører og/ eller andre fagfolk for å utarbeide alternative rehabiliteringsforslag.

Når utredning og anbudsrunden er gjort, vil styret fremlegge minst to alternative løsninger for generalforsamlingen.

Vedtak: Godkjent med overveldende flertall.

3. Regnskap 2017. Fordelingsnøkkel borettslagets utgifter og garasjelaget

Generalforsamlingen våren 2018 oppfordret styret i borettslaget til å presentere et forslag til endring i fordelingen av kostnader mellom Haraløkka Borettslag og Garasjelaget.

Det foreligger en avtale om fordeling av visse kostnader mellom Haraløkka Borettslag («Borettslaget») og Haraløkka Garasjelag («Garasjelaget»).

Tidligere har fordelingen vært basert på hvilke kostnader som utelukkende angår garasjelagets drift og vedlikehold. Slike kostnader har fullt ut vært dekket av garasjelaget. Denne fordeling ligger fast.

I 2018 ble det fastsatt en fordelingsnøkkel der garasjelaget i tillegg skulle bære en forholdsmessig del av enkelte øvrige kostnader som Borettslaget har og som også angår Garasjelaget. Fordelingsnøkkelen for disse kostnader ble satt til 25% for Garasjelaget, 75% for Borettslaget.

På grunnlag av tilbakemelding fra Generalforsamling i 2018, fremmes nå forslag om å nedjustere fordelingsnøkkelen for de kostnader som delvis angår Garasjelaget fra 25% til 15%.

Forslag til vedtak:

Kostnader som kun angår Garasjelaget, bæres av garasjelaget fullt ut.

Fordeling av kostnader som delvis angår Garasjelaget, fordeles mellom Borettslaget med 85% og Garasjelaget med 15%.

Vedtak: Vedtaket ble utsatt på bakgrunn at det ble valgt et nytt garasjeutvalg en uke før den ekstraordinære generalforsamlingen. Forsamlingen var enige om at det nye garasjeutvalget bør gis mulighet til å sette seg inn fordelingen før kostnadene mellom Garasjelaget og Borettslaget fastsettes. Forsamlingen ble enig i å utsette vedtaket til Borettslagets ordinære generalforsamling på våren.

---

4. El-bil ladeplasser

All lading av el-bil har vært forbudt i vårt borettslag pga brannfare. Mange beboere har bedt styret om å innhente tilbud på ladeløsning.

Sikkerhet: El-billading gir en kontinuerlig belastning på el-anlegget, noe som er svært ulik andre laster i et borettslag. Det er derfor viktig at installasjonen som benyttes til lading er laget for å tåle en slik belastning. En vanlig stikkontakt (schuko) er ikke dimensjonert for dette, og bruk over tid vil øke risikoen for varmegang, smelteskader og brann. Til tross for forbudet, har vi sett flere tilfeller av lading via skjøteledning. Dette er direkte brannfarlig, et brudd på NEK 400 og likeså FEL (Norsk lovgivning). Slik lading øker risikoen for varmegang med ti-gangeren, og vi kan ikke ha slike brannfeller i vårt borettslag.

En av to biler solgt i 2017/2018 har vært en ladbar bil, og de virkelige store bilprodusentene vil nå i 2019 og 2020 slippe sine elektriske biler. Fremtiden kommer raskt! Derfor er det viktig å tilrettelegge for el-bil-lading. For de som skal selge/kjøpe er el-billading vesentlig. Eiendomsmeglere sier at 9 av 10 kunder etterspør om sameiet/borettslaget har eller skal få lademuligheter for el-bil.

Eierseksjonsloven paragraf 25 pålegger sameier å tilrettelegge for lading, og dette vil sannsynligvis også gjelde borettslag i løpet av 2019.

Vi har i første omgang innhentet tilbud på å etablere 35 ladepunkter for å dekke behovet pt. Når det gjelder finansiering, er tanken at anlegget betales ned gjennom leien av plassene. Hver og en bruker betaler leie og sitt strømforbruk, slik at andre beboere ikke blir direkte belastet.

Styret har hatt en grundig gjennomgang av tre tilbud, og Datek installasjon anses som en god leverandør. De er best på pris, har fremtidsrettede muligheter, ingen etablerings- og driftskostnader av systemet. Datek har satt opp over 5500 ladepunkter for borettslag i Oslo i løpet av 2018, og har 20 års erfaring.

Ladestasjonene er fra Schneider, en teknologi som nyttigjør all ledig strøm til enhver tid (dynamisk strømstyring). Dermed unngår vi kostnader for økt tilførsel av strøm ved at ledig kapasitet i dagens hovedtavler utnyttes.

Ved å etablere en rekke med parkeringsplasser for el-bil nå, vil vi dekke behovet til flere av de som har el-bil, og samtidig øke sikkerheten for oss alle. Det er nok flere som nå vil kjøpe el-bil når de får mulighet til å lade hjemme. Verdien av boligen vil bevares eller stige.

Når det gjelder nedbetaling, ser vi for oss at månedsleie for parkeringsplass settes til et sted mellom 500-800 kr + strøm. Avhengig av lånebetingelser, antall utleide plasser og utgifter som ikke ligger i tilbudet (f.eks beskyttelse av ladestasjonene i forbindelse med snømåking), ser vi for oss at anlegget nedbetales I løpet av 6-10 år.

Priser oppsummert fra tilbudet:

Infrastruktur totalt: 420 000 kr (forutsatt 20 % tilskudd fra Oslo kommune).

Ladestasjoner totalt: 546 875 kr

Graving totalt: 146 875 kr

Totalt for 35 plasser: 1 113 750 kr

Pr plass: 32 000 kr

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Datek Installasjon for etablering av ladestasjoner for el- og ladbare hybridbiler.

Vedtak: Godkjent

Benkeforslag fra forsamlingen: Finansiering av El-bil ladestasjon skjer via innskudd fra andelseier.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av ny varamedlem i styret

Styremedlem May Magnussen trakk seg fra styret i august, og vara Irene Mathisen trådte da inn som styremedlem. Styret ønsker å få på plass en ny vara, og oppfordrer generalforsamlingen om å stille benkeforslag.

Forslag til vedtak:
Aktuelle kanditater:
Terje Mehlund Mork

Terje Mehlund Mork velges inn styret som vara frem til generalforsamlingen mai/juni 2020 med mulighet til gjenvalg

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet klokken 20.15 , torsdag, 31. januar 2019

Protokollen ble opplest og vedtatt. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: Jon Rike /S/

Protokollfører:
Lars Henrik Moberg /S/

Protokollvitne:
Terje Mehlum Mork /S/

Protokollvitne:
Kathrine Rognlien /S/

HUSORDEN

FOR

GARASJELAGET I A/L HARALØKKA BORETTSLAG

****

1. For å være medlem av Garasjelaget må man være bileier og andelshaver i Borettslaget.
2. Ved eventuell framleie skal Borettslagets medlemmer være fortrinnsberettiget.
3. Overdragelse eller framleie må meldes til styret.
4. Ved salg av leilighet kan garasjen overdras sammen med leiligheten.
5. Garasjelagets medlemmer plikter til enhver tid å holde sine respektive garasjer innvendig forsvarlig vedlikeholdt.
6. Lagring av ildsfarlig væske som bensin o.l. i garasjene, må bare skje overensstemmende med brannforskriftene.
7. Garasjen skal alltid holdes avlåst.
8. 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 han selv eller noen andre som har kjørt bilen med hans tillatelse.
9. Garasjelagets medlemmer har ikke adgang til å parkere sine biler utenfor garasjene, slik at de er til hinder for trafikken.
10. Ethvert medlem av Garasjelaget forpliktер seg til å holde snuplassen foran sin garasje tilfredsstillende ren.
11. Garasjebrukerne skal til enhver tid vise rimelig hensyn og spesielt i tiden mellom kl. 23 og 7 unngå unødig støy ved bruk av garasjene. Ut- og innkjøring skal skje med blendede lykter.
12. Garasjene tillates ikke benyttet som verksted utover det som er rimelig at den enkelte garasjebruker utfører på egen bil. Det forutsettes at garasjene kun nyttes til kjøretøyer, og ikke som lagerplass e.l..
13. Overtredelser av denne husorden vil bli påtalt av Garasjelagets styre, og ved grove eller gjentatte overtredelser, har styret rett til å frata brukeren disposisjonsretten over garasjen. Eventuelle klager må rettes til Garasjelagets styre.
14. Leien innbefatter snerydding og strøm til lys.
15. Tillegg til forandringer av husorden må godkjennes av Borettslaget.

Bøler, mai 1963.(Tilføyelse pkt.1 + 12 er foretatt pr. 24.10.63).
Avskrift nov. 78 - TP/amo

GARASJE NR._____ er overtatt fra __/___198

Jeg er kjent med ovenstående: Navn:_____

Oslo, ___/___198 Adr.: _____

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 2020 i Haraløkka Borettslag org.nr. 950311649

Møtedato:	torsdag, 6. februar 2020
Møtetidspunkt:	Klokken 19
Møtested:	Aulaen, Ulsrud VGS
Stemmer til stede:	88 andelseiere og 26 andelseiere med fullmakt
Til sammen:	114 stemmeberettigede
Fra forretningsfører:	Lars Henrik Moberg
Møtet ble åpnet av:	Lars Henrik Moberg

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og en eller to andelseiere til å underskrive protokollen
Som protokollfører ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Steinar Nivlgard foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse den avkryssede navnelisten som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
Vedtak: Godkjent

1.4. Spørsmål om møtet var lovlig innkalt.
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på, og erklære dette for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

3. Presentasjon av garasjeprosjekt
Orienteringssak

Tilbake i 2012 ble takstmann og bygningsingeniør Knut Rysstad av styret i borettslaget med bakgrunn i tidligere tilstandsrapporter, bedt om å foreta en vurdering om det var hensiktsmessig å bygge nye garasjer fremfor å fortsette å vedlikeholde eksisterende bygningsmasse. Det ble foretatt befaringer både i 2012 og 2013.

I mars 2014 la Rysstad fram en rapport der det vurderes slik at alle garasjene bør fornyes innen 10 år.

Den 24. januar 2019 holdt daværende styre et møte for medlemmene i garasjelaget for å opprette et garasjelagsutvalg med formål å fornye garasjene, samt å jobbe for å ivareta garasjelaget sine interesser overfor styret og generalforsamlingen i Haraløkka Borettslag.

Garasjelagsutvalget ble valgt og ble bestående av Jan Andreas Krog, Pentti Lilleberg, Sindre Hjorth og Ingeborg Avlund.

7. mai fikk vi av garasjelaget mandat til å jobbe for å skifte ut garasjene. Dette var også oppe under generalforsamlingen for borettslaget 15. mai.

Det er det siste året blitt lagt ned utallige arbeidstimer:

- Møter med styret i Haraløkka Borettslag blant annet for å finne samarbeidsform
- Det er blitt sett på nye fordelingsnøkler mellom garasjelaget og borettslaget, og det er vedtatt at det skal foretas ny gjennomgang hvert år slik at satsene hele tiden er mest mulig riktige
- Vi har hatt mange interne møter med gode diskusjoner og fordelt arbeidsoppgaver
- Vi har jobbet mye med å få riktig oppdatert kontaktinformasjon til alle i garasjelaget
- Det er opprettet egen epostadresse for garasjelaget og vaktordning for å besvare henvendelser; garasjelaget@haralokka.no
- Det er laget eget punkt med nyttig informasjon om garasjene på borettslagets hjemmeside
- Vi har lest gamle dokumenter fra tiden da garasjene ble oppført og garasjelaget opprettet
- Lest gamle byggesøknader, tegninger og innvilgede saker hos Plan og Bygningsetaten
- Vært i forhåndskonferanse med Plan og Bygningsetaten
- Holdt forhåndsbefaring med aktuelle utbyggere
- Vurdert finansieringsløsninger i samarbeid med styret ved hjelp av Norian
- Det er inngått ny brøyteavtale med Bjørnar Støen Service AS

- Det er definert og innhentet anbud fra aktuelle tilbydere.
- Inngått intensjonsavtale rådgivende ingeniør Knut Rysstad for oppfølging av byggeprosjekt

Etter grundig gjennomgang av mottatte tilbud (se referat besluttende møte for innstilling til styret i borettslaget 9.januar 2020), kan vi nå på den ekstraordinære generalforsamlingen presentere det valgte tilbudet på nye garasjer fra Igland Garasjen AS.

4. **Presentasjon av Igland Garasjen ved Reidar Dovland**
   Orienteringssak

5. **Gjennomgang av finansiering av garasjeprosjekt ved Norian**
   Orienteringssak

6. **Vedtak vedrørende om Haraløkka Borettslag skal rive og bygge nye garasjer.**

   Forslag til vedtak; Garasjelagsutvalget innstiller Igland Garasjen som leverandør av totalentreprise for riving og gjenoppbygging av Haraløkka Borettslag sine garasjer. Ved vedtak om riving og gjenoppbygging gir Generalforsamlingen styret fullmakt til å sikre tilstrekkelig lånefinansiering av tiltaket med inntil 30 millioner kroner, annuitet med løpetid opptil 30 år.

   Vedtak: Godkjent med 80 stemmer for mot 36 stemmer. 1 stemme avsto fra å stemme.

   Forsamlingen ble informert om avviket mot opptelte stemmer.

21:30

Møtet ble hevet klokken klokkeslett, torsdag, 6. februar 2020

Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Navn: Lars Henrik Moberg

Referent:

Navn: Lars Henrik Moberg

Protokollvitne:

Navn: sett inn navn

Protokollvitne:

Navn: sett inn navn

Retningslinjer for biloppstillingsplasser i Haraløkka Borettslag.

1. All utleie av biloppstillingsplasser administreres av styret.
2. Leien fastsettes av styret, og betales månedlig forskuddsvis, pr md kr. 100,-
3. Biloppstillingsplass kan kun leies ut til beboere i Haraløkka Borettslag
4. Det gis ikke anledning til å leie ut biloppstillingsplass til husstander som ikke disponerer/eier bil.
5. Ved fraflytting mister leietakeren leieretten til biloppstillingsplassen. Leierett til biloppstillingsplassen følger ikke leiligheten.
6. Leietaker har ikke anledning til å fremleie eller låne bort biloppstillingsplassen til personer utenfor egen husstand.
7. Innbyrdes bytte av plasser må ikke skje uten konferanse med styret.
8. Søknad om leie av biloppstillingsplass skal forelegges skriftlig for styret.
9. Dersom det ikke er ledig biloppstillingsplass på søknadstidspunktet, føres søker opp på venteliste. Plass på ventelisten bestemmes av dato for skriftlig søknad.
10. Ledig biloppstillingsplass tilbys førstemann på ventelisten. Søker som ikke aksepterer tilbudt plass, mister sin plass på ventelisten.
11. Tildelt biloppstillingsplass skal benyttes til parkering av bil. Dobbeltparkering, parkering av lastebiler, busser, avskiltede kjøretøy eller lignende er ikke tillatt. Overtredelser kan medføre borttauing for kjøretøyets eiers regning og risiko. Gjentakelser kan føre til oppsigelse av leieforholdet.
12. Hver husstand kan ikke disponere mer enn en plass.
13. Styret forbeholder seg retten til å gi dispensasjon fra reglementet ved særskilt behov.

Reglementet blir gjeldende fra 01.01.2010.

Ellers følges "Rutiner for parkeringsplassperm" som er festet til første side i parkeringsplasspermen.

Styret

NORIAN

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364OSLO

Deres ref.: 8-0553/24
Vår ref.: 094-1-395/8652
Dato: 10.03.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Haraløkka Borettslag**
Organisasjonsnummer:	950311649
Gårds- og bruksnummer:	164 / 32
Seksjons-/andelsnummer:	395
Adresse:	Bølerlia 72 Leil 12302, 0689 OSLO
Eier/medeier:	Bozenhard, Samuel Aleksander Stakseng Sataøen, Hilde

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 579,00
Lån nr: 8398.72.00; Avdrag	233,00
Lån nr: 8398.72.00; Renter	854,00
Garasjeleie	384,00
Totale felleskostnader per måned:	**kr. 5 050,00**

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

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

FELLESGJELD

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

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Husbanken
Lånenummer:	11426295
Rest lånebeløp:	4 756 210,00
Innfrielsesdato:	15.01.2027
Gjeldende rente:	5,15%
Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398 71 49151
Rest lånebeløp:	1 446 968,00
Innfrielsesdato:	15.01.2027
Gjeldende rente:	5,9%
Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.00904
Rest lånebeløp:	27 706 834,00
Innfrielsesdato:	15.04.2051
Gjeldende rente:	5,9%

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.43395
Rest lånebeløp:	11 775 976,00
Innfrielsesdato:	15.07.2044
Gjeldende rente:	5,55%

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 og 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 per mai 2021 kr. 200,- per parkeringsplass og kr. 866,- per garasjeplass. Kun andelseiere i Haraløkka Borettslag kan eie garasje. Garasjeobligasjon må transporteres ved evt. salg. Bruk vedlagte transportfullmaktsmal ved overdragelse av leierett. Vi utfører transport på bakgrunn av ferdigstilt transportfullmakt med attestert ID for begge parter. Vi anmoder om at original obligasjon sendes oss for oppbevaring. Ved manglende/bortkommet obligasjon må selger besørge mortifikasjon. Vennligst presiser om garasje skal følge med ved salg, og oppgi kjøpesum for garasje separat. Borettslaget vil bygge nye garasjer i løpet av sommer/høst 2021. Evt. leie av parkeringsplass utgår ved opphør av kontrakt (ved overtakelse boligandel) og leies ut etter venteliste. Ved interesse kan nye andelseiere sende e-post till parkering@haralokka.no. Salg av garasje
Internett/TV:	Borettslaget har en Kollektiv TV og Strømming 50 og Kollektiv Bredbåndsavtale gjennom Telia.

NORIAN

Oppvarming:	Borettslaget får levert strøm fra Fjordkraft. Egen strømavtale for hver leilighet.
Sikringsordning:	Borettslaget er ikke en del av sikringsordning.
Nøkler:	Bestilling av nøkler sendes til styret@haralokka.no. Se nettsiden vår haralokka.no for hvilken informasjon som skal være med på en slik bestilling.
Skilt:	Styret gjennom vaktmester ordner med postkasseskilt.
Hjemmeside:	Haralokka.no
Øvrig informasjon:	På en generalforsamling i2017 fikk styret mandat til å gjøre forarbeidet til en rehabilitering av fasadene på bygningene. Pga. økte priser på bygningsmateriale og usikre leveranser grunnet korona pandemien og krigen i Ukraina er dette satt på vent. Det er per dags dato umulig å forutse når priser på bygningsmateriale ol. vil normaliseres. Styret vurderer dette fortløpende, og vil på ett senere tidspunkt kalle inn til en generalforsamling for å avklare om andelseiere ønsker å gå videre med prosjektet. Av ovennevnte grunner er det umulig å beregne hvor mye de månedlige kostnadene vil øke, dersom det på et senere tidspunkt skulle bli flertall for en fasederehabilitering. Eier av andel med balkong må påse at sluk er fritt for snø, løv, mv. Andelseiere har vedlikeholdsplikt for overflaten på egen balkong. Borettslagets parkeringsplasser og boder leies ut etter venteliste. E-post vaktmester: vaktmester@haralokka.no Borettslaget har serviceavtale med Anticimex for behandling mot eventuelle skadedyr.

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 10.03.2025:	kr. 0,00

NORIAN

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.

NORIAN

GEBYRER

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

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

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

KONTAKTINFORMASJON

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

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

NORIAN

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
A/L Haraløkka Borettslag
en del av eiendommen gnr. 164, bnr. 5, gnr. 165 bnr. 1 og gnr. 163,bnr.2.
Denne har fått gnr. 164, bnr. 32
og er 6388~~21~~ m² stor. Målebrev, datert 14/5.59, tinglyst 15/6.1959 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet borfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/1.59. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 5.749,38 beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 143.734.50 pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/1 og 1/7. og første gang _____.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av
boligblokker.

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen _____ måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen _____ måneder etter at det er satt i gang For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m. v. Grøntanl. m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskelig-

Tillegg til § 9: Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forskjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 3/12-1964.

Som fester: O. Brostigen - Tj. Sivertsen - S. Hellebrg

For Oslo kommune:
OSLO KOMMUNE
Boligkontoret

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Thorvald Prebensen
Advokat Thorvald Prebensen

På grunn av en omforenet feil i beregningsgrunnlaget er festeavgiften frem til 1. januar 1964 blitt kr. 56.249.- for liten. Ved avtale mellom partene er beløpet avgjort ved en engangsbetaling på kr. 26.249.-, mens resten kr. 30.000.- avgjøres ved en forhøyelse med kr. 3.669,40 pr. år i 10 år regnet fra 1. januar 1969.

RICH. ANDVORD

A/L HARALØKKA BORETTSLAG

Dyrehold



Skjemaet sendes/leveres til styret for Haraløkka borettslag.

DYREHOLD

De beboere som ønsker å søke om tillatelse til å anskaffe seg hund/katt* må sende skriftlig søknad til styret om det. Det må oppgis en begrunnelse for søknaden.

Videre må søkeren avgi nedenstående erklæring til borettslaget før dyret anskaffes. Det må også innhentes bekreftelse fra naboene i samme oppgang om at de ikke har allergier eller lignende, som gjør at dyrehold ikke kan aksepteres. Dyr må ikke anskaffes før en søknad er godkjent av styret.

ERKLÆRING

Undertegnede som søker om tillatelse til å holde hund/katt* forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene, angående hundehold og straffebestemmelser dersom hundeeier lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt* måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. F. eks skraper på dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mm. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer, som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener ol. Lufting av hund skal ikke foregå på borettslagets fellesarealer.

3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Avgjørelsen kan ikke påklages eller bringes inn for domstolene.

4. Denne erklæring betraktes som en del av bruksretten vedrørende leiligheten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av bruksretten. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen om dyrehold, som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid, finner det nødvendig å foreta.

* Stryk det som ikke passer.

Dato.: .....

Navn.: .....

Adresse.: .....

Leilighetsnummer: .....

Signatur: .....

Vedlegg: Underskrift fra naboene i oppgangen.

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 tillat med faste installasjoner slik som frysere, 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

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 instrukser som styret utferdiger for å opprettholde ro og orden og beskytte eiendommen. De påbud som gis av styret skal etterkommes.

§ 16.

Enhver andelseier har krav på nattero fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Håndverksarbeid i leiligheten som medfører støy skal ikke utføres etter kl. 20.00, eller på bevegelige eller andre helligdager, og ikke etter kl. 17.00 på lørdager og andre dager før helligdager. Snakk med naboene ved behov utover dette.

Musikk, radio og TV skal spille på et volum som ikke sjenerer naboene. Klage på bråk skal i første omgang tas opp med den støyende andelseieren. Dersom dette ikke er mulig eller ønskelig, så følg det som står i § 18.

Den som vil drive musikk- eller sangundervisning, må få skriftlig tillatelse til dette fra styret.

Musikkøving må ikke forekomme etter kl. 20.00.

§ 17.

Felles kjellerrom kan benyttes til hobbyvirksomhet, som ikke er til sjenanse for beboerne. De som ønsker å disponere et hobbyrom må sende en skriftlig søknad til styret. Søknaden må klart angi hvem som står ansvarlig for ro, orden og renhold, og hva rommene skal brukes til. Eventuelle skader må erstattes av de ansvarlige.

Styret kan kreve at det blir betalt leie fra brukeren.

§ 18.

Eventuelle klager på andelseierne for brudd på husordensreglene bør i første omgang rettes den andelseieren det gjelder. I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelse rettes klagen til styret. 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

Vedtekter for Haraløkka borettslag

Redigert 31.08.2022
foretaksnummer 950 311 649

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Haraløkka borettslag er et frittstående borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslagets forretningsadresse er i Oslo.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser. Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler/ leiligheter unntatt i de tilfeller hvor forkjøpsretten fremgår av loven.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel, unntatt i en overgangsperiode.

(3) En andelseier kan kun eie en leierett til en garasje.

(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksove0rlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har disponert boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, membran, og sluk samt inventar og utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Andelseieren har ansvaret for vedlikehold av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, membran, og sluk samt inventar og utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseieren har ansvaret for innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Utbedring av våtrom må følge forskriftene for slike arbeider.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstuking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på balkonger o l.

(5) Det er ikke tillatt og lagre løsøre slik som ved, kanoer, stoler, bord osv. på borettslaget område.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Det et ikke tillatt å installere elektriske vifter for utlufting. De som har installert slike vifter må frakoble disse.

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Borettslaget har da mulighet for regress mot den som har forvoldt skaden eller dennes forsikringsselskap.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Halvparten av styret stiller hvert år sine plasser på valg. Hvis det ikke passer med valgperioden, avgjøres ved loddtrekning hvem av de fire styremedlemmer som skal stille sine plasser på valg.

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

Kan den valgte styreleder på grunn av overdragelse av andel (ved salg eller fraflytting), lengre fravær eller sykdom ikke utføre sine oppgaver, kan de øvrige styremedlemmer supplert med varamenn, blant sine medlemmer, utpeke en fungerende styreleder. Den utpekte styreleder utfører ledervervet inntil første ordinære generalforsamling, som avgjør om en ny leder skal velges eller om fungerende leder fortsatt skal utføre vervet.

(4) Styret kan ansette en forretningsfører. Ingen andelseiere kan være medlem av styret hvis han som byggets arkitekt, entreprenør eller leverandør, eller på annen måte har en økonomisk interesse i laget, eller er ansatt eller tilknyttet noen som har en sådan interesse.

(5) Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

(3) Styret kan ikke påbegynne prosjekter ut over normalt vedlikehold/forvaltning med en kostnadsramme over 75 000,- uten å forelegge saker for generalforsamlingen.

(4) Styret for Haraløkke Borettslag gis fullmakt til å gjennomføre vedlikeholdstiltak som nevnt og med en maksimal kostnadsramme begrenset oppad til kr 5 millioner. Styret gis samtidig fullmakt til å foreta låneopptak og til å pantsette borettslagets eiendom med et tilsvarende beløp.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Saker som en andelseier ønsker behandlet på generalforsamlingen må være mottatt skriftlig av styret innen 1. mars det aktuelle året.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8-8 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

Disse vedtekter erstatter tidligere vedtekter av 06.06.2003 med senere endringer.

ORDENSREGLER

FOR

GARASJENE I HARALØKKA BORETTSLAG

1. For å være andelsobligasjonseier må man ha tilgang på et 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).

3. Lagring av ildsfarlig væske som bensin skal lagres i godkjent beholder, maksimalt 5 liter. Det er ikke tillatt å oppbevare propan.

4. Garasjen skal alltid holdes avlåst, også i den tiden motorkjøretøyet ikke er i garasjen.

5. 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.

6. Andelsobligasjonseierne har ikke adgang til å parkere sine biler utenfor garasjene, slik at de er til hinder for trafikken.

7. Enhver andelsobligasjonseier forplikter seg til å holde området fremfor garasjene tilfredsstillende rent. Ugress og lignende må fjernes fra underkant av garasjeport.

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

9. Garasjene skal ikke benyttes som verksted utover det som er rimelig at den enkelte garasjebruker utfører på eget motorkjøretøy.

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

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

12. 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.

13. Eventuelle feil/mangler meldes skriftlig til styret omgående. Normalt vil

Vedlegg 16

skaden(e) bekostes av borettslagets forsikringsselskap. Skader forvoldt av andelseier må bekostes av denne.

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

Oslo, 05/04-2023

Protokoll

Ordinær Generalforsamling 2024 Borettslaget Haraløkka

Det ble avholdt digital generalforsamling i Haraløkka Borettslag (org.nr. 950311649)
15-05-2024 - 23:59

Mulighet for fysisk oppmøte 2. mai kl. 18 (Aulaen på Ulsrud skole)

Antall deltakere: 201

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/Lars Henrik Moberg

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 166 for, 5 i mot og 30 blank

1.2. Valg av protokollfører

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Som protokollfører foreslås Norian v/Lars Henrik Moberg

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 167 for, 5 i mot og 29 blank

1.3. Valg av protokollvitne

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Som protokollvitne foreslås Monica Hopaneng

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 159 for, 5 i mot og 37 blank

Document ID: f02e34d1-ae61-4e50-af5-9e7db53e0d30

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 162 for, 8 i mot og 31 blank

1.5. Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet

Innspill under borettslagets fysiske møte: Andelseier mener innkalling og gjennomføring av møte bryter med lov, og er ulovlig kalt inn og gjennomført.

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 147 for, 20 i mot og 34 blank

1.6. Valg av protokollvitne

Forslag stilt under borettslagets fysiske møte. Forslag til protokollvitne Ted Lier og Monica Hopaneng

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Ted Lier og Monica Hopaneng

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 138 for, 17 i mot og 46 blank

Document ID: f02e34d1-ae61-4e50-af5-9e7db53e0d30

2. Styrets årsrapport for 2023

Styrets årsrapport 2023 følger vedlagt.

Innspill under borettslagets fysiske møte: Andelseier savner informasjon om oppfølging av tidligere vedtak gjeldende flaggstenger, andelseier savner og informasjon om kapping og lagring av ved.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Styrets årsrapport for 2023 tas til etterretning

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 115 for, 5 i mot og 81 blank

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet 2023 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetning følger vedlagt.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Årsregnskap for 2023 godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 144 for, 6 i mot og 51 blank

4. Budsjett for 2024

Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Styrets budsjett for 2024 tas til etterretning

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 108 for, 1 i mot og 92 blank

5. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår en godtgjørelse på kr. 420.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Styret foreslår en godtgjørelse på kr. 420.000,- for gjennomført styreperiode

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 125 for, 16 i mot og 60 blank

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har fram til dette møte bestått av:
Styreleder Terje Mork På valg 2024
Styremedlem Tommy Jensen På valg 2025
Styremedlem Jeanette Askautrud På valg 2024
Styremedlem Kim Andre Aarnes På valg 2024
Styremedlem Ola Strand (fratrådt) På valg 2024
Varamedlem Ida Kristensen På valg 2025

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Terje Mork stiller til valg som styreleder for to år.

Under borettslagets fysiske møte ble Morten Lund foreslått som kandidat til styrelederververvet.
Morten Lund stiller til valg som styreleder for to år.

Styremedlem Ola Strand ble under generalforsamlingen 2023 valgt for 2 år, men har fratrådt sitt verv.

Det skal således velges 3 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Jeanette Askautrud stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Kim Andre Aarnes stiller til valg som styremedlem for 1 år.
Rami Hage stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Under borettslagets fysiske møte ble Ted Lier foreslått som kandidat til styreverv.
Ted Lier stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Det skal velges 1 varamedlem. Det foreslås følgende kandidat(er):
Anine Atam stiller til valg som varamedlem for 2 år.

6.1. Valg av styreleder

Terje Mork stiller til valg som styreleder for 2 år. Under borettslagets fysiske møte ble Morten Lund foreslått som styreleder. Morten Lund stiller til valg som styreleder for 2 år.

Simpelt flertall (Det forslaget med flest stemmer)

Forslag til vedtak
Terje Mork som styreleder for 2 år
Godkjent med antall stemmer 128 for

Forslag til vedtak
Morten Lund som styreleder for 2 år
Ikke godkjent antall stemmer 34 for

6.2. Valg av styremedlemmer

Simpelt flertall med valg av flere (hvor 3 skal velges)

Jeanette Askautrud som styremedlem
Valgt med 137 stemmer

Kim Andre Aarnes som styremedlem
Valgt med 133 stemmer

Rami Hage som styremedlem
Valgt med 128 stemmer

Ted Lier som styremedlem
45 stemmer

6.3. Valg av varamedlem

Anine Atam stiller til valg som varamedlem for 2 år.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)
Forslag til vedtak
Anine Atam som varamedlem for 2 år

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 126 for, 13 i mot og 62 blank

Document ID: f02e34d1-ae61-4e50-af5-9e7db53e0d30
Document ID: f02e34d1-ae61-4e50-af5-9e7db53e0d30

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Terje Mork	På valg: 2026
Styremedlem:	Jeanette Askautrud	På valg: 2026
Styremedlem:	Kim Andre Aarnes	På valg: 2025
Styremedlem:	Rami Hage	På valg: 2026
Styremedlem:	Tommy Jensen	På valg: 2025
Varamedlem:	Anime Atam	På valg: 2026
Varamedlem:	Ida Kristensen	På valg: 2025

7. Informasjon vedrørende fasaderehabiliteringen

Bakgrunn:
Beboerne i Haraløkka Borettslag ga på en generalforsamling (GF) i 2017 styret mandat til å utrede rehabilitering av fasadene. I begynnelsen av 2022 ble det sendt ut ett informasjonshefte til alle andelseierne (denne er også å finne på nettsiden vår haralokka.no under «Vedlikeholdsplan»). I mai 2022 ble det gjennomført en GF hvor det ble valgt å utsette prosjektet. Noen av årsakene er som følger:
Ustabilitet på verdensbasis (bl.a. krig i Ukraina), materialkostnader, materialleveranser, coronavirus, rentesituasjonen, ustabilitet i energimarkedet (høye priser og fare for kutt), ustabilitet i entreprenørmarkedet, konkurser, osv.

Status pr. dato:
I ettertid har styret mottatt mange henvendelser og ønsker om en ny gjennomgang av prosjektet. Pr. dags dato er det utarbeidet nye kalkyler, nye fasadetegninger med forskjellige material og fargevalg, ett nytt utkast til informasjonsbrosjyre og det gjennomføres nå en Enøk analyse som støttes av Enova. Den nye kalkylen innbefatter drenering, alle vinduer og balkongdører (pga. nye EU krav så er det ikke mulig å velge bort stuevinduer og verandadører), callinganlegg med video, inngangspartier, nye inngangsdører med kortløsning og utskifting av gammel isolasjon og plater. Med forbehold og avhengig av EU krav er det foreløpig beregnet en økning i felleskostnader på 2.500-3.000 Kr. pr. måned. Styret hadde planer om å sende ut en ny infobrosjyre til denne GF, men dette er foreløpig satt på vent. Forklaring følger:
EU, Norge og klima:
Med bakgrunn i strengere krav til energibruk vedtok EU den 12 april i år et nytt bygningsenergidirektiv som omhandler energieffektivisering av boliger. Det er i EU direktiv også forutsatt at det opprettes støtteordninger, men uten at dette er nærmere avklart. EU's bygningsenergidirektiv vil også omfatte Norge, men foreløpig jobber regjeringen med planer og tiltak for å kunne innlemmes EU's regelverk. I første omgang er delmålet i Norge å redusere stromforbruket med 10 terawattimer og at samfunnet skal redusere energibruket i private boliger med 16% innen 2030 og 20-22% innen 2035, sammenlignet med energibehovet i 2020. Det endelige målet er at alle bygg skal bli klimanøytrale innen 2050. På siden av arbeidet i EU har den norske regjeringen utarbeidet en handlingsplan og varslet tiltak for å nå bestemte mål for energieffektivisering innen 2030, men det er foreløpig ikke kommet noen konkrete planer for hvordan og hvor omfattende støtteordninger vil bli. Pga. dette så må vi vente med å stemme over fasaderehabiliteringen til vi vet hvor tykk isolasjonen skal være (også type), og hvilke vinduer som samstemmer med kravene i de nye regulativene.

Videre fremdrift:
Med bakgrunn i at EU og Norge er i ferd med å vurdere/fatte tiltak som kan ha betydning for prosjektet, og at det er mange politiske vedtak og praktiske forhold som ikke er avklart, så har styret besluttet å avvente til alle krav og støtteordninger er på plass. Det er foreløpig vanskelig å forutse når dette er i mål. Med en gang styret er trygg på at alt er på plass, så vil vi kalle inn til en ekstraordinær GF. Alle beboere vil få en oppdatert infobrosjyre i postkassene sine. Det antas at prosjektet vil koste mer dersom det utsettes ytterligere som følge av en eventuell nedstemming på ekstraordinær GF.
Byggebransjen er nå sultne på oppdrag og borettslaget kan ha muligheter for å få en gunstig pris dersom prosjektet bestemmes utført innen nær fremtid, men dette kan endre seg i tiden fremover.

Document ID: f02e34d1-ae6f-4e50-af5-9e7db53e0d30

Det antas at byggekostnader vil øke som følge av at byggebransjen kan få mer å gjøre rundt 2030 for å imøtekomme EU's krav til energieffektivisering.

8. Forslag til utendørs sykkelparkering

På bakgrunn av generalforsamlingsvedtak sak. 7.4 fra 2023 har styret har sett på mulighetene for å opprette sykkelstativer i borettslaget. Styret har hovedsakelig sett på to løsninger. En åpen løsning med tak over, og en løsning hvor sykler plasseres i en lukket og låsbar metalbur. Denne løsningen viste seg så dyr at styret har valgt å se bort fra den.
Den lukkede og låsbare løsningen har en kostnadsramme rundt kr. 680.000,- for ett skur.
Styret har valgt å legge fram den åpne løsningen med tak over, her vil det være 8 stativ. Kostnad opp til 780.000,- for 8 skur. Sykkelstativene vil bestå av stål som er varmegalvanisert og ruster ikke, og kan pulverlakkeres i ønsket farge. Se vedlegg til sak 8.
Borettslaget kan motta tilskudd på opptil 20% av investeringskostnadene, begrenset øvre grense opptil kr. 100.000. Noen av kriteriene vil være at sykkelparkeringen etableres på et avgrenset område med tak.
Plassering: Styret ønsker seg innspill fra andelseiere hvor skurene plasseres.

Innspill under borettslagets fysiske møte:
Det kan virke vanskelig å forstå hvordan et vedtak for denne saken ikke vil være motstridende mot forslag 13. Endring av vedtekt 4-1(5)
Spørsmål ble stilt om ikke tørkebåsene kan brukes til lagring av sykler, forslaget mangler informasjon om hvor plasseringen av sykkelstativene skal plasseres. Det ble og kommentert at ved opprettelse av sykkelstativ bør de plasseres innenfor normal avstand av alle inngangene.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Styret får fullmakt til å bygge sykkelstativ opp til kr. 800.000,- Forslaget som gjelder opptil 8 skur.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 62 for, 95 i mot og 44 blank

Document ID: f02e34d1-ae6f-4e50-af5-9e7db53e0d30

9. Rehabilitering av lekeplassene

Sak lekeplasser:
Flere forslag om nye lekeplasser ble tatt opp under fjorårets generalforsamling, men ingen av forslagene fikk flertall.
Grunnet rapport fra Skan-Kontroll i 2021 så var borettslaget nødt til å rive de delene av lekeplassene våre som ikke var opp til standard i 2023.
Etter ønske fra flere andelseiere fremlegger styret ett alternativ til lekeplasser under årets generalforsamling. Mange av disse er småbarnsforeldre, de ønsker at styret skal fortsette med digital avstemning over tid, siden flere av dem ikke har mulighet til å stille på en fysisk generalforsamling.
Styret har innhentet tre tilbud, ett av tilbudene var vesentlig dyrere og ett noe lavere enn det som blir fremlagt. Styret fikk best inntrykk av tilbudet fra Aktiv Lek. Tilbudet gjelder to store og to mindre lekeplasser. Se vedlegg sak 9.
Plassering av de to større lekeplassene blir i hesteskoen og på plassen mellom Bølerlia 66 og 72 og Haralokka 30 og 22.

De to mindre blir plassert fremfor Bølerlia 137 til 141 og på plassen mellom Bølerlia 66 og 54.
Løsningen har sand som underlag, bortsett fra deler av plassen i hesteskoen som vil få gress. Vi kan også spare en del ved at vi gjør en del av jobben selv og vi vil også gjenbruke flere av huskene og kjettingen vi har fra før av, da de er i god stand.
Produktene er konstruert for en lang levetid med minimalt vedlikehold, selv i vårt norske klima.. Levetiden på materialene beregnes til minimum 30 år ved jordkontakt og med deres sokkelrør blir levetiden enda lenger. De kan tilby et mangfold av ulike produkter og kan skreddersy lekeområde ved å bygge på. Aktiv Lek er også en totalleverandør til blant annet skoler og barnehager.
Vi har et stort behov for ordentlige lekeplasser i borettslaget så barn og unge kan finne glede og mestring. Barn trenger allsidige bevegelseserfaringer inne og ute hele året. Ved bevegelsesglede videreutvikler barn motoriske ferdigheter og kroppsbeherskelse. Ved at vi får gode lekeplasser så blir dette et fint samlingspunkt for store og små med gode aktiviteter, engasjerte foreldre med deltagelse i et fellesskap.

Innspill under borettslagets fysiske møte:
Forslag ble stilt om å stemme ned foreslåtte forslag fra styret for så kalle inn til et ekstraordinært møte for ny og bedre behandling av saken.
Det ble og stilt spørsmål om hvordan borettslaget vil kunne få redusert kostnaden ved å gjøre deler av jobben selv, og hvem som vil stå for arbeidet. Det ble og stilt spørsmål om tilbudet fra Aktiv Lek vil være tilstrekkelig for borettslagets behov for lekeplasser

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Styret ønsker å gå videre med tilbudet fra Aktiv leker. Styret ber om fullmakt til å benytte opp til 1.000.000,- lånefinansiert, annuitet over 15 år på oppgradering av lekeplassene.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 122 for, 37 i mot og 42 blank

Document ID: f02e34d1-ae6f-4e50-af5-9e7db53e0d30

10. Opprettelse av flere el-billadeplasser

Det er i dag kø for leie av elbilparkeringsplasser i borettslaget. Styret ser at det kan bli behov for flere plasser fremover. Ved nye elbilparkeringsplasser ser styret for seg at halvparten av plassene blir opprettet fremfor garasjene. Samt at noen av plassene plasseres på andre siden av veien for Haralokka 24 til Haralokka 16.
Dersom det blir flertall for utredningen kan beboere sende styret alternative forslag til plassering.
I tillegg er det verdt å nevne at Oslo kommune har gått ut og sagt at de kan dekke 50% av nye anlegg til ladning av elbil.

Innspill under borettslagets fysiske møte:
Forslaget er utydelig i forhold til teksten *Ved nye elbilparkeringsplasser ser styret for seg at halvparten av plassene blir opprettet fremfor garasjene.*
Forslaget nevner støtte fra Oslo kommune, denne gjelder kun infrastruktur og ikke opprettelse av el-billadeplasser. Det ble kommentert at dagens elbilplasser fortsatt brukes av fossilbiler og at parkeringsplassene først bør bli fullt brukt av elbiler før nye plasser opprettes.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Styret henter inn pristilbud og presenter de på neste ordinære generalforsamling.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 89 for, 67 i mot og 45 blank

11. Solceller på garasjetakene

Styret har vært i kontakt med leverandør for å se på solcellepanel til takene på garasjene.
Tilbakemeldingen har vært at ett panel på en m2 vil koste ca. kr. 3.000,- Garasjene er på ca. 7000 m2. Med rigg er kostnadene for prosjektet i dag, estimert til rundt 30. millioner. Dette innebærer at det vil ta mellom 25 til 30 år før det er nedbetalt.
Det er mulighet for å søke støtte, men tilbakemeldingen har vært at dette ikke kan garanteres. Støtteordningene varierer og det er vanskelig å vite i dag hvor stor støtte borettslaget kan motta i fremtiden.
For å få full effekt av anlegget har leverandøren anbefalt å kutte trær mellom garasjene og idrettsplassen. Dette er søknadspliktig og vi tror ikke vi får godkjent felling av trær mot Østmarka.
Med tanke på overstående informasjon foreslår styret at borettslaget ikke går videre med utredning på dette tidspunkt. Dersom kostnaden skulle endre seg i framtiden er dette et forslag som kan tas opp igjen.

Innspill under borettslagets fysiske møte:
Andelseier som jobber med solceller mente prisen var uforholdsmessig høy. Andelseier kom med forslag om at han kunne stille til rådighet ved en eventuell videre utredning.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Borettslaget går ikke videre med utredning av solcellepanel på tak til garasjene.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 123 for, 37 i mot og 41 blank

Document ID: f02e34d1-ae6f-4e50-af5-9e7db53e0d30

12. Motorvarmer

Pr. i dag har vi flere motorvarmere i Borettslaget til de som leier parkeringsplasser. Det er svært få av dem som blir brukt vinterstid. Sommerstid brukes de stort sett ikke.
Motorvarmerne begynner å gå ut på dato, og spørsmålet er om vi burde fortsette å reparere og/eller erstatte dem.
Jeg mener nei. De fleste moderne biler i dag har motorvarmer integrert i bilen.
Det er fordeler og ulemper med bruk av motorvarmere, og disse kan selvfølgelig diskuteres.
Informasjon om dette finnes på NAF sine hjemmesider.
Jeg mener likevel at dette ikke bør være en kostnad Borettslaget bør bære.
En leie på kroner 200,- pr. mnd. drifter neppe både parkeringsplassene og vedlikehold.
I så fall bør P-plassene med motorvarmere blir dyrere, enn de uten.
Å bytte ut alle motorvarmere og holde dem i drift i Borettslaget vil koste mye penger, som vi kunne ha benyttet til andre mer vesentlige oppgaver.
Strømprisene fremover ser heller ikke ut til å bli rimeligere.
Vi bør heller bruke pengene på å rehabilitere uteområdene, drenering, fasaderehabiliteringen, og å skifte ut gamle lyspærer til ledlys osv.

Innspill under borettslagets fysiske møte:
Det ble stilt forslag om å nedstemme forelagt forslag og heller reparere de motorvarmere som brukes i dag.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Det monteres ingen nye motorvarmere i Borettslaget. De gamle kan fortsatt brukes, helt til de slutter å virke. Motorvarmerne vil ikke bli installert på evt. nye parkeringsplasser

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 136 for, 27 i mot og 38 blank

13. Endring av vedtekt

Endre vedtekt 4-1(5)
Det er mange beboere som ønsker å kunne oppbevare sykler på borettslagets område.
Tørkebåsene er svært lite brukt, så styret mener at det å benytte 1 av 3 på hver lokasjon til sykkelparkering er en fornuftig løsning på disse forespørslene. Det er opprettet et kano- og kajakklag som vil dekke utgiftene til stativ ol., dersom det blir flertall for den nye vedtekten.
Vedtekten slik den er i dag:
Det er ikke tillatt og lagre løsøre slik som ved, kanoer, stoler, bord osv. på borettslaget område.

Innspill under borettslagets fysiske møte:
Det kan virke vanskelig å forstå hvordan et vedtak for denne saken ikke vil være motstridende mot forslag 8. Forslag til utendørs sykkelparkering.
Ved et flertall for forslaget ble det og foreslått om ikke styret kunne sette tak over der dagens sykler står plassert.

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

Forslag til vedtak
Det er ikke tillatt og lagre løsøre slik som ved, kanoer, stoler, bord, sykler osv. på borettslaget område. Unntak: To av tre tørkebåser per enhet, kan benyttes til parkering av sykler. En av de tre båsene mellom Bølerlia 125 og 127 kan benyttes til oppbevaring av kanoer og kajakker.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 131 for, 19 i mot og 51 blank

Document ID: f02e34d1-ae61-4e50-af5-9e7db53e0d30

14. Utrede rehabilitering av soilrørene

Forslagsstiller andelseier 153
Borettslaget gjennomforte en rørinspeksjon i 2018, denne anbefalte en rehabilitering av soilrørene i borettslaget innen 5 år+.
Ønsker beboerne at styret skal utrede rehabilitering av soilrørene, og legge frem resultatet på generalforsamling i mai 2025? Estimert kostnad er kr. 7.000.000. En strømpeløsning på de vertikale soilrør. Som nevnt i vedlegg anbefales et forprosjekt med innleie av firma til å filme alle avløpsrør.

Innspill under borettslagets fysiske møte:
Styret bør og se på mulighet for løsning med innsprøytning, og gjøre en utredning av grenrør i borettslaget.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Styret innhenter pristilbud på strømpeløsning, og legger det frem til generalforsamling 2025.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 159 for, 9 i mot og 33 blank

Document ID: f02e34d1-ae61-4e50-af5-9e7db53e0d30

15. Egen strøsand container

SAK TIL AVSTEMMING PÅ GENERALFORSAMLING – EGEN STRØSAND CONTAINER
Plassering: på hjørnetomten nede ved bommen inn til idrettsanlegget ved Bølerlia 72. Dette er innenfor det området vi leier av Oslo kommune. Prisestimatet er ca. 200.000 kroner. Prisanslaget er regnet utfra følgende:

1. Jobb med søknadsprosess til Oslo kommune som eier av tomten
2. Prisanslag på strøsand container fra Euroteknikk AS
3. Prisanslag på arbeidet fra anleggsgartner Kristian Sørby AS

Driftsleder sende ut en følgende forespørsel til beboerne i Haraløkka borettslag 01.02.2024:
På grunn av det skiftende været er det fryktelig glatt om dagen og strøing av Borettslaget er viktig.
Jeg har dessverre ikke fått gruset mer enn halve Borettslaget i dag, pga. mangel på grus.
I dag deler vi gruscontainer med Oppsal Vaktmesterservice, og denne står inne på Bølerskogen 2 sitt område.
Oppsal Vaktmesterservice har også 2 andre borettslag i nærheten som de gruser for av samme container.
Forståelig nok går containeren ganske fort tom når slikt vær inntrer.
Og i dag ble det dessverre tomt for grus.
Vi har bestilt, men på grunn av stor pågang får vi ikke grus før i morgen. Beklager dette, men det er lite vi får gjort akkurat nå.
Det hadde vært fint å vite hva folk i Borettslaget synes om dette?
Fra mitt ståsted ville det ha vært ønskelig at vi får egen gruscontainer, slik at vi har bedre kontroll på tilgangen av grus.
Dette vil selvfølgelig koste litt, men er ikke sikkerhet litt viktigere?
Send meg gjerne en mail med svar.
På bakgrunn av tilbakemelding fra 40-50 beboere, så legger styret frem dette forslaget:

Innspill under borettslagets fysiske møte:
Borettslaget er på festet grunn og styret er nødt til å søke kommunen ettersom flere plasser kan være regulert. Det ble og kommentert at forslaget som foreligger ikke har tatt hensyn til at en container med strøsand vil kreve strømtilførsel.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Styret henter inn 3 anbud og kan benytte ca. 200.000 Kr. på å anskaffe borettslaget en egen strøsandcontainer.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 131 for, 27 i mot og 43 blank

Document ID: f02e34d1-ae6f-4e50-af95-9e7db53e0d30

16. Forslag til vedtektsendring

Til generalforsamlingen 2024 i Haraløkka borettslag.
Forslag til vedtektsendring.
Vedtektsendring i punkt 2 2-1 tredje parentes, i borettslagets vedtekter
Nåværende setning i borettslagets vedtekter:
"En andelseier kan kun eie en leierett til en garasje".
Nåværende setning i borettslagets vedtekter endres til:
En andelseier kan eie mer enn én andelsobligasjon med bruksrett til en garasje.
Alternativt kan det vedtas at nåværende setning i vedtektene blir slettet.
Begrunnelse.
Følgende setning ble vedtatt på generalforsamlingen 2022:
"En leilighet kan eie en leierett til en garasje."
En nesten lik setning ble, av styret, innlemmet i vedtektene til borettslaget. Se nåværende vedtekt.
En av begrunnelsene til forslagsstilleren i 2022 var:
"Noen familier har flere biler, men jeg mener reglene for kjøp av leierett til garasje burde endres slik at det blir mer rettferdig."
To år har gått. Har det blitt mer rettferdig?
Dagens tekst i vedtektene kan heller ha ført til negative konsekvenser og urettferdighet.
I siste halvdel av 2023 og i de to første månedene av 2024 (helt frem til fristen for å sende forslag til generalforsamlingen gikk ut), har tre bruksretter til garasje kontinuerlig vært avertert til salgs på borettslagets hjemmesider. Selgere har også hengt opp lapper i oppgangene.
Selgere av bruksrett til garasjer får altså ikke solgt!
Ved å forandre eller fjerne teksten i vedtektene, kan selgere faktisk få tilgang til minst 150 nye potensielle kjøpere. Dette bedrer det mulighetene til selgere med å få solgt.
Hva gjør de som skal flytte ut av borettslaget? De **må** jo bare selge sin bruksrett! Eller gjør de det?
Det har vært grei omsetning av garasjer opp gjennom alle år. Tror ikke det er mange andelseiere som har ventet i årevis på for å kjøpe seg en bruksrett til garasje. I motsetning til leie av parkeringsplasser!
Det mest rettferdige er å la omsetningen av bruksrettene bli slik de var for. Alle andelseiere (selv de som syntes det var urettferdig) får følge med på tilbud og ettersporsel.
Det bes generalforsamlingen om stemme for en endring, evt. sletting, av nåværende setning i vedtektene til borettslaget. Dette for rettferdighet for både selgere og kjøpere.

Styrets innstilling:
Styret har ikke fått inntrykk av at det er mange andelseiere som ønsker seg mer enn en garasje.
Formuleringen i innkomne forslag legger opp at eier kan eie et ubegrenset antall garasjer i borettslaget.
Garasjene som ligger til salgs omsettes regelmessig og styret oppfatter ikke dagens ordning som et hinder for salg av garasjene. Garasjer med god beliggenhet omsettes naturlig raskere, og det legges stadig nye garasjer ut for salg ettersom eiere flytter ut. Dette er årsaken til at det stort sett ligger 2-3 garasjer til salgs ute på nettsiden vår haralokka.no.

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

16.1. Forslag til vedtektsendring.
Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

Document ID: f02e34d1-ae6f-4e50-af95-9e7db53e0d30

Forslag til vedtak
Forslag til vedtektsendring. Vedtektsendring i punkt 2 2-1 tredje parentes, i borettslagets vedtekter Nåværende setning i borettslagets vedtekter: "En andelseier kan kun eie en leierett til en garasje". Nåværende setning i borettslagets vedtekter endres til: En andelseier kan eie mer enn én andelsobligasjon med bruksrett til en garasje.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 41 for, 85 i mot og 75 blank

16.2. Forslag til vedtektsendring

Sak. 16.2. forfaller dersom sak 16.1. får kvalifisert flertall

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

Forslag til vedtak
Alternativt kan det vedtas at nåværende setning i vedtektene blir slettet.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 31 for, 77 i mot og 93 blank

17. Forslag om å tillatte bruk av tørkebåsene på lørdager uten tidsbegrensning

Forslag om å tillatte bruk av tørekebåsene på lordager uten tidsbegrensning
Forslagstiller: Carine og Sven Gronholz (andel nr. 21)
I følge § 1 i dagens husordensregler, er det "ikke tillatt å ha tøy hengende ute på søndager, helligdager og lørdager etter kl. 17.00."
Vi mener forbudet mot å ha klær hengende på lørdager er svært begrensende for personer i borettslaget som er i full jobb. For oss utgjør helgen viktige dager til å få gjort husarbeid. Da vi bor i relativt små leiligheter uten egnet plass til å henge opp klær, er tørkebåsene ypperlige å ha til dette i sommerhalvåret. At tøyet må tas inn allerede kl. 15:00 på lørdager, setter en stor begrensning på hva man kan gjøre den dagen - f.eks. hvis man vil ut på tur og ikke vet når man kommer tilbake.
Til sammenlikning lyder husordensreglene innen klesvask for kommunale boliger i Oslo kommune som følger: "Du kan henge opp klesvask på anviste steder alle hverdager og lørdager". og "Klesvask skal ikke henge ute på søndager, helligdager, 1. mai og 17. mai".
Kilde: https://www.oslo.kommune.no/bolig-og-sosiale-tjenester/bolig/kommunal-bolig/husordensregler/#gref

Styrets Innstilling:
Styret støtter dette forslaget

Innspill under borettslagets fysiske møte:
Forslaget mangler informasjon om høytidsdager, ikke kun helligdager.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Husordensreglene § 1, fjerde avsnitt endres fra: "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." til: "Det er ikke tillatt å henge opp vask til
tørk på borettslagets friarealer. Dette er kun tillatt i tørkebåsene. Det er ikke tillatt å ha tøy hengende ute på søndager og helligdager".

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 149 for, 17 i mot og 35 blank

Document ID: f02c34d1-ae61-4e30-af85-9e7db53e0d30

18. Forslag om å henge opp regnbue-flagg under pride-dagene i juni (årlig)

Forslagstiller: Carine og Sven Gronholz (andel nr. 21)
Å markere pride har blitt en viktig del av det norske samfunnet. Det gjør vi for å ta et standpunkt for et mangfoldig samfunn som skal ha plass til alle. Haraløkka borettslag er et samfunn i miniatyr, og vi håper at også vi kan vise at vi støtter opp om mangfold og fri kjærlighet - og at det er plass til alle hos oss. Hver juni de siste årene ser vi regnbueflaggene i borettslagene rundt oss, og vi håper at også Haraløkka borettslag vil ta del i denne viktige markeringen sammen med resten av nærmiljøet. Regnbueflagg kan anskaffes fra f.eks. Oslo Flaggfabrikk. Prisen for et sydd flagg, som har proporsjonal størrelse i forhold til lengden på borettslagets flaggstang, er ca. kr. 7.500,-.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Styret kjøper inn et regnbueflagg, som henges opp årlig under pride-markeringen i juni.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 107 for, 44 i mot og 50 blank

19. Forslag om beplantning i borettslagets fellesareal i regi av styret / driftsleder

Forslagstiller: Carine og Sven Gronholz (andel nr. 21)
I dag er beplantning i borettslagets fellesarealer avhengig av enkelt-personer (og flotte ildsjeler!) med grønne fingre. Hvis man vil ha beplantning utenfor f.eks. inngangsdøren, viser styret til at man kan be om jord og få dette levert av driftsleder. Det er fint at enkelt-personer kan plante etter eget ønske, men vi synes at borettslaget i tillegg bør ha en fast ordning, der det plantes diverse planter og blomster i borettslagets blomsterbed (i forhagene ved og mellom inngangspartiene) som ikke har planter i dag. Vanning av blomster og planter ved og mellom inngangspartiene kan være beboernes ansvar.

Styrets Innstilling:
Styret mener at det er enklere dersom beboerne sender inn forslag til beplanting til uteomrader@gmail.com . Slik at styret kan ta dette opp til behandling på styremøter. Styret ser det som vanskelig å håndheve et påbud om vanning av bed ol.

Innspill under borettslagets fysiske møte:
Borettslaget har i dag en lignende ordning som fungerer fint, og hvor vaktmester er behjelpelig til de andelseiere som ønsker mer beplantning.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Styret innfører en fast ordning, der det plantes diverse planter og blomster i borettslagets blomsterbed ved og mellom inngangspartiene. Det settes av kr. 2.500,- per oppgang (til sammen kr. 125.000,-) til dette i budsjettet. Beboerne i hver oppgang har ansvar for vanning av bedene som ligger i direkte tilknytning til egen oppgang.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 70 for, 85 i mot og 46 blank

Document ID: f02c34d1-ae61-4e30-af85-9e7db53e0d30

20. Forslag om belysning i flere av borettslagets trær til jul / i mørketiden i regi av styret / driftsleder

Forslagstiller: Carine og Sven Gronholz (andel nr. 21)
I dag har borettslaget noe sporadisk bruk av (jule)belysning i trær. Belysningen som henges opp er i de fleste (om ikke alle) tilfeller på initiativ fra enkelt-personer og gjennom spleiselag mellom noen få beboere. Flere av trærne på borettslagets områder hadde egnet seg fint til (jule)belysning. Det er spesielt hyggelig i trær som vender ut mot gatene (Bølerlia / Haraløkka) slik at også flere kan ha glede av det når de går/kjører forbi. Vi foreslår kun hvit (gjerne varm hvit) belysning. Det skaper god stemning og lysglimt (bokstavelig talt) i mørketiden. Belysningen skal ikke henges opp på steder som er sjenerende for beboerne (f.eks. forstyrrende lys gjennom soveromsvinduer).

Styrets Innstilling:
Styret støtter forslaget.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Styret anskaffer lyslenker (i fargen varm hvit) og styret / driftsleder administrerer oppsetting av disse i enkelte av borettslagets trær før jul. Det settes av kr. 5.000 per blokk (til sammen kr. 60.000) til dette i budsjettet. Belysningen skal ikke henges opp på steder som er sjenerende for beboerne (f.eks. forstyrrende lys gjennom soveromsvinduer).

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 103 for, 54 i mot og 44 blank

Document ID: f02e34d1-ae61-4c50-aff5-9e7db53e0d30

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

SEALED

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.

Document ID: f02e34d1-ae61-4c50-aff5-9e7db53e0d30

2024-05-23 11:52:32 UTC+00:00
Monica Ann-Vera Hopaneng

bankID

NO BankID - 64273c23-bd67-4d1c-a750-139d83090acb

2024-05-23 11:53:16 UTC+00:00
Lars Henrik Moberg

bankID

NO BankID - eccd722a-f925-4964-aa55-726d8coee583

2024-05-23 11:54:43 UTC+00:00
Jon Ted Lier

bankID

NO BankID - d75dc5f2-cdb0-49f5-9290-f380b0bb291b

Document ID: f02e34d1-ae61-4e50-af15-9e7db53e0d30

NORIAN

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364OSLO

Deres ref.: 8-0553/24
Vår ref.: 094-1-395/8652
Dato: 10.03.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Haraløkka Borettslag**
Organisasjonsnummer:	950311649
Gårds- og bruksnummer:	164 / 32
Seksjons-/andelsnummer:	395
Adresse:	Bølerlia 72 Leil 12302, 0689 OSLO
Eier/medeier:	Bozenhard, Samuel Aleksander Stakseng Sataøen, Hilde

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 579,00
Lån nr: 8398.72.00; Avdrag	233,00
Lån nr: 8398.72.00; Renter	854,00
Garasjeleie	384,00
Totale felleskostnader per måned:	**kr. 5 050,00**

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

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

FELLESGJELD

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

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Husbanken
Lånenummer:	11426295
Rest lånebeløp:	4 756 210,00
Innfrielsesdato:	15.01.2027
Gjeldende rente:	5,15%
Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398 71 49151
Rest lånebeløp:	1 446 968,00
Innfrielsesdato:	15.01.2027
Gjeldende rente:	5,9%
Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.00904
Rest lånebeløp:	27 706 834,00
Innfrielsesdato:	15.04.2051
Gjeldende rente:	5,9%

NORIAN

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.43395
Rest lånebeløp:	11 775 976,00
Innfrielsesdato:	15.07.2044
Gjeldende rente:	5,55%

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 og 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 per mai 2021 kr. 200,- per parkeringsplass og kr. 866,- per garasjeplass. Kun andelseiere i Haraløkka Borettslag kan eie garasje. Garasjeobligasjon må transporteres ved evt. salg. Bruk vedlagte transportfullmaktsmal ved overdragelse av leierett. Vi utfører transport på bakgrunn av ferdigstilt transportfullmakt med attestert ID for begge parter. Vi anmoder om at original obligasjon sendes oss for oppbevaring. Ved manglende/bortkommet obligasjon må selger besørge mortifikasjon. Vennligst presiser om garasje skal følge med ved salg, og oppgi kjøpesum for garasje separat. Borettslaget vil bygge nye garasjer i løpet av sommer/høst 2021. Evt. leie av parkeringsplass utgår ved opphør av kontrakt (ved overtakelse boligandel) og leies ut etter venteliste. Ved interesse kan nye andelseiere sende e-post till parkering@haralokka.no. Salg av garasje
Internett/TV:	Borettslaget har en Kollektiv TV og Strømming 50 og Kollektiv Bredbåndsavtale gjennom Telia.

NORIAN

Oppvarming:	Borettslaget får levert strøm fra Fjordkraft. Egen strømavtale for hver leilighet.
Sikringsordning:	Borettslaget er ikke en del av sikringsordning.
Nøkler:	Bestilling av nøkler sendes til styret@haralokka.no. Se nettsiden vår haralokka.no for hvilken informasjon som skal være med på en slik bestilling.
Skilt:	Styret gjennom vaktmester ordner med postkasseskilt.
Hjemmeside:	Haralokka.no
Øvrig informasjon:	På en generalforsamling i2017 fikk styret mandat til å gjøre forarbeidet til en rehabilitering av fasadene på bygningene. Pga. økte priser på bygningsmateriale og usikre leveranser grunnet korona pandemien og krigen i Ukraina er dette satt på vent. Det er per dags dato umulig å forutse når priser på bygningsmateriale ol. vil normaliseres. Styret vurderer dette fortløpende, og vil på ett senere tidspunkt kalle inn til en generalforsamling for å avklare om andelseiere ønsker å gå videre med prosjektet. Av ovennevnte grunner er det umulig å beregne hvor mye de månedlige kostnadene vil øke, dersom det på et senere tidspunkt skulle bli flertall for en fasederehabilitering. Eier av andel med balkong må påse at sluk er fritt for snø, løv, mv. Andelseiere har vedlikeholdsplikt for overflaten på egen balkong. Borettslagets parkeringsplasser og boder leies ut etter venteliste. E-post vaktmester: vaktmester@haralokka.no Borettslaget har serviceavtale med Anticimex for behandling mot eventuelle skadedyr.

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 10.03.2025:	kr. 0,00

NORIAN

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.

NORIAN

GEBYRER

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

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

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

KONTAKTINFORMASJON

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

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

NORIAN

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

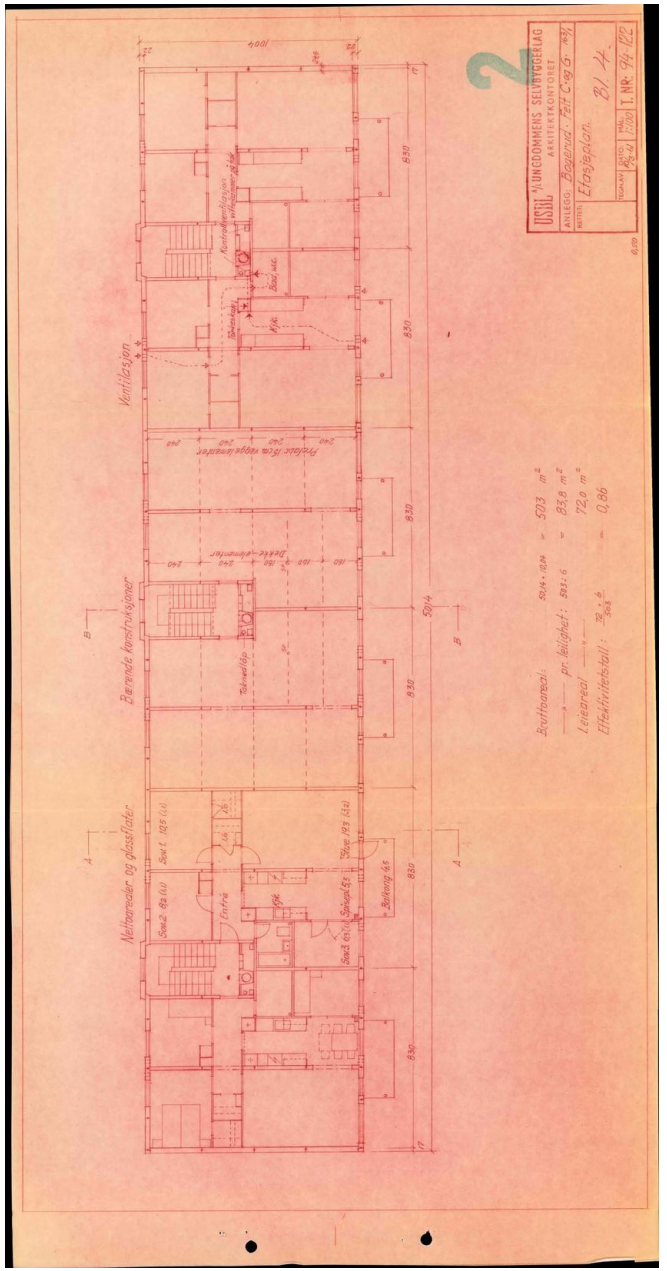
Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

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

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

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

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


Ventilasjon
Bærende konstruksjoner
Nettvegger og glassfelter
Entré
Bruttoareal:
pr. leilighet:
Luftareal
Effektivitetstall:
Ungdommens selvbyggelag
Arkitektkontoret
Anlegg: Bogerud
Tegn. nr. 74-122

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Kristoffer Apeland AS, Dr.techn
Pb 7029 Majorstua
0306 OSLO

Dato: 07 MAI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199803590-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BØLERLIA 66-72	Eiendom:	164/32
Tiltakshaver:	Haraløkka Borettslag	Adresse:	haraløkka 26 v/Thomas Walaker, 0689 OSLO
Søker:	Kristoffer Apeland AS, Dr.techn	Adresse:	Pb 7029 Majorstua, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Raseh-Olsen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bølerlia 66-72	Gnr.164, bnr.0032	88/3435

Byggherre:

Haraløkka Brl.
v/Th. Prebensen
Parkveien 43
0258 OSLO

AS/lw

Ansvarshavende:

Otto B. Eliassen
Tulipanveien 11

2043 HOLTER

Dato: 09.08.1991

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *41 72 00

Melding om rettede mangler.

Arbeidets art

Bolig/blokk.

Arbeidssted	Mått.nr.	Jnr.
Bjølsr. Sofi K.	gnr.10, bnr.5, blokk 12	93/639

Byggherre

A/L Haraldsås Borettslag
v/o.r.sakfører Georg Kahrs
Kirkegaten 15

O s l o.

Ansvarshavende

Sivilingeniør Jr.Otto Aubert
St. Olavs plass 3

O s l o.

LPMB/MU.

Dato
7. desember 1966.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse den 15-11-66 ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.
Ferdigattest vil imidlertid ikke kunne utstedes før vi har mottatt ferdigmelding fra: (mrk. X).

☐ Vann- og kloakkvesenet om at rørleggerarbeidet er i orden.

☐ Veivesenet om at gateopparbeidelsesforholdene (adkomstvei) er i orden.

☐ Brannvesenet om at pipene er i orden.

☐ Brannvesenet om at fyringsanlegget er i orden.

☐ Helserådet.

☐ Heiskontrollen.

☒ Hagebrukskontoret om at hagen/forhagen er i orden.

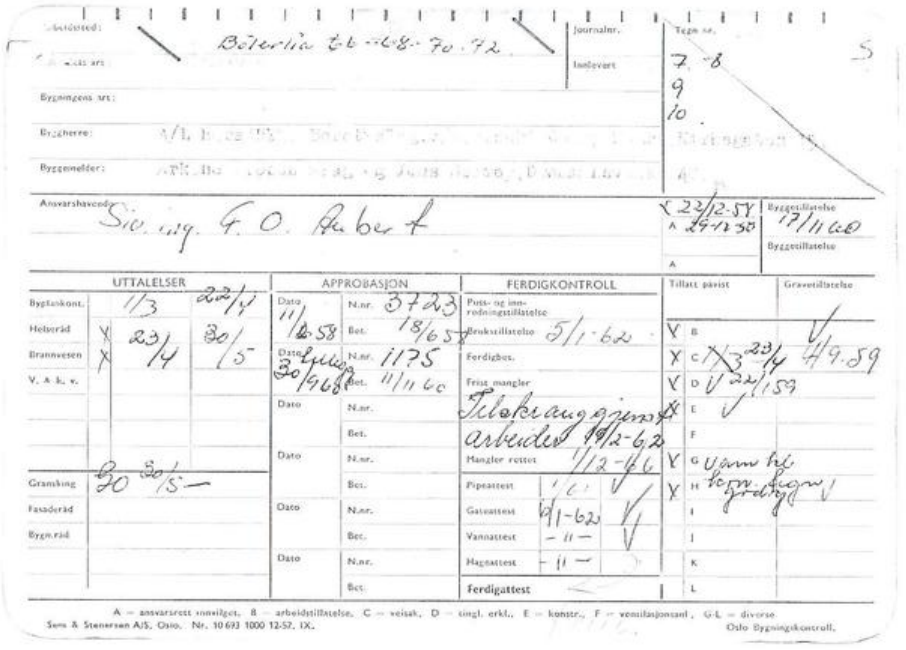
Dessuten må
☐ korrekte tegninger være innsendt og godkjent, som krevet i bygningsvedtektens § 143.

☐ Filmnegativer (13 x 18 cm) og kontaktkopier av korrekte tegninger være innsendt og godtatt.

fung. Bygningsinspektør
P. M. Berglie

Ovennevnte attester vil innkomme automatisk. Henvendelser til de resp. etater er derfor unødvendig og bør unngås.

10 000 - 11-58 - R A



Gnr. Bnr. Festenr.

Journalnr.

Innlevert

Tegn nr. 5

7-8

9

10

Bolig blok

Byggested: Bøler lia 66-68-70-72

Gate- vei- plass- el. bruksnavn:

Byggenummer:

Byggherre: A/L

Byggemelder:

Ansvarshavende: Siv. ing. G. O. Aubert

A 23/12-57

A 29-1-58

Byggetillatelse 17/11 60

Byggetillatelse

Tillatt påvist

Gravetillatelse

UTTALELSER			APPROBASJON			FERDIGKONTROLL			Tillatt påvist		Gravetillatelse
Bygningskont.		11/3	22/4	Dato 11/2-58	N.nr. 3723	Puss- og innredningstillatelse					
Helseråd	X	23/4	30/5		Bet. 18/65	Brukstillatelse	5/1-62		V	B	V
Brannvesen	X			Dato 2 juli 30/9-68	N.nr. 1175	Ferdigbes.			V	C	7/3 23/4 49.59
V. A. k. v.					Bet. 11/11 60	Frist mangler			V	D	V 22/1 59
				Dato	N.nr.	Tilbakeranggjenn arbeidet 19/2-62			X	E	✓
					Bet.					F	
				Dato	N.nr.	Mangler rettet	1/2-62		V	G	Varm luft
Gramsing		30	30/5		Bet.	Pipeattest	1/2	✓	V	H	Varm luft gradrykk ✓
Fasaderåd				Dato	N.nr.	Gasattest	9/1-62	✓		I	
Bygn.råd					Bet.	Vannattest	— 11 —	✓		J	
				Dato	N.nr.	Hagnattest	— 11 —			K	
					Bet.	Ferdigattest				L	

A = ansvarsrett tonnelget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse

Sem & Stenersen A/S, Oslo. Nr. 10 693 1000 12-57. IX.

Oslo Bygningskontroll.

Rapport til O

Gnr. Bnr. Festenr.

Bolig blok

Ved nes

Klargjø a

prøvetaken

ansees so

Vedrørende

a øyeblikkes

kjøn. bl.pa

av blandet m.

plastbelegg

a hinnen

Oslo, den 15/11

O. B. SKI. C 19 - 50 000. 8. A

O. b. 50 000. 4-60. R. A

O. b. 50 000. 4-60. R.

Stemp.mrk. Kr. 150,-
Kassert den 7/1-65
Byskr.

FESTEKONTRAKT

7. JAN. 1959
197/65

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/L Haralökka Borettslag ~~v/garasjelag~~

en del av eiendommen gnr. 164, bnr. 5

Denne har fått gnr. 164, bnr. 33

og er 6547 m² stor. Målebrev, datert 12/5.1959, tinglyst 15/6.1959 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet borfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/1.1959. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 589,23 beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 14.730,75 pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/1 og 1/7 og første gang _____.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

Rett kopi bekreftes
H.B. Strand

STATENS KARTVERK

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

garasjer.

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen _____ måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen _____ måneder etter at det er satt i gang For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Grøntanl. m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskelig-

Tillegg til § 9: Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

STATENS KARTVERK

§ 13.
Forskjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. _____ ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 3/12 1961

Som fester: A/L HARALØKKA BORETTSLAG

O. Borstegen. L. Simted. S. Hellung.

For Oslo kommune:
OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Overrettssakfører Thorvald Prebensen

Avskriftens rikighet bekreftes:

RICH. ANDVORD

STATENS KARTVERK

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-0553/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bølerlia 72 0689 OSLO

Betegnelse: Gnr 164, bnr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no