PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

BØLERLIA 70

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Festekontrakt

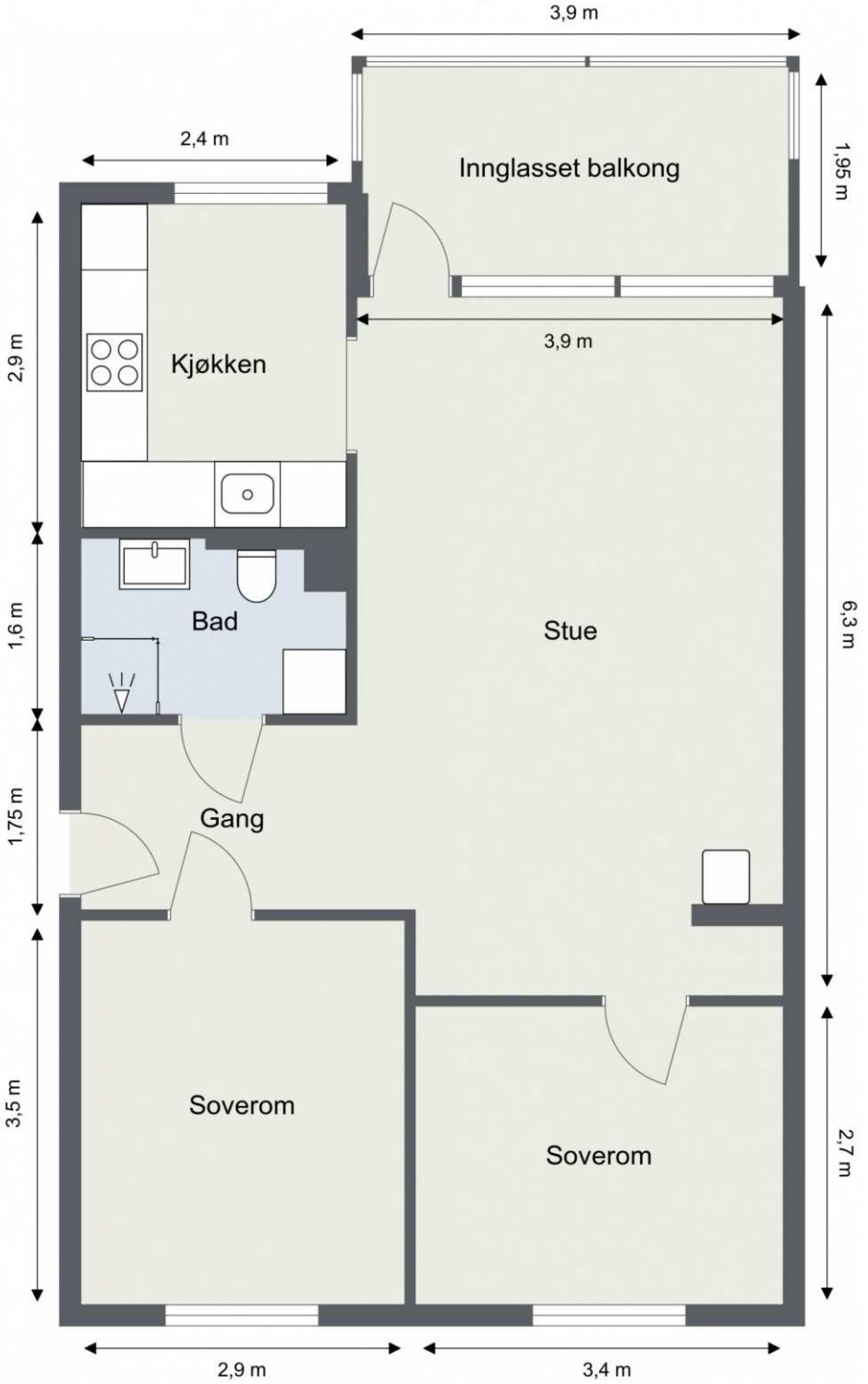
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bølerlia 70

3. etasje



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



Eiendom

Adresse	**Bølerlia 70, 0689 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**0301 Oslo**
Gnr / Bnr	**164 / 32**

Sak

Hjemmelshaver	**Charlotte Jacobsen og Lars Harald Berntzen.**
Oppdragsgiver	**Charlotte Jacobsen.**
Befaringsdato	**20.07.2026**
Rapportdato	**28.07.2026**
Rapportnr.	**65A7E76D**

Takstmann
Gunnar Aardal
AARDALTAKST AS
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av NITO

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**12**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**3**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**6**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**20**
5.	Avslutning	**23**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje iht alder.
Mulighet for kjøp av garasje på ca 17 kvm med elbil lader og lagringsloft.

Dokumentasjonsmangler

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon iht NS 3600:2026 på oppgradert bad i regi av forrige eier.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Charlotte Jacobsen og Lars Harald Berntzen.**
Oppdragsgiver	**Charlotte Jacobsen.**
Befaringsdato	**20.07.2026**
Rapportdato	**28.07.2026**
Rapportnummer	**65A7E76D**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Bølerlia 70, 0689 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Gnr / Bnr	**164 / 32**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Andel**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Andelsnummer	**352**
Borettslagets navn	**Haraløkka borettslag**
Borettslagets org.nr.	**—**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.
Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Leiligheten er vurdert iht forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2025+AC:2026.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Ja**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Ja**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt faktura og bilde dokumentasjon på utførte håndverkertjenester i leiligheten.
Dette er iht NS 3600: 2025 ikke tilstrekkelig dokumentasjon.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
3 etasje	63 m²	13 m²	10 m²	86 m²	Innglasset balkong.
Sum hovedbygning	**63 m²**	**13 m²**	**10 m²**	**86 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold
Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer boder i 3 og kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
BRA-b:
Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet enheten.
Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal(yttervegg) legges til arealet.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

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

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling
Flislagte overflater med 600 mm x 600 mm fliser.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet er oppgradert i 2023 av forrige eier.
Badet fremstår velholdt, uten merkbare skader.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv
Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser på hovedgulvet og 60 mm x 60 mm fliser i dusjsonen.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Hovedsluk med fastmontert vannlås.
Synlig antatt banemembran under klemringen.
Hjelpesluk av plast i dusjsonen.
Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsustem og ført til sluk, samt bygningens felles rørføringer.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i
boligen.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av
tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Hovedsluk med fastmontert vannlås.
Synlig antatt banemembran under klemringen.
Hjelpesluk av plast i dusjsonen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsustem og ført til sluk, samt bygningens felles rørføringer.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i
boligen.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av
tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Seksjonsnotat – Ventilasjon

Elektrisk sensorvifte.
Tilluftsspalte under dørbladet.

Bad – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Elektrisk sensorvifte.
Tilluftsspalte under dørbladet.

ANBEFALT TILTAK

Rense ventilen jevnlig, og lufte intensivt etter dusjing.

Bad – Ventilasjon – bilder



Sensorvifte.

Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med:
Vegghengt kompositttvask med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og pushfunksjoner.
Speil med integrert lys.
Fritthengt overskap.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusjsett med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje og uten merkbare skader.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Nedenket platehimling med downlights.
Bakliggende betonghimling.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke krav til brannkasse bak downlights ved bakliggende betonghimling.
Det skal benyttes godkjente led lys.

ANBEFALT TILTAK

Det stilles krav til at downlights skal være godkjente for innbygging og tåle varmen.
Hvis du ikke har tekniske kasser, bør du velge downlights som er godkjent for direkte montering i isolasjon (lavtbyggende LED).

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone – bilder



Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av betong/mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom

Det er fremlagt faktura dokumentasjon på oppgraderinger av badet i regi av forrige eier.
I tillegg er det fremlagt samsvarserklæringer vedrørende elektrisk arbeid på badet, inkludert legging av varmekabler hvor det fremgår benyttet bane/sveisemembran på gulvet.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentert utførelse av vanntett sjikt iht NS 3600:2025+AC:2026.

ÅRSAK

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentert utførelse av vanntett sjikt iht NS 3600:2025+AC:2026.

RISIKO

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

KONSEKVENS

Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ANBEFALT TILTAK

Innhente dokumentasjon fra utførende bedrift.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater og integrerte hvitevarer.
Det er installert lys under overskapene.
Kvartskompositt vask med 1 - greps blandebatteri.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje og uten merkbare skader.
Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet.
Det ble ikke registrertindikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales installering av komfyrvakt iht dagens forskrifter og krav.

Kjøkken – bilder



Installert lekkasjestopper.

Sjekkpunkter – Kjøkken

• Overflater – vegger og himling: Slette, malte overflater.
• Overflater – gulv: Laminatgulv.
• Innredning og benkeplater: Innredning med slette fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater
• Vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkkenet: Vannledninger av rør-i-rør-system og synlige avløpsrør av plast.
• Vannskadesikring / lekkasjevarsler under benk: Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen.
Det er ikke registrert komfyrvakt til platetoppen.
• Avtrekk og ventilasjon: Leiligheten er tilknyttet felles naturlig avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
• Hvitevarer (integrerte/tilhørende): Alle integrerte hvitevarer .
• Dokumentasjon for kjøkken: Det er fremlagt dokumentasjon på materialvalg og kjøpekontrakt.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Seksjonsnotat – Vedovn i stuen.
Vedovn med gnistfangerplate av antatt herdet glass på gulvet foran åpning.

Vedovn i stuen. TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er målt 25 cm fra ovnen til ytterkant gnistfangerplate på gulvet.
Iht TEK 17 skal avstanden være minimum 30 cm.

ÅRSAK

Det er målt 25 cm fra ovnen til ytterkant gnistfangerplate på gulvet.
Iht TEK 17 skal avstanden være minimum 30 cm.
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utført installasjon.

RISIKO

Glødende kull eller gnister kan sprette ut og lande på brennbart gulv.

KONSEKVENS

Glødende kull eller gnister kan sprette ut og lande på brennbart gulv.

ANBEFALT TILTAK

Etablere ytterligere dekkende gnistfangerplate.
Det anbefales på generelt grunnlag kontrolle av pipeløp og ildsted minst hvert 4 år.

Vedovn i stuen. – bilder



DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Leiligheten har fungerende oppdriftsventilasjon(naturlig ventilasjon) iht forskrifter ved byggeår.
Tilluft tilføres via veggventiler og lufteventiler i vinduer, samt tilluftsspalte ved dør til badet.

1. Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

Leiligheten har fungerende oppdriftsventilasjon(naturlig ventilasjon) iht forskrifter ved byggeår.
Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

ANBEFALT TILTAK

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Leiligheten oppvarmes med varmekabler i badegulvet, vedovn og elektriske panelovner.
Varmtvannsbereder på 190 liter er plassert i boden ved fellesarealet i 3 etasje.
Berederen er lekkasjesikret iht forskrifter og krav.
Vannledninger av rør i rørsystem.
Synlige avløpsrør plast.
Stoppekraner for leiligheten er plassert bak inspeksjonsluke og i servantskap på badet.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved tilgjengelige rørføringer under befaringen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll av radiator og tilgjengelige rørføringer i leiligheten.
Hovedstoppekranen er ikke lokalisert.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder



Stoppekran for kaldt vann.

18. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vertikalhengslede og fastkarms vinduer av tre med 3 og 2 lags energi og isolerglass.
Datostemplet 1982.
Soverom:
Vertikalhengslede vinduer av tre med 2 - lag pressglass og datostemplet 2022 og 2024.
Balkongdør av tre med 3 - lag energiglass. Datostemplet 1982.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Brann og lydisolerende egenskaper; EI 30 - db 35.
Montert i 2025.

1. Vinduer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vinduer og balkongdør fra 1982 har usikker fremtidig funksjon.

ÅRSAK

Isolerglassruter eldre enn 35 år.

RISIKO

Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

KONSEKVENS

Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

ANBEFALT TILTAK

Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år bør vurderes for utskifting, da det er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondensproblemer. Konsekvensen av å ikke utbedre er at vinduene kan miste funksjon, gi varmetap og føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

20. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Vestvendt innglasset balkong

Vestvendt innglasset balkong på 10 kvm.
Stål og betongkonstruksjon.
Tilfarergulv av tre med behandlet gulvbord.
2 stk doble stikkontakter på ytterveggene.
Veggmontert lys.

Vestvendt innglasset balkong

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
Det er målt 9.6 m² inkl vegg mot stue og 7.6 m² utvendig på balkongen.

22. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 23

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Seksjonsnotater

Støpt armert betongsåle på antatt komprimerte masser.
Grunnmurer av betong.
Drenering og fuktsikring er oppgradert i regi av borettslaget i 2025/26.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 25

25. Andre forhold innvendig

Seksjonsnotater

Veggoverflatene: slette, malte og panelte vegger.
Malt brannmur med tilkoblet vedovn.
Gulvoverflater: laminatgulv.
Takoverflater: nedsenket platehimling med innfelt downlights i hele leiligheten med unntak av deler av stuen, med malt betonghimling.

26. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

DEL 27

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Seksjonsnotater

Fellesarealer er pent opparbeidet med plen, diverse beplantning og asfalterte gangveier. Store grøntområder i mellom bebyggelsen.
Sittegrupper og lekeapparater på borettslagets område. Rett ved marka.
Rehabilitert avløpsrørene i blokkene, og de i bakken ut til de kommunale rørene.
Estimert ferdigstilling i oktober 2026.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 8 stk kurser.
Jordfeilvarsler.
Jordfeilbryter til kurs for berederen og badet.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt samsvarserklæringer og dokumentasjon på elektrisk arbeid ved oppgradert bad.

Avvik

Ingen øvrig fremlagt dokumentasjon på elektrisk utført arbeid i leiligheten.

Konsekvens

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført
av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalt tiltak

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bilder



Sikringsskap i felles trappeoppgang

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er installert røykvarsler i henhold til krav.
Det finnes brannslokkeutsyr i henhold til krav.

Avvik

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Dessuten må følgende være oppfylt:- Det må være minst én detektor per etasje.- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB
i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk
dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Konsekvens

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

Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.
Det anbefales installert komfyrvakt til platetopp på kjøkkenet.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Iht NS 3600 har boliger bygget mellom 1949 til 1969 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.
Boligblokken ligger ikke innenfor en støysone iht kartkatalog.geonorge.
Boligblokken kan likevel være utsatt for støy.

Avvik

Iht NS 3600 har boliger bygget mellom 1949 til 1969 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Konsekvens

Svak lydisolering mellom leiligheter i boligblokker skyldes normalt at luftlyd og trinnlyd slipper gjennom vegger og etasjeskillere.

Anbefalt tiltak

Enkle tiltak; tette lister rundt dører og vinduer som slipper gjennom lyd.
Legg tykke tepper på gulvet og heng tunge gardiner for å hindre at lyden kaster seg rundt i rommet.

31. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

For lav rekkverkshøyde på balkongen iht TEK 17.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Iht forskrifter og krav skal høyden være minimum 1.0 meter.

Avvik

For lav rekkverkshøyde på balkongen iht TEK 17.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Iht forskrifter og krav skal høyden være minimum 1.0 meter.

Konsekvens

Personer, og særlig barn, kan falle over kanten hvis rekkverket er lavere enn dagens krav på 1,0 meter.
Lave eller dårlig utformede rekkverk kan gjøre det lettere for barn å klatre over.

Anbefalt tiltak

Oppmerksomhet ved åpning av innglasset del.

33. Radon

Observasjoner

Iht NGU(Norges geologiske undersøkelse) har området moderat til lav radon aktivitet.
Siden radonnivået varierer fra bygg til bygg avhengig av grunnforhold og ventilasjon, må det gjøres egne målinger for å avdekke nivåene i den spesifikke boligen du er interessert i.
Det er ikke fremlagt konkrete målinger for området.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 3

1. Vinduer og ytterdører – Vinduer

Avvik: Vinduer og balkongdør fra 1982 har usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
Anbefalt tiltak: Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år bør vurderes for utskifting, da det er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondensproblemer. Konsekvensen av å ikke utbedre er at vinduene kan miste funksjon, gi varmetap og føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

2. Vedovn i stuen. – Vedovn i stuen.

Avvik: Det er målt 25 cm fra ovnen til ytterkant gnistfangerplate på gulvet.
Iht TEK 17 skal avstanden være minimum 30 cm.
Konsekvens: Glødende kull eller gnister kan sprette ut og lande på brennbart gulv.
Anbefalt tiltak: Etablere ytterligere dekkende gnistfangerplate.
Det anbefales på generelt grunnlag kontrolle av pipeløp og ildsted minst hvert 4 år.

3. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentert utførelse av vanntett sjikt iht NS 3600:2025+AC:2026.
Konsekvens: Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
Anbefalt tiltak: Innhente dokumentasjon fra utførende bedrift.

Signatur og dato

Befaringsdato	**20.07.2026**
Rapportdato	**28.07.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal**
Tittel	**AARDALTAKST AS**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260188
Addresse	Bølerlia 70		
Postnr.	0689	Sted	OSLO
Selgers navn	Lars Harald Berntzen		
Selgers navn	charlotte jacobsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/25

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Husforsikring via borettslaget, Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Flislegging, støping, maling (forrige eier)

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

ukjent (forrige eier)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alt av dokumentasjon fra oppussing av forrige eier er tilgjengelig på Boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran fornyet (forrige eier)

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

antatt skiftet, men ikke spesifikt oppgitt av forrige eier.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

arbeid ifm oppussing av bad (forrige eier).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, kontrollskjema og fakturaer tilgjengelig i Boligmappa (fra forrige eier).

Initialer selger:
L H
c j

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet og flyttet varmtvannsbereder til bod. Omgjøring av vann og avløp i forbindelse med oppussing av bad (forrige eier).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Egenerklæring fra forrige eier.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Proline har gjennomført rørfornying av alle avløpsrør i hele blokka i 2025/2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

ja.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen få ganger har det kommet røyklukt i leiligheten via pipeløp hvis kjøkkenvifte går for fult og alle vinduer er lukket igjen. Løser seg enkelt ved å ha et vindu litt på gløtt når man har kjøkkenvifte på full styrke.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenering av hele blokka er gjennomført i 2026 i regi av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er gjennomført i regi av borettslaget. Tilgjengelig info hvis behov via styret.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Omtrekking av alle kabler og utskiftning av stikkontakter/dimmere. Installasjon av Plejd styringssystem og downlights. (forrige eier)

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

ukjent, ikke oppgitt av forrige eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

tilgjengelig dokumentasjon via Boligmappa. Erklæringer, fakturaer og lignende.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjøkkenventilator og elektrisk baderomsvifte er tilkoblet felles ventilasjonspipe kjøkken. Dette er ikke i henhold til retningslinjene for borettslaget (opplysning fra forrige eier).

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Yttervinduer og ytterdør er andelseiers eget ansvar.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forslag om oppgradering av fasader ble nedstemt på generalforsamling 2026.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

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

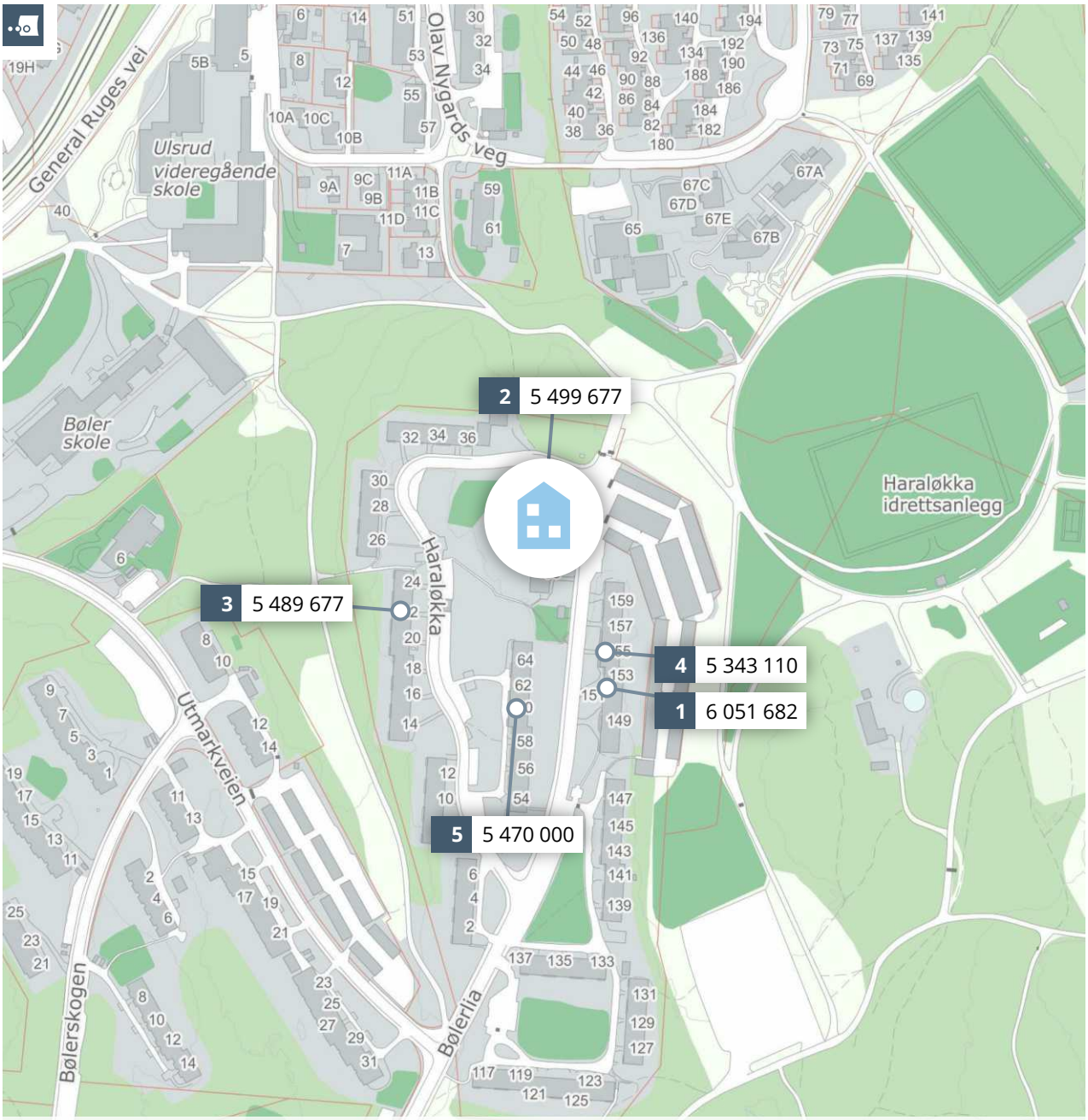
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	30.07.2026
Signert av	*Lars Harald Berntzen*
Signert av	*charlotte jacobsen*

Initialer selger:
L H
c j

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BØLERLIA 70

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 31.07.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bølerlia 70, 0689 OSLO

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1960

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

Verdivurdert til

5 190 000

141 218	5 331 218	84 623
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	13 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	3 937
Formue	2 100
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bølerlia 151									
	69 m²	1960	2. etg	2 sov	19.01.2026	5 200 000	**5 900 000**	151 682	6 051 682	**87 706**
2	Bølerlia 70									
	63 m²	1960	3. etg	2 sov	30.08.2025	4 950 000	**5 350 000**	149 677	5 499 677	**87 296**
3	Haraløkka 22									
	64 m²	1960	4. etg	2 sov	18.09.2025	4 850 000	**5 340 000**	149 677	5 489 677	**85 776**
4	Bølerlia 155									
	69 m²	1960	3. etg	2 sov	17.03.2026	4 950 000	**5 200 000**	143 110	5 343 110	**77 436**
5	Bølerlia 60									
	69 m²	1960	4. etg	2 sov	13.08.2025	4 800 000	**5 320 000**	150 000	5 470 000	**79 275**

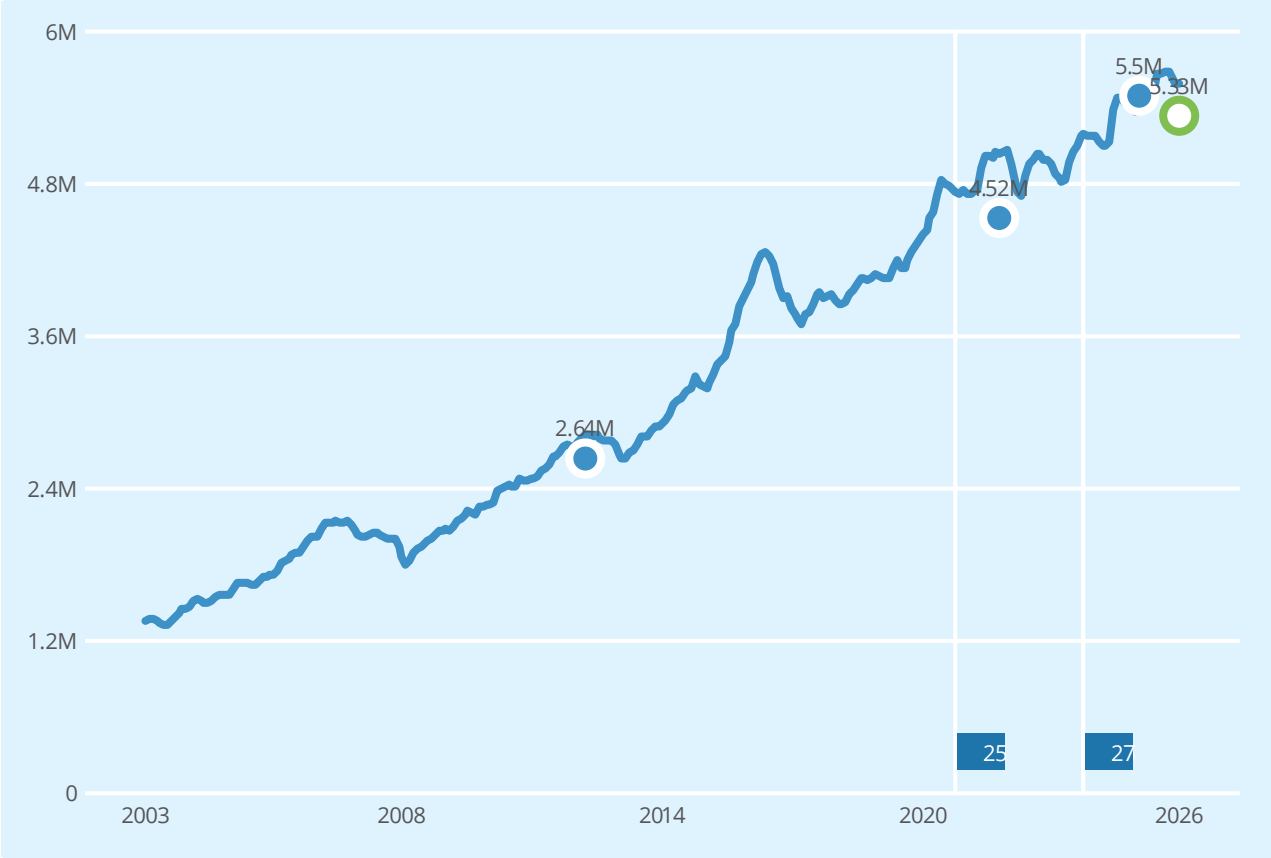
Stilren og påkostet 3-roms oppusset i 2022/2023 med vestvendt, innglasset balkong. Mulighet for garasjeplass m/lader

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+20 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.08.2025	30.08.2025	30.09.2025	4 950 000	5 350 000	149 677	5 499 677	
08.03.2024		08.03.2024	-	2 250 000	-	2 250 000	28
13.06.2022	15.06.2022	01.09.2022	4 150 000	4 400 000	124 439	4 524 439	
04.01.2013	14.01.2013	18.03.2013	2 150 000	2 550 000	87 242	2 637 242	

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

Leiligheter til salgs i HARALØKKA grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

5.1M
4 828 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Leiligheter solgt i HARALØKKA grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

4 633 000 Salgspris i snitt
4 625 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

84 623 Bølerlia 70 Totalpris 5 331 218

80 510 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

79 393 HARALØKKA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Bølerlia 70, 0689 OSLO**	
Dato for energimerking **30.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325515**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80411936**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **32**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

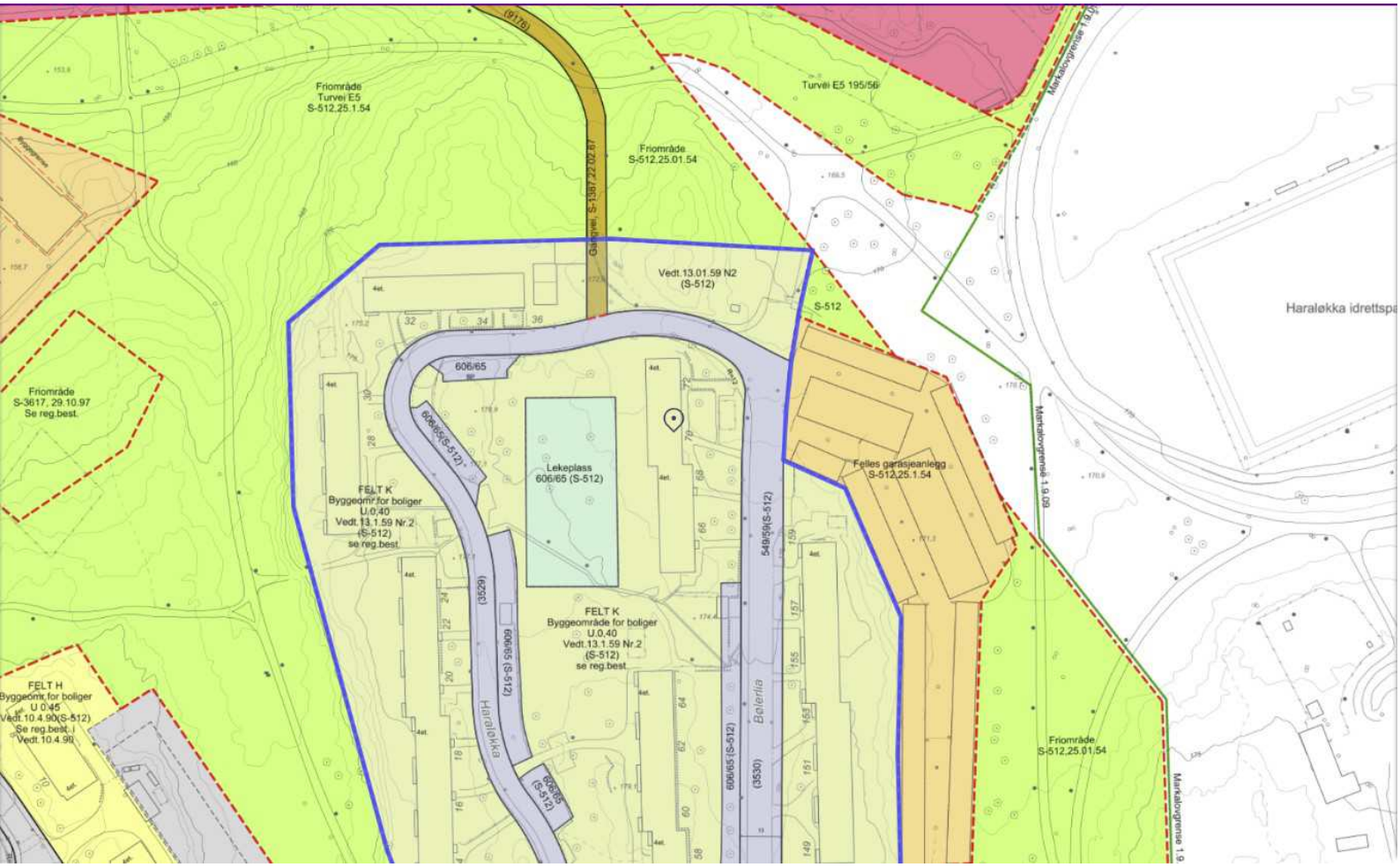
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **162,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **162,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 699 kWh**


Friområde
Turvei E5
S-512.25.1.54
(9176)
Gangvei, S-1387,2,207,67
Friområde
S-512.25.01.54
Turvei E5 195/56
Markalovgrense 1.9.09
Vedt.13.01.59 N2
(S-512)
S-512
Haraløkka idrettspa
606/65
606/65 (S-512)
Lekeplass
606/65 (S-512)
Felles garasjeanlegg
S-512.25.1.54
Markalovgrense 1.9.09
Friområde
S-3617, 29.10.97
Se reg.best.
FELT K
Byggeområde for boliger
U.0,40
Vedt.13.1.59 Nr.2
(S-512)
se reg.best.
FELT K
Byggeområde for boliger
U.0,40
Vedt.13.1.59 Nr.2
(S-512)
se reg.best.
(3529)
606/65 (S-512)
Haraløkka
606/65 (S-512)
606/65 (S-512)
(3530)
Balerlia
549/56 (S-512)
FELT H
Byggeområde for boliger
U 0,45
Vedt.10.4.90(S-512)
Se reg.best. i
Vedt.10.4.90
Friområde
S-512.25.01.54
Markalovgrense 1.9.

Première Eiendomsmegling AS
Østmarkveien 2
0687OSLO

Deres ref.: 183260188
Vår ref.: 094-1-352/9846
Dato: 29.06.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Haraløkka Borettslag**
Organisasjonsnummer:	950311649
Gårds- og bruksnummer:	164 / 32
Seksjons-/andelsnummer:	352
Adresse:	Bølerlia 70 Leil 12303, 0689 OSLO
Eier/medeier:	Berntzen, Lars Harald Jacobsen, Charlotte

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader andel	3 936.90
Garasjeleie (garasje nr.11:selges den sammen med andel?)	384,00
Garasjelån avdrag	241,22
Garasjelån Renter	846,26
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 408.38**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 141 218**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 2 100

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.83613
Rest lånebeløp: 17 410 703.00
Innfrielsedato: 15.02.2056
Rente type: 5.30%

Långiver: Oslo Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.43395
Rest lånebeløp: 11 322 315.00
Innfrielsedato: 15.07.2044
Rente type: 5.30%

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.00904 IN lån
Rest lånebeløp: 27 067 015.00
Innfrielsedato: 15.04.2051
Rente type: 5.30%

Långiver:	Handelsbanken 332
Lånenummer:	8398 71 49151
Rest lånebeløp:	475 519.00
Innfrielsedato:	15.01.2027
Rente type:	5.30%

Långiver:	Husbanken
Lånenummer:	11426295
Rest lånebeløp:	2 915 034.00
Innfrielsedato:	15.01.2027
Rente type:	5.15%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Borettslaget har ikke bestemmelser om forkjøpsrett
Styregodkjenning:	Ja. Nye andelseiere må godkjennes av styret i borettslaget. Forretningsfører håndterer prosessen med styregodkjenning. Mottatt eierskiftemelding videreformidles styret.
Utleie:	Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til NORIAN Eiendomsforvaltning. Se også borettslagets vedtekter for mer informasjon om bruksoverlating (utleie).
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 85511259
Dyrehold:	Vennligst se borettslagets vedtekter/ husordensregler. Disse er å finne på www.haralokka.no Det er ikke tillatt med dyrehold uten skriftlig godkjenning fra styret.
Parkering:	Det finnes både parkeringsplasser og garasjer i borettslaget. Månedlig betaling er kr. 200,- per parkeringsplass og kr. 384,- per garasjeplass. Kun andelseiere i Haraløkka Borettslag kan eie garasje. Garasjeobligasjon må transporteres ved evt. salg. Bruk vedlagte transportfullmaktsmal ved overdragelse av leierett. Vi utfører transport på bakgrunn av ferdigstilt transportfullmakt med attestert ID for begge parter. Vi anmoder om at original obligasjon sendes oss for oppbevaring. Ved manglende/bortkommet obligasjon må selger besørge mortifikasjon. Vennligst presiser om garasje skal følge med ved salg, og oppgi kjøpesum for garasje separat. Borettslaget vil bygge nye garasjer i løpet av sommer/høst 2021. Evt. leie av parkeringsplass utgår ved opphør av kontrakt (ved overtakelse boligandel) og leies ut etter venteliste. Ved interesse kan nye andelseiere sende e-post til parkering@haralokka.no.
Internett/TV:	Borettslaget har en Kollektiv TV og Strømming 50 og Kollektiv Bredbåndsavtale gjennom Telia.
Oppvarming:	Borettslaget får levert strøm fra Fjordkraft. Egen strømavtale for hver leilighet.
Sikringsordning:	Borettslaget er ikke en del av sikringsordning.
Nøkler:	Bestilling av nøkler sendes til styret@haralokka.no. Se nettsiden vår haralokka.no for hvilken informasjon som skal være med på en slik bestilling.

Skilt:	Styret gjennom vaktmester ordner med postkasseskilt.
Hjemmeside:	Haralokka.no
Øvrig informasjon:	Eier av andel med balkong må påse at sluk er fritt for snø, løv, mv. Andelseiere har vedlikeholdsplikt for overflaten på egen balkong. Borettslagets parkeringsplasser og boder leies ut etter venteliste. E-post vaktmester: vaktmester@haralokka.no Borettslaget har serviceavtale med Anticimex for behandling mot eventuelle skadedyr.

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 29.06.2026:	kr. 0.00

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

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

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

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

KONTAKTINFORMASJON

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

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll

Generalforsamling 2026

Det ble avholdt digital generalforsamling i Haraløkka Borettslag (org.nr. 950311649)
25-05-2026 - 09:00

Antall deltakere: 148 **av** 408

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

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

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 128 for, 1 i mot og 19 blank

1.2. Valg av protokollfører

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

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

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 128 for, 1 i mot og 19 blank

1.3. Valg av protokollvitne

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

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

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

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 124 for, 0 i mot og 24 blank

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

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

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 139 for, 1 i mot og 8 blank

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

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

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 135 for, 2 i mot og 11 blank

2. Styrets årsrapport for perioden 2025-2026

Styrets årsrapport 2025-2026 følger vedlagt

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport for 2025-2026 tas til etterretning

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 118 for, 1 i mot og 29 blank

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetning er lagt ved i innkallingen.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Årsregnskap for 2025 godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 116 for, 1 i mot og 31 blank

4. Budsjett for 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Styrets budsjett for 2026 tas til etterretning

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 113 for, 2 i mot og 33 blank

5. Godtgjørelse til styret

Som tidligere skrevet er styrehonoraret i Haraløkka borettslag noe under hva som er normalen i andre store borettslag. Etter OBOS sine estimater (Norges største boligbyggelag), burde Haraløkka sitt styrehonorar ligge på rundt 510 000,- pr år.
For perioden 2025-2026 foreslås det et styrehonorar på 450 000,- og i tillegg 100 000,- (som i fjor) da det er gjennomført større og flere vedlikeholdsarbeider som har krevd vesentlig mer jobb utover vanlig styrearbeid.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

5.1. Styrehonorar for perioden 2025-2026
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

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

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 109 for, 17 i mot og 22 blank

5.2. Godtgjørelse i tillegg til styrehonorar

Liste over prosjekter styret har jobbet med i perioden mai 2025 til 2026:

1. Rehabilitert avløpsrørene i blokkene, og de i bakken ut til de kommunale rørene. Estimert ferdigstilling i oktober **2026**.
2. Avholdt ekstraordinær GF vedrørende fasaderehabiliteringen
3. Lagt inn fibernett
4. Drenering av **4** blokker av borettslaget **12** blokker.
5. Reparasjon av div. vannskader i 3 og 4 etasje for **22** boenheter.
6. Skifte av vinduer
7. Oppgradering av stien over plenen fra Bølerlia **66** til Haraløkka **24**
8. Repparet lekkasje i vannrør i bakken utenfor Bølerlia **123**.
9. Nye bommer inn til hesteskoen

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

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

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 76 for, 43 i mot og 29 blank

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har fram til dette møte bestått av:
Styreleder Terje Mork på valg 2026
Styremedlem Rami Hage på valg 2026
Styremedlem Jeanette Askautrud på valg 2026
Styremedlem Kim Andre Aarnes på valg 2026
Styremedlem Thor Fredrik Sletten på valg 2027
Varamedlem Monica Hopaneng på valg 2027
Varamedlem Anine Atam på valg 2026

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidater:
Terje Mork stiller til valg som styreleder for 2 år.
Ted Lier stiller til valg som styreleder for 2 år.

Det skal således velges 3 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidater:
Jeanette Askautrud stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Kim Andre Aarnes stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Rami Hage stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Marius Larivaara-Nærum stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Det skal velges 1 varamedlem. Det foreslås følgende kandidater:
Anine Atam til valg som varamedlem for 2 år.
Lisa Giovannini til valg som varamedlem for 2 år.

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.
Det har ikke lykkes med å finne kandidater til valgkomite. Sak fjernes.

6.1. Valg av styreleder

Terje ønsker å stille til valg som styreleder for en tredje periode. Han mener det lønner seg at sittende styreleder gjennomfører de prosjektene han har igangsatt. Under er en liste over noen av prosjektene Terje har vært med på å gjennomføre:

1. Utredet og lagt frem fasaderehabilitering på ekstraordinær generalforsamling
2. Rørfornying av samtlige blokker (*ferdigstilles oktober 2026*).
3. Drenering av **4** blokker
4. Lagt inn fibernett
5. Piperehabilitering
6. Nye lekeplasser og avfallssystem
7. Reparasjon av div. vannskader i 3 og 4 etasje
8. Oppgradering av stier

Terje synes jobben er svært givende og læringsrik, og håper på fornyet tillitt.

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

Simpelt flertall (Det forslaget med flest stemmer) (hvor 1 skal velges)

Terje Mork som styreleder for 2 år
Valgt med 109 stemmer

Ted Lier som styreleder for 2 år
20 stemmer

6.2. Valg av styremedlemmer

Marius: Jeg er utdannet arkitekt og har jobbet som byggesaksbehandler i Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune siden 2018. Jeg jobber for tiden med byggesaker i indre by. Erfaringen med forvaltning gjør meg godt skikket til å se de lange linjene i driften av borettslaget.

Vi har bodd i borettslaget siden høsten 2021. Jeg har også tidligere sittet et år i styret. Styrevervet var opprinnelig to år, men jeg valgte å fratre styrevervet ved ordinær generalforsamling i 2023 da vi fikk tvillinger. Nå er tvillingene 2,5 år gamle, og jeg føler at plikten kaller igjen.

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

Jeanette Askautrud som styremedlem for 2 år
Valgt med 83 stemmer

Kim Andre Aarnes som styremedlem for 2 år
78 stemmer

Rami Hage som styremedlem for 2 år
Valgt med 84 stemmer

Marius Larivaara-Nærum som styremedlem for 2 år
Valgt med 101 stemmer

6.3. Valg av varamedlemmer

Simpelt flertall (Det forslaget med flest stemmer) (hvor 1 skal velges)

Anine Atam som varamedlem for 2 år
Valgt med 60 stemmer

Lisa Giovannini som varamedlem for 2 år
49 stemmer

7. Drenering og etterisolering av kjellerveggene opp til fasadeplatene

På generalforsamling (GF) i mai 2025 (se sak nr. 9 under fanen «*Arkiv Protokoller Generalforsamlinger*» på nettsiden vår) ble det besluttet å drenere blokkene under:

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

1. Bølerlia **66-72**
2. Bølerlia **117-125**
3. Bølerlia **127-131**
4. Bølerlia **133-137**

Arbeidet vil bli ferdigstilt i løpet av juni (*se vedlegg til sak 7 lenger ned i innkallingen*) **2026**, og blir utført av Tronslien AS.
I henhold til **ENØK**-rapporten fra februar **2025** (nettsiden, fane: «*Oversikt Vedlikehold*»), så er etterisolering av kjellerveggene opp til platekantene det eneste tiltaket som hadde positiv nåverdi i henhold til de energikostnadene som ble lagt inn i kalkylen. Dvs. at investeringskostnad og energibesparelse vil lønne seg innen forventet levetid for det gjennomførte tiltaket.
Det rådgivende ingeniørfirmaet K. Apeland gjennomførte i samarbeid med styret en anbudsrunde for prosjektet over. Vi slipper derved å bruke mer tid og penger på en ny runde.
Prosjektet vil som nevnt i innkallingen til ekstraordinær GF (EGF) i oktober **2025** (nettsiden, fane: «*Oversikt Vedlikehold*») ha stor effekt for de som bor i første etasje, men også ha god effekt for de som bor i etasjene over. Samt at råte og fukt i kjellerne vil bli vesentlig redusert. Vi kler oss også for fremtiden i forhold til et våtere klima

Inkludert i prosjektet er:

1. Drenering og etterisolering opp til platekantene i samtlige blokker.
2. Asfaltering inne på borettslagets område med kantstein (*se eksempelbilde i vedleggene til sak 7 lenger ned i innkallingen)*.
3. Nødvendig vedlikehold av inngangspartiene.
4. Det blir som i pågående prosjekt lagt kantstein mellom grusen og plenen på alle sider av blokkene (*se eksempelbilde i vedleggen til sak 7 lenger ned i innkallingen*).
5. Utskiftning av samtlige kjellervinduer, totalt 177 stk.

Oslo kommune eier veien og fortauene, og det er beklageligvis umulig å si når de kommer og legger ny asfalt hos oss. Dersom du er interessert så kan du kopiere denne adressen https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/veiarbeid-og-vedlikehold/asfaltering/ inn i nettleseren din.
Utfra en rente på **5%** over **30** år, så vil prosjektet lede til en økning av felleskostnadene på ca. **340** kr.
Som nevnt i informasjonsskrivene fra styret, og nettsiden vår haralokka.no under fanen «*Oversikt vedlikehold*», så er det ikke mye igjen av vedlikeholdsetterslepet i borettslaget. Går denne saken igjennom så er det kun takene igjen. Skulle det bli flertall for denne saken på GF i **2027**, så vil dette mest sannsynlig ikke føre til en økning i felleskostnadene.
I januar **2027** vil to eksisterende lån bli innfridd. Frigjorte midler vil mer enn dekke kostnadene knyttet til rehabilitering av takene. Deretter gjenstår fasaderehabilitering, som mest sannsynlig vil bli gjennomført om **10–15** år.
Tilskuddsordning: Styret vil søke støtte for den delen av prosjektet som involverer isolering. Oslo kommune gir støtte på opptil **30**%. Det er sannsynlig at borettslaget vil kunne motta støtte til isolering og deler av gravearbeidet. Nøyaktig støttebeløp er vanskelig å anslå på nåværende tidspunkt, men det er rimelig å anta at økningen i felleskostnader vil komme på i underkant av kr **300,-** pr måned.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Pristilbudet fra Tronslien AS på kr. 25 685 889 godkjennes (se vedlegg til sak 7 lenger ned i innkallingen)

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 101 for, 21 i mot og 26 blank

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

8. Vedtektsendring § 7-3 (3) - Styrets kostnadsramme

Denne saken ble stemt ned på GF i mai **2025** (nettsiden, fane: «*Arkiv Protokoller Generalforsamlinger*», sak nr. 12). Den gang lød forslaget som følger:
Borettslaget følger Borettslagslova § 8-9(6): Tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.
Tilbakemeldingen vi fikk fra de som ikke likte forslaget var at de ønsket at styret skulle legge frem en sum, og ikke en prosentvis beregning utfra de årlige felleskostnadene.
Til informasjon så er nålydende vedtekt som følger:
§ 7-3(3)
*Styret kan ikke påbegynne prosjekter ut over normalt vedlikehold/forvaltning med en kostnadsramme over **75 000**,- uten å forelegge saker for generalforsamlingen.*
Vedtekten har ikke blitt endret siden **2015**. Prisstigningen i perioden fra **2015** til **2026** har vert på **43%**.

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

Forslag til vedtak:
Forslag til endring i § 7-3 (3) i borettslagets vedtekter: Styret kan ikke påbegynne prosjekter ut over normalt vedlikehold/forvaltning med en kostnadsramme på over 150.000 kr. inkl. mva. uten å legge frem saken på generalforsamling.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 104 for, 19 i mot og 25 blank

9. Vask av fasadeplatene

I etterkant av den ekstraordinære generalforsamling (EGF) i oktober **2025** så har flere beboere ytret ønske om vask av samtlige fasader i borettslaget.
Det har blitt hentet inn pristilbud fra:
1.NEAS Fasade
2.Oslo & omegn Fasadevask
3.Fasadevasken AS
Etter prisinnhenting fra firmaene over, så har styret valgt Fasadevask AS. Tilbudet og mer informasjon til prosjektet kan leses i vedlegget til sak 9 lenger ned i innkallingen. Fasadene ble sist vasket for **12** år siden.
punktliste fra tilbudet:

- Vasken utføres med lavtrykk for å sikre at fasaden ikke påføres skader.
- Det benyttes kun 100% biologisk nedbrytbare produkter
- Vinduene blir skyldt med kaldt vann, men uten såpe. Det gjøres oppmerksom på at vinduer bør vaskes av den enkelte eier etter at fasadevasken er ferdigstilt.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Pristilbudet fra Fasadevask AS på kr. 987.500 inkl. mva. godkjennes.

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 103 for, 27 i mot og 18 blank

10. Sette inn vinduer der det er innvendig bod

Mange andelseiere ønsker at styret skal utrede muligheten for å sette inn et ekstra vindu i de leilighetene som har innvendig bod. Kostnaden for prosjektet dekkes av de beboerne som velger denne løsningen.
Fordeler:
1. Det er ofte leiligheter til salgs og det er mye inn- og utflytninger. I januar **2026** ble **10** boliger solgt. Gjennomsnittet ligger på 3-4 boliger i måneden.
2. Fordelen med å sette inn vindu i de interne bodene er at flere kan bli boende her over lengre tid. F.eks. familier med mer enn et barn.
3. Vi mener at dette vil berike og øke stabilitet i borettslaget, og at flere vil bli boende her over lengre tid. Dette vil skape et stabilt og godt bomiljø, og fremme naboskap.
4. Dette er også en langsiktig tenkning i forhold til hvordan boligmangelen i Oslo utvikler seg over tid.

Ulemper:
1. Støy under anleggsperioden
2. Leiligheten med bod i oppgangen har ikke denne muligheten.
3. Fasaden vil ikke bli enhetlig dersom forslaget går igjennom, men sidene det gjelder vender ut fra borettslaget, og vil bli lite merkbart.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Styret utreder innsetning av vinduer i de leilighetene som har innvendig bod, og legger dette frem for avstemning på ordinær generalforsamling i mai 2027.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 60 for, 57 i mot og 31 blank

11. Forslag til endring av punkt 8-4-3 i vedtektene

Forslag til endring av punkt 8-4-3 i vedtektene.
Punkt 8-4 i vedtektene handlerom hvilke sakersom skal behandles på ordinær generalforsamling.
I punkt 8-4-3 står det at det skal være «Valg av styremedlemmer og varamedlemmer»
Det ønskes nå at valg av medlemmer til en valgkomite skal innlemmes i vedtekten 8-4-3.
De siste gangeneen generalforsamling i Haraløkka borettslag valgte en valgkomite var i 2022 og 2019.
Flesteparten av gangenesiden 2019 har det ikke «Valg av valgkomite» engangvært satt opp som en sak på generalforsamlingen.
I de årene det **ikke** har vært valg på en valgkomite på en generalforsamling, har det sittende styret enten utpekt én persontil «valgkomite», ellerså har styret selv fremmetforslag til nye styremedlemmer.
I disse årene har det helleraldri blitt fremlagten egen «Valgkomiteens innstilling» for generalforsamlingen.
Er dette til det beste for borettslaget?
En valgkomite skal arbeide selvstendig på vegne av andelseierne, og kun svare ovenfor

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

medlemmene ved årsmøte.Det vil si at de skal ta selvstendige vurderinger og ikke være styrt av det sittende styre.
Derfor bør en valgkomité velges av generalforsamlingen.
Styrets innstilling:
Styret er enig med forslagstiller og syntes det både er fornuftig og praktisk med en valgkomite i Haraløkka Borettslag. Styret støtter forslaget om vedtektsendring. Vervet har over lengre tid vært vanskelig å besette, da ingen har meldt seg. Pentti har velvillig påtatt seg oppgaven de siste årene, og styret er takknemlig for innsatsen.

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

Forslag til vedtak:
Punkt 8-4-3 i vedtektene endres fra 3. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer til 3. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer til en valgkomité. PS. Dersom dette forslaget blir vedtatt, bør det også vedtas en instruks for valgkomiteen i Haraløkka borettslag. Forklaring til dette og forslag til instruks er fremsatt som egen sak i generalforsamlingen.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 84 for, 11 i mot og 53 blank

12. Forslag Instruks for valgkomité Haraløkka borettslag

Dersom forslaget til vedtektsendring som gjelder «Valg av valgkomite» blir vedtatt, bør det også godkjennes/vedtas en instruks for valgkomiteen.
Det finnes ikke lover eller forskrifter som detaljert regulerer valgkomiteen i borettslag.
Derfor er det opp til generalforsamlingen i borettslaget å fastsette instrukser/retningslinjer for denne komiteen.
Dette kan skje gjennomvedtekter eller en egen instrukssom godkjennes på generalforsamlingen.
Det mest hensiktsmessige for Haraløkka borettslag vil være at generalforsamlingen godkjenner/vedtar en instruks for valgkomiteen.

Instruks for valgkomitéen Haraløkka borettslag

1.Styret i borettslaget plikter å sørge for at valgkomitéen sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes generalforsamling der det skal foretas valg til tillitsverv.

2.Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.

3.Valgkomitéens oppgave er å fremmeforslag på kandidater til de tillitsverv i Haraløkka borettslag som er på valg, både i styret og valgkomitéen.
Alle medlemmer av sittende styre kan forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg.

4.Valgkomitéen skal forvisseseg om at de kandidater som det er fremmet forslagpå, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv.
Valgkomitéen skal ta rimelighensyn til fordelingmellom kjønnene.

5.Kommer det frem opplysninger av betydning om en ellerflere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomitéens leder innkalle
valgkomitémedlemmene til møte for eventuell endringi innstillingen.

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

6.Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av minst to medlemmer og minst ett varamedlem. Valgkomitéen bør så langtmulig utgjøre et representativt utvalgav borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.

7.Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.

8.Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddelesborettslagets styre, som igjen informerer andelseierne i borettslaget.

9.Valgkomitéens medlemmer velgesfor ett år. Medlemmene kan gjenvelges.

10.Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem.
Dette rapporteres til styret,som igjen informerer andelseierne i borettslaget.

11.Valgkomitéens innstilling bør være styreti hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret.
Innstillingen skal komme frem i innkallingen til generalforsamlingen.

12.Valgkomitéen redegjørfor sin innstilling på generalforsamlingen.

13.Generalforsamlingen kan fremsette forslagtil andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.

14.Endringer i denneinstruks må fremmes for oggodkjennes av generalforsamlingen.

Vedtatt på ordinær generalforsamling [årstall] i Haraløkka borettslag
Styrets innstilling:
Styret anbefaler at generalforsamlingen **ikke vedtar forslaget om egen instruks for valgkomitéen**.
Begrunnelse:
Styret støtter etablering av en valgkomité i borettslaget, og det er enighet om at dette er hensiktsmessig for å sikre gode og ryddige prosesser rundt valg til tillitsverv. Samtidig mener styret at det **ikke er behov for en detaljert instruks** for valgkomitéens arbeid.
Det vises til at:

- Det ikke foreligger lovkrav om at valgkomiteer i borettslag skal ha en egen instruks.
- Valgkomiteens rolle er i sin natur rådgivende og bør være fleksibel, slik at komiteen kan tilpasse sitt arbeid til borettslagets behov og situasjon fra år til år.
- En fastsatt instruks kan føre til unødig byråkratisering og redusere handlingsrommet til valgkomiteen.
- Flere av punktene i den foreslåtte instruksen regulerer forhold som allerede enten er selvsagte, håndteres gjennom praksis, eller naturlig kan avklares i dialog mellom styret og valgkomiteen.
- Det er uheldig å detaljregulere interne arbeidsprosesser i et omfang som kan gjøre det vanskeligere å rekruttere medlemmer til valgkomiteen.

Styret mener at det er tilstrekkelig at generalforsamlingen:

- vedtar at borettslaget skal ha en valgkomité, og
- velger medlemmer til denne.

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar følgende forslag til instruks for valgkomiteen i Haraløkka borettslag.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 55 for, 38 i mot og 55 blank

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

TRONSLIEN AS
Anleggsgartnermester

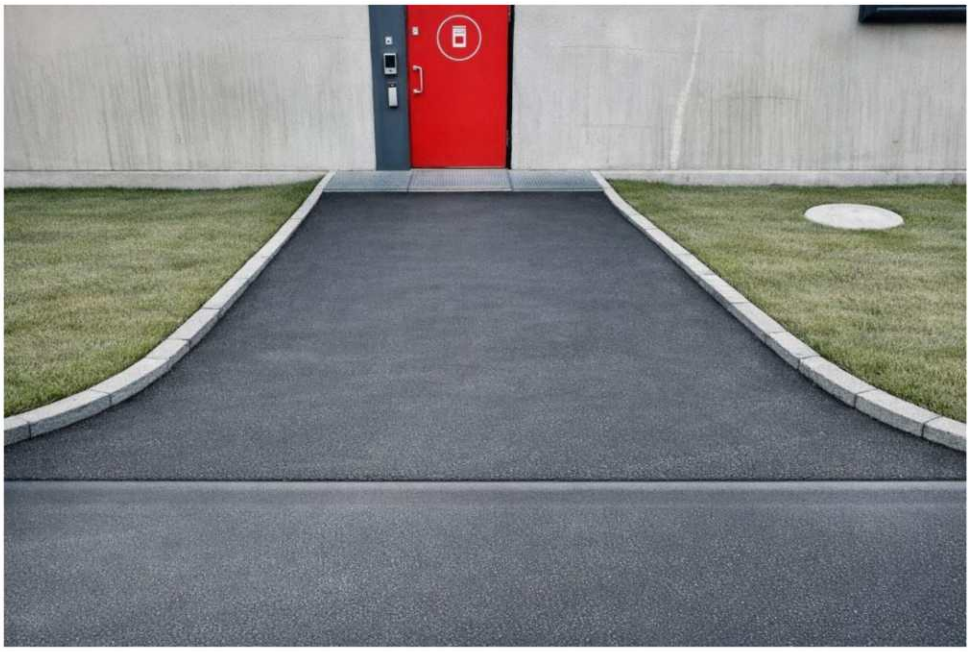
13.04.2026

Vedlegg til tilbud.

Bildeeksempler på utførelse.

Kantstein av granitt

Det er imot innganger foreslått kantstein satt med 0-vis. Vi setter den med 0-vis for å lette gressklipping.



Eksempelbilde fra Kringsjå studentby. Utført i 2024

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

Kantstein av granitt og elvestein langs fasader

For å hindre ugress opp på fasade og for å legge vedlikehold og gressklipping foreslår vi en kant av granitt med elvestein mot fasade



Eksempelbilde fra Nygård brl. Utført i 2025

Kantstein med vis mot plen for å hindre kjøring på gresset

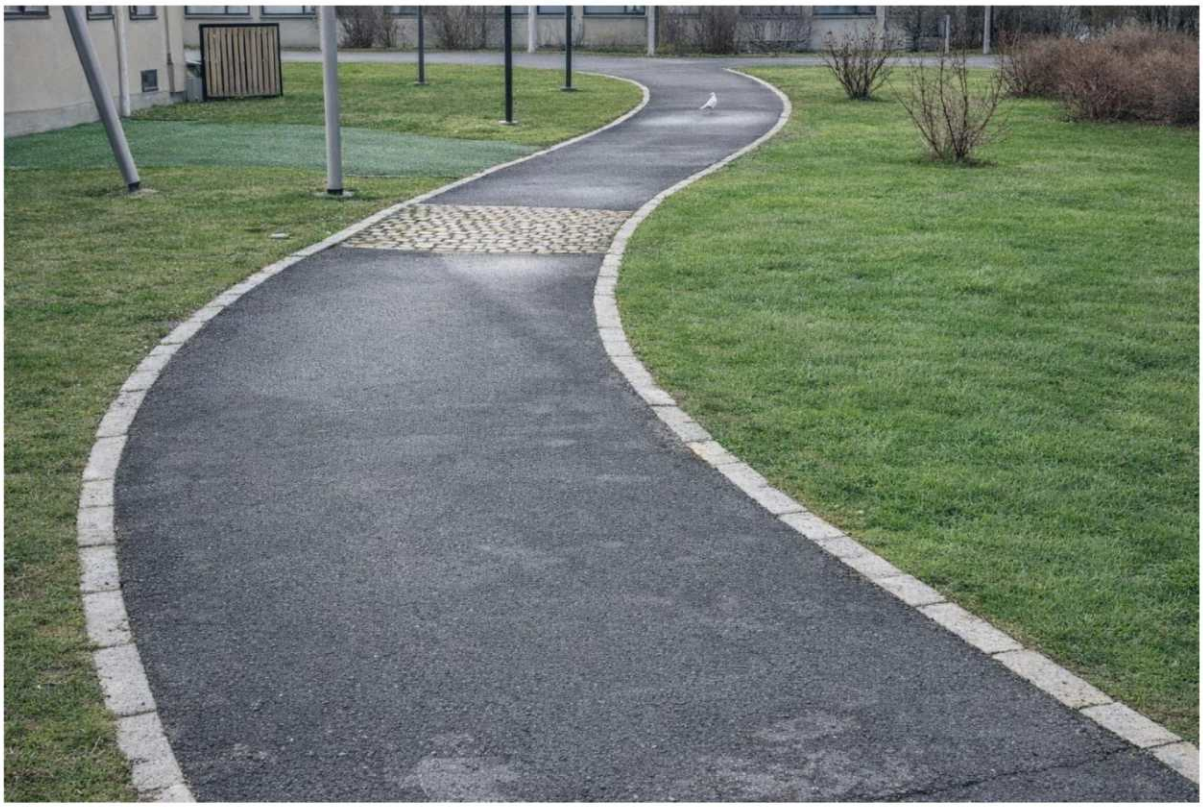


Eksempelbilde fra Nygård brl. Utført i 2025

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

Kantstein langs gangstier

Også her satt med 0-vis for å lette gressklipping



Eksempelbilde fra Kringsjå 2024

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

TRONSLIEN AS
Anleggsgartnermester

Haraløkka Borettslag
Bølerlia 64
0689 Oslo

Att: Terje Mehlum Mork / Magnus Arneberg - Bauer

08.05.2026

Vedr Haraløkka brl. Drenering, fuktsikring, asfaltarbeider og isolering av resterende bygninger.

Viser til informasjonsmøte før GF den 07.05.2026 og har oppdatert tilbudet med utskifting av kjellervinduer ifbm etterisolering.

Oppgave	Pris eks mva	Pris inkl mva
Resterende blokker Drenering og fuktsikring Inkl kantstein m kulestein langs fasader	Kr 8 469 805,00,-	Kr 10 587 256,25,-
Resterende blokker Asfalt på øvrige områder Inkl omramming m kantstein av granitt	Kr 3 770 931,00,-	Kr 4 713 663, 75,-
Alle blokker Etterisolering av grunnmur fra terrenghøyde til fasade. 2800 m2 inkl 177 stk kjellervinduer	Kr 8 307 975,00,-	Kr 10 384 968,75,-
Sum	**Kr 20 548 711,00,-**	**Kr 25 685 888,75,-**

Etterisoleringen utføres med 50 mm EPS som pusses med STO fiberpuss system inkl gjennomfarget puss 2,5mm korning i valgfri farge. Det er medtatt utskifting av kjellervinduer, fastkarmsvindu, hvite med sikkerhetsglass. Dersom eksisterende vindu inneholder PCB eller klorparafiner vil det innebære pristillegg for deponering som spesialavfall.

Vi håper dette er til hjelp og står til tjeneste ved eventuelle spørsmål

Med vennlig hilsen
TRONSLIEN AS

Sigmund Johansen
Sigmund Johansen

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

FASADEVASK - PRISTILBUD
HARALØKKA BORETTSLAG

Takk for invitasjon til å inngi pristilbud på fasadevask av Haraløkka BRL. Borettslaget består av 12 boligblokker på adressene:

- Bølerlia 54 – 64, 66 - 72, 117 – 125, 127 – 131, 133 – 137, 139 – 147, 149 – 159
- Haraløkka 2 – 6, 8 – 12, 14 – 24, 26 – 30, 32 – 36.

Vi har gjennomført befaring, og så at det var behov for utvendig vask. Fasadevask av alle stående fasader, unntatt inne på-/ og bak hver enkelt balkong. Det blir for store logistikk messige utfordringer med å foreta vask inne på den enkelte balkong. I pristilbudet er heller ikke utvendig vask av vinduer tatt med.

Vi vil benytte 2 lifter under gjennomføringen, og er avhengig av vanntilførsel på stedet i form av utvendige vannkraner. Vi benytter metoden «softwash» som er svært effektiv, og samtidig skånsom mot overflaten. Metoden er overlegen andre vaskemetoder i forhold til best mulig sluttresultat. Les gjerne mere om våre vaskemetoder på https://fasadevasken.no/vare-rengjoringsmetoder/

Vi har alle mulige forsikringer i forhold til uhell og skader. Vi er offentlig godkjent renholds bedrift og HMS sertifisert. Vi har lang fartstid og erfaring, og kan oppgi referanser hvis ønskelig. Se gjerne våre google anmeldelser.

Vi kan utføre fasadevask av Hareløkka BRL for kr. 790.000 + mva.

Hvis vi blir antatt for oppdraget, så må vi bli enige om mulig oppstartsdato og fremdrift. Vi utarbeider i så fall en detaljert plan for gjennomføringen.

FASADEVASKEN AS
Jan Einar Nicolaisen
post@fasadevasken.no

Tlf. 934 47 713

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

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.

2026-06-03 10:10:06 UTC+00:00

Magnus Arneberg-bauer

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-2806815

2026-06-03 11:07:04 UTC+00:00

Jon Ted Lier

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-597396

2026-06-03 11:39:12 UTC+00:00

Monica Ann-Vera Hopaneng

bankID

NO BankID - 9578-5994-4-506018

Document ID: c638dacc-d0aa-4733-8ebc-af7b025c6d8a

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

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

Vedtekter for Haraløkka borettslag

Redigert 31.08.2022

foretaksnummer 950 311 649

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

3. Borett og bruksove0rlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

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

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

(5) Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8-8 Revisor

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

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

Disse vedtekter erstatter tidligere vedtekter av 06.06.2003 med senere endringer.

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/L Haraløkka Borettslag

en del av eiendommen gnr. 164, bnr. 5, gnr. 165 bnr. 1 og gnr. 163,bnr.2.

Denne har fått gnr. 164, bnr. 32

og er 6388[illegible] m² stor. Målebrev, datert 14/5.59, tinglyst 15/6.1959 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker.

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

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

§ 6.
Trær, hage m. v. Grøntanl. m. v.

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

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

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forskjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.
Ikrafttreden.

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

§ 16.
Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 3/12-1964.

Som fester:

O. Brostigen. Kjellaug Kristoffersen. G. Hellberg

For Oslo kommune:

OSLO KOMMUNE
Boligkommunen

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

Thorvald Prebensen
Advokat Thorvald Prebensen

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

RICH. ANDVORD

A/L HARALØKKA BORETTSLAG

Bølerlia 70

Nabolaget Haraløkka/Bølerskogen - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	7 min 0.6 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	19 min 1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	6 min 2.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 0.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olav Nygards veg Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	9 min 0.8 km
Bøler Linje 3	10 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.5 km
Oslo Gardermoen	40 min

BARNEHAGER

Holtet barnehage (0-5 år) 105 barn	4 min 0.4 km
Tveteråsen barnehage (1-6 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Utmarkveien barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bøler	6 min
Coop Mega Bøler	8 min

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

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	10 min
Boots apotek Bøler	10 min
Bøler Senter Vinmonopol	10 min

SPORT

Haraløkka idrettsanlegg	4 min
Bølerbanen	6 min
EVO Bøler Senter	9 min
Mudo Ulsrud	15 min

«I markagrensen med mange barnefamilier og stort aktivitetstilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bølerlia 70, 0689 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 32, andelsnr. 352 i HARALØKKA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260188

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

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

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
