PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

BØLERLIA 66

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Bølerlia 66
0689 Oslo

Referanse: 2026-1379
Matrikkel: 301-164/32/0/0
Befaringsdato: 26.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

16 bygningsdeler er vurdert. Ett forhold er gitt tilstandsgrad 3, to er gitt tilstandsgrad 2, og tolv er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt, og ett gjelder helse, miljø og sikkerhet.

TG 3 • 1 TG 2 • 2 TG 0 / TG 1 • 12

TG 3

Store eller alvorlige avvik
1 forhold

Ventilasjon Side 9

1. Kjøkkenet mangler avtrekk.
2. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000 kr

TG 2

Vesentlige avvik
2 forhold

Vinduer Side 7

1. Vinduene i stuen har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Avtrekk · Bad - 4. etasje Side 8

1. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.
2. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

IU

Ikke undersøkt
1 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 4. etasje Side 9

HMS

Helse, miljø og sikkerhet
1 forhold

Balkonger/terrasser og lignende

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis montert i 2023. Pipeløpet er rehabilitert i 2024 i regi av borettslaget ifølge eier. Gulvvarme i alle rom i følge eier.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,43 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.
Alle overflater er nye i 2023 ifølge eier.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023. Produsent er Kvik.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Mikrobølgeovn.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En bod i 4. etasje, med adkomst fra felles gang og vegg-i-vegg med kjøkken.
To kjellerboder.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2026 i soverommene, montert i august 2026.
Ett kjøkkenvindu med isolerglass, produsert i 2010.
Stuevinduer med isolerglass, produsert i 1989.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vinduene i stuen har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

   Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Balkongdøren er produsert i 2021.

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betongkonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,93 meter.

Himmelretning: Vest.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

   Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2023.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 4. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Det er en dør innenfor våtsonen til dusjen. Dusjen er imidlertid avgrenset med dusjdør og det er ikke synlige tegn til skade på døren. Det er derfor etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 30 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

   Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

2. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

   Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 3

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i bad.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Kjøkkenet mangler avtrekk.

   Konsekvens: Et avtrekk trekker luft ut av rommet og fører den bort. Kjøkkenet mangler slikt avtrekk. Det er montert kullfilterventilator, men denne filtrerer og resirkulerer kun luften i rommet. Kravene i gjeldende byggeregler er derfor ikke oppfylt. Manglende avtrekk kan føre til økt fukt, matos og dårligere inneklima. Forholdet gis TG 3 i henhold til NS 3600:2025. Det bør vurderes å etablere avtrekk til det fri.

   > KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING
   >
   > Under 20 000 kr
   >
   > Estimatet forutsetter at det lar seg gjøre å koble et ventilasjonsrør på felles oppriftsrør via kjøkkenet.
   >
   > Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

   Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2023.

Automatisk lekkasjestopper er montert.
Eier opplyser at rørgjennomføringen er brannsikret med fug mot kjøkkenet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	2023

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Ja
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2023 – Rehabilitering av leilighet.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ukjent

Begrunnelse

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

TOTALT AREAL

74 m²	64 m²	10 m²	–	8 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1960)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	6 m²	-	**6 m²**	-
4. etasje	64 m²	4 m²	-	**68 m²**	8 m²
Sum Leilighetsbygg	**64 m²**	**10 m²**	**-**	**74 m²**	**8 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: To boder
4. etasje	BRA-i: Entré, Bad, Stue/kjøkken, To soverom BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Kjellerbodene er målt og avrundet til henholdsvis 2 m² og 4 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Ja

> **2026 · Montert nye vinduer i soverom**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2023 · Pusset opp bad**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.
>
> **2023 · Nye overflater på gulv, vegger og himlinger**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2023 · Nytt elektrisk anlegg**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.
>
> **2023 · Montert ny kjøkkeninnredning**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2023 · Montert ny varmtvannsbereder og montert nye rør tilknyttet kjøkkenet og bad**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Bølerlia 66, 0689 Oslo**
Matrikkel: **301-164/32/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **377**
Eier adkomstdokumenter: **Ida Helene Fosshaug og Lars Østerdahl**

Hjemmelshaver: **HARALØKKA BORETTSLAG**

Kunde: **Lars Østerdahl og Ida Helene Fosshaug**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **26.08.2026**

Rapportdato: **07.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: ds@norskeboligrapporter.no
Tlf: 40343533



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260149
Addresse	Bølerlia 66		
Postnr.	0689	Sted	OSLO
Selgers navn	Lars Østerdahl		
Selgers navn	Ida Helene Fosshaug		

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?

Sent 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
L Ø
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Leiligheten ble kjøpt av selgere i dårlig stand, det ble tatt en full rehablitering av hele leiligheten. Alt er gjort av fagfolk og dokumentasjon på alt arbeid ligger i boligmappa.no

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:

Det medfølger dokumenter på alt gjort i leiligheten.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet har gjennomgått en fullstendig rehabilitering hvor alt er skiftet ut. Ny membran, nytt sluk.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet har gjennomgått en fullstendig rehabilitering hvor alt er skiftet ut. Ny membran, nytt sluk.

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:

Nye varmekabler er støpt inn på badet.

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:

Dokumentene viser at arbeidet er gjort etter henhold til forskriftene av firma.

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

Initialer selger:
L Ø
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 faglært, og av hvem:

Nye rør på bad og kjøkken gjort av samme selskap som tok for seg badet.

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:

Ja, alt arbeid som er gjort på både bad og kjøkken har dokumenter på seg.

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

☑ Nei ☐ 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

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

Beskrivelse:

Vinduene på stue og kjøkken er gamle, de burde nok byttes over tid, men ifølge takstmann er det ingen krise akkurat nå.

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

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

Nye vinduer på soverom og kontor ble byttet i august 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Palmgren AS har utført arbeidet i regi av borretslaget med 3lagsglass. Bestilt av meg privat og betalt privat til firmaet.

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

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:

Det er blitt etablert fullt nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten, nye ledninger i alle rom, som selvsagt er skjult. Varme i alle flater i hele leiligheten.

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:

Dokumentene viser at alt er gjort i henhold til forskriftene og at strøm er målt og testet. Disse dokumentene ligger også i boligmappa.

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Øvrige kommentarer:

Leiligheten har signert norgespris på strøm.

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

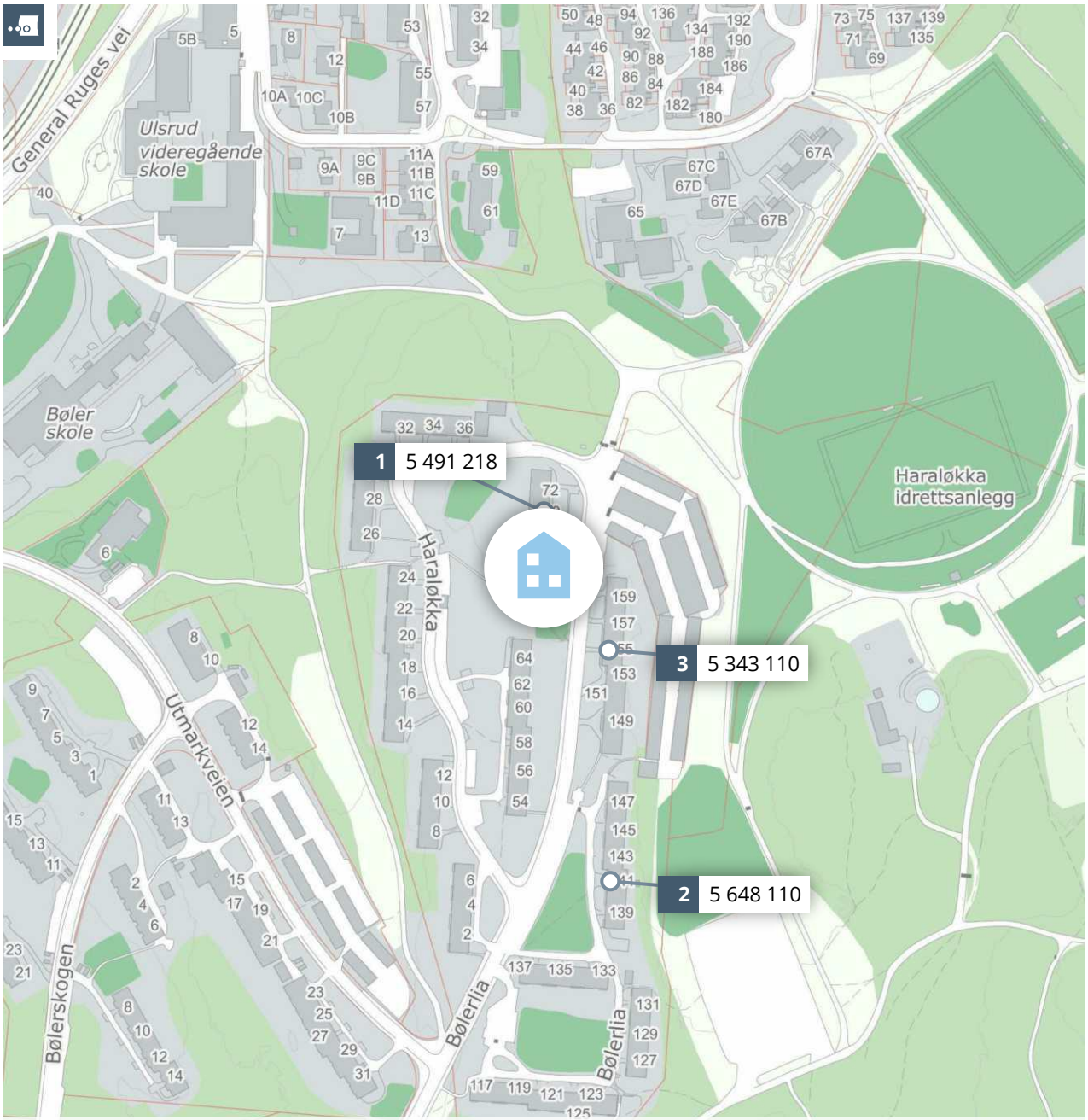
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	07.09.2026
Signert av	*Lars Østerdahl*
Signert av	*Ida Helene Fosshaug*

Initialer selger:
L Ø
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BØLERLIA 66

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 07.09.2026

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: Erik Rognstad Ilseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bølerlia 66, 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

5 350 000

140 000	5 490 000	85 781
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

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

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bølerlia 70 63 m² 1960	3. etg	2 sov	10.08.2026	5 190 000	**5 350 000**	141 218	5 491 218	**87 162**
2	Bølerlia 141 69 m² 1960	1. etg	2 sov	26.02.2026	4 890 000	**5 505 000**	143 110	5 648 110	**81 857**
3	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**

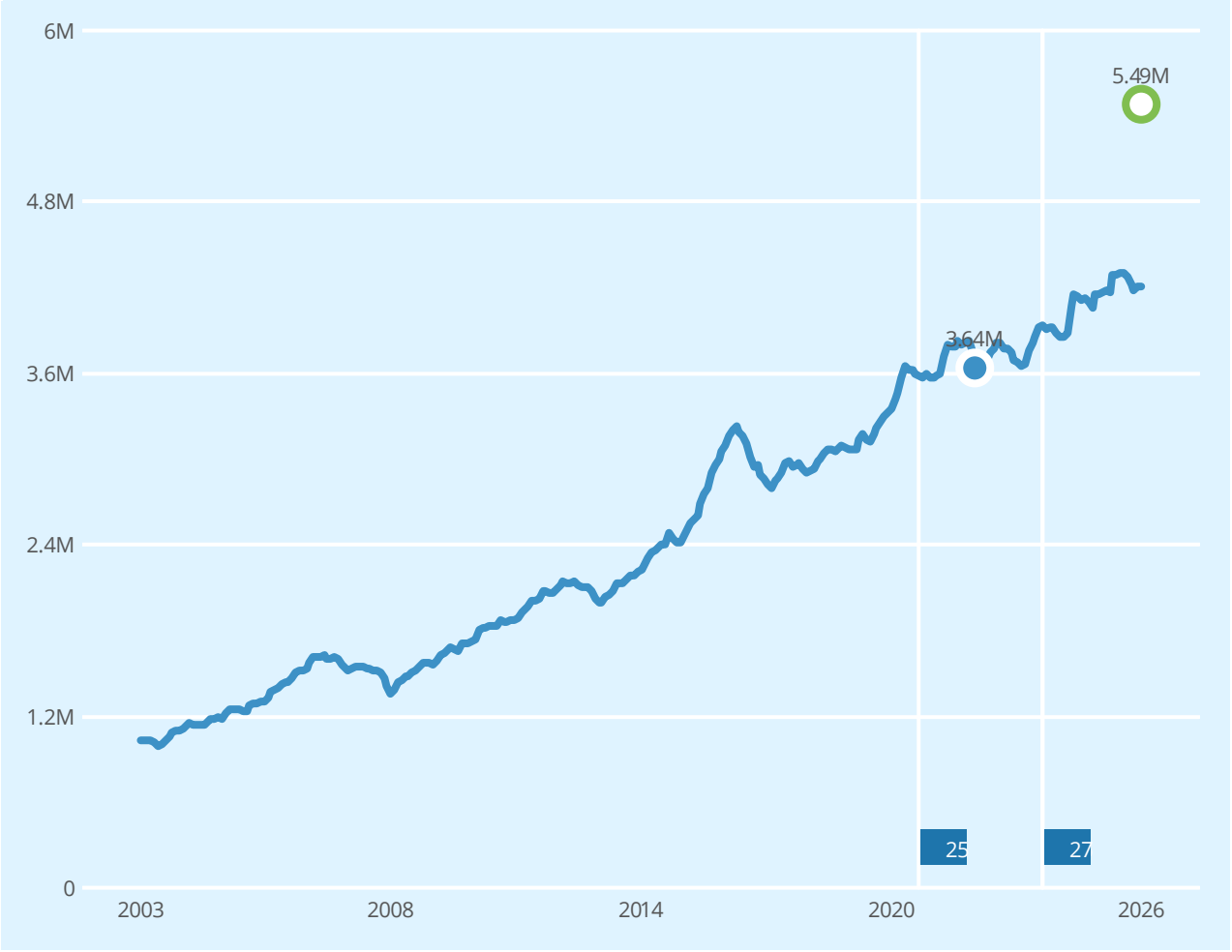
Lys og gjennomført 3-roms leilighet beliggende i byggets øverste etasje. Boligen har en god og funksjonell planløsning med entré, to soverom, delikat bad, moderne Kvik-kjøkken og romslig stue med plass til både spise- og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 8 m². Boligen ble betydelig oppgradert i 2023, med blant annet nytt kjøkken og bad, nye overflater og peis. Ifølge eier er det gulvvarme i alle rom. Leiligheten disponerer i tillegg tre boder med et samlet areal på ca. 10 m².

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

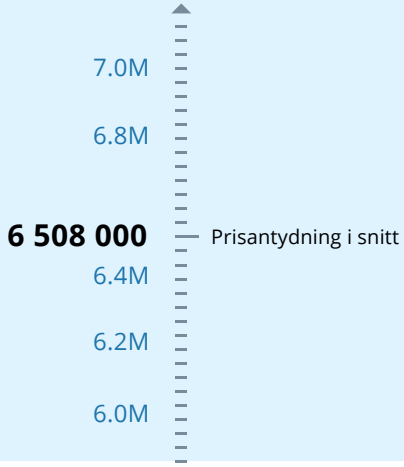
+20 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.10.2022	26.10.2022	01.12.2022	3 450 000	3 515 000	128 819	3 643 819	28

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

Leiligheter til salgs i HARALØKKA grunnkrets nå

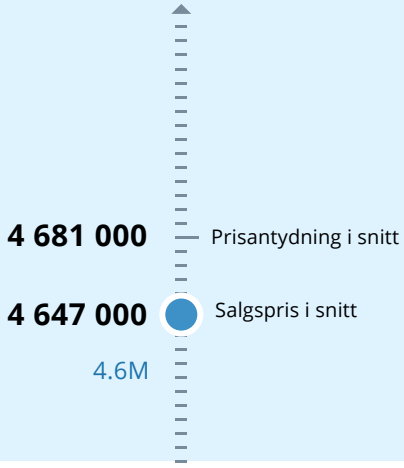
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Leiligheter solgt i HARALØKKA grunnkrets siste 3 mnd

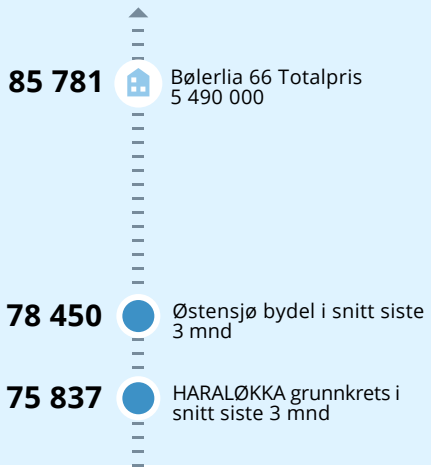
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Bølerlia 66
Postnr	0689
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	164
Bnr.	32
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80411936
Bolignr.	H0401
Merkenr.	e2ed6397-0bf9-4ab0-ab73-1eac20a5b7b4
Dato.	14 Oct 2022



Innmeldt av	**********

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium
v/Lotta Ottosen
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO

Deres ref.: 27260149
Vår ref.: 094-1-377/9957
Dato: 01.09.2026

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:	377
Adresse:	Bølerlia 66 Leil 12408, 0689 OSLO
Eier/medeier:	Østerdahl, Lars Fosshaug, Ida Helene

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 936.90
Leie av parkeringsplass	200.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 4 136.90**

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 616
Lånenummer: 8398.72.83613
Rest lånebeløp: 17 370 585.00
Innfrielsedato: 15.02.2056
Rente type: 5.30%

Långiver: Oslo Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.43395
Rest lånebeløp: 11 260 031.00
Innfrielsedato: 15.07.2044
Rente type: 5.30%

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.00904 IN lån
Rest lånebeløp: 26 979 535.00
Innfrielsedato: 15.04.2051
Rente type: 5.30%

Långiver: Handelsbanken 332
Lånenummer: 8398 71 49151
Rest lånebeløp: 341 131.00

Innfrielsedato:	15.01.2027
Rente type:	5.30%

Långiver:	Husbanken
Lånenummer:	11426295
Rest lånebeløp:	1 962 436.00
Innfrielsedato:	15.01.2027
Rente type:	5.15%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken 616
Lånenummer:	8398.72.83613
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5.30%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 43 277.33**
Innfrielseslån:	15.02.2056

Nytt lån 8398.72.83613 var tatt fra 06.02.2026 og derfor det ikke var inkludert i 2025 års andel fellesgjeld.

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:	1.IF Skadeforsikring Polisenummer SP1910689.1.5. - Personalforsikring 2.Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 85511259 – Maskinforsikring 3.IF Skadeforsikring Polisenummer SP 1836523.3.1 - Byggforsikring
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. 01.09.2026:	kr. 4 172.00

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

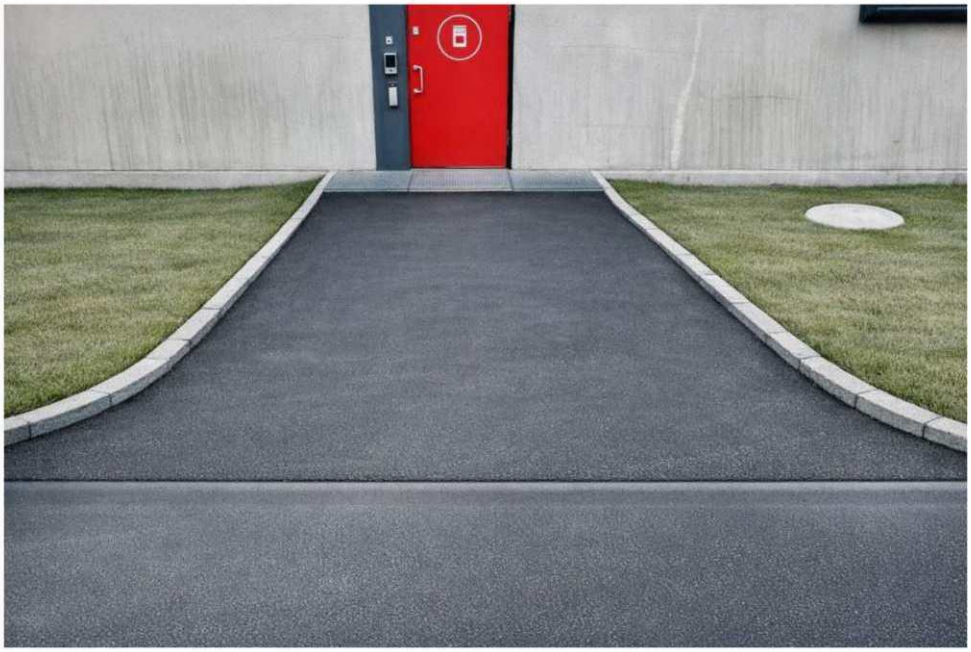
13.04.2026

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

TRONSLIEN AS
Anleggsgartnermester

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



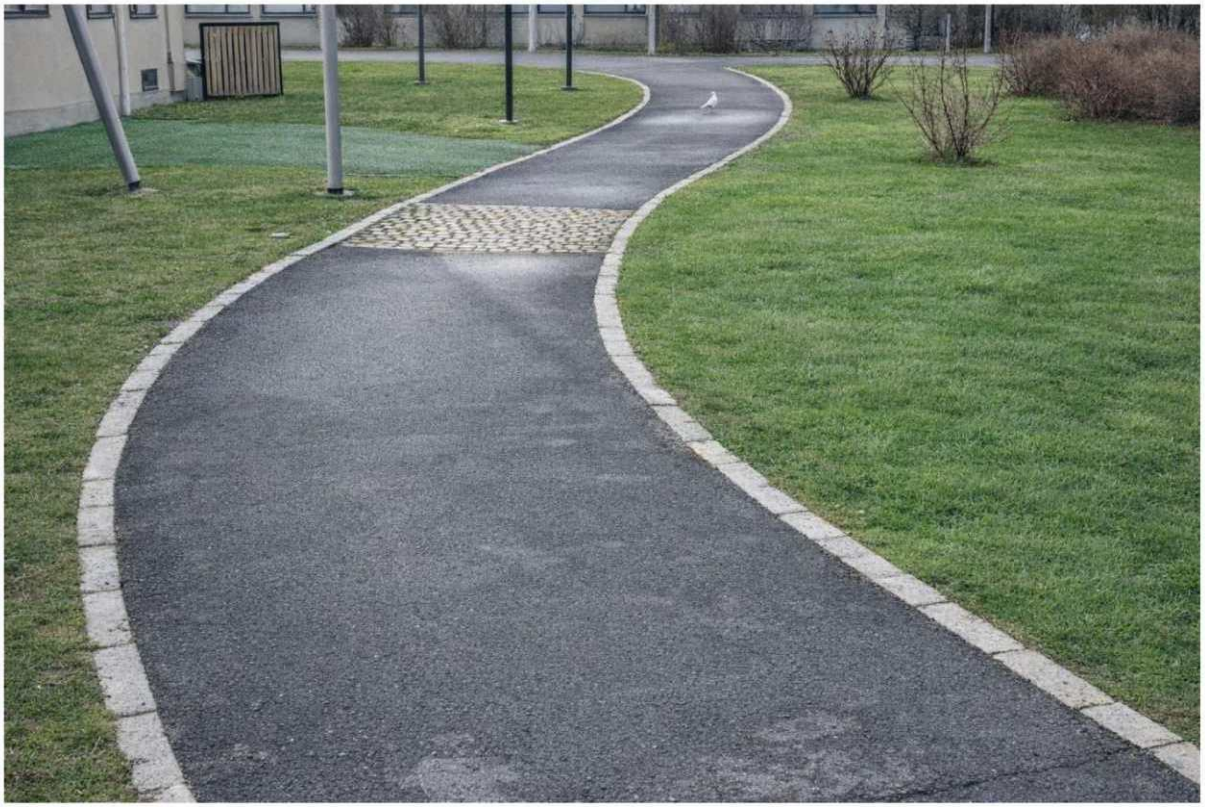
Eksempelbilde fra Nygård brl. Utført i 2025

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

TRONSLIEN AS
Anleggsgartnermester

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

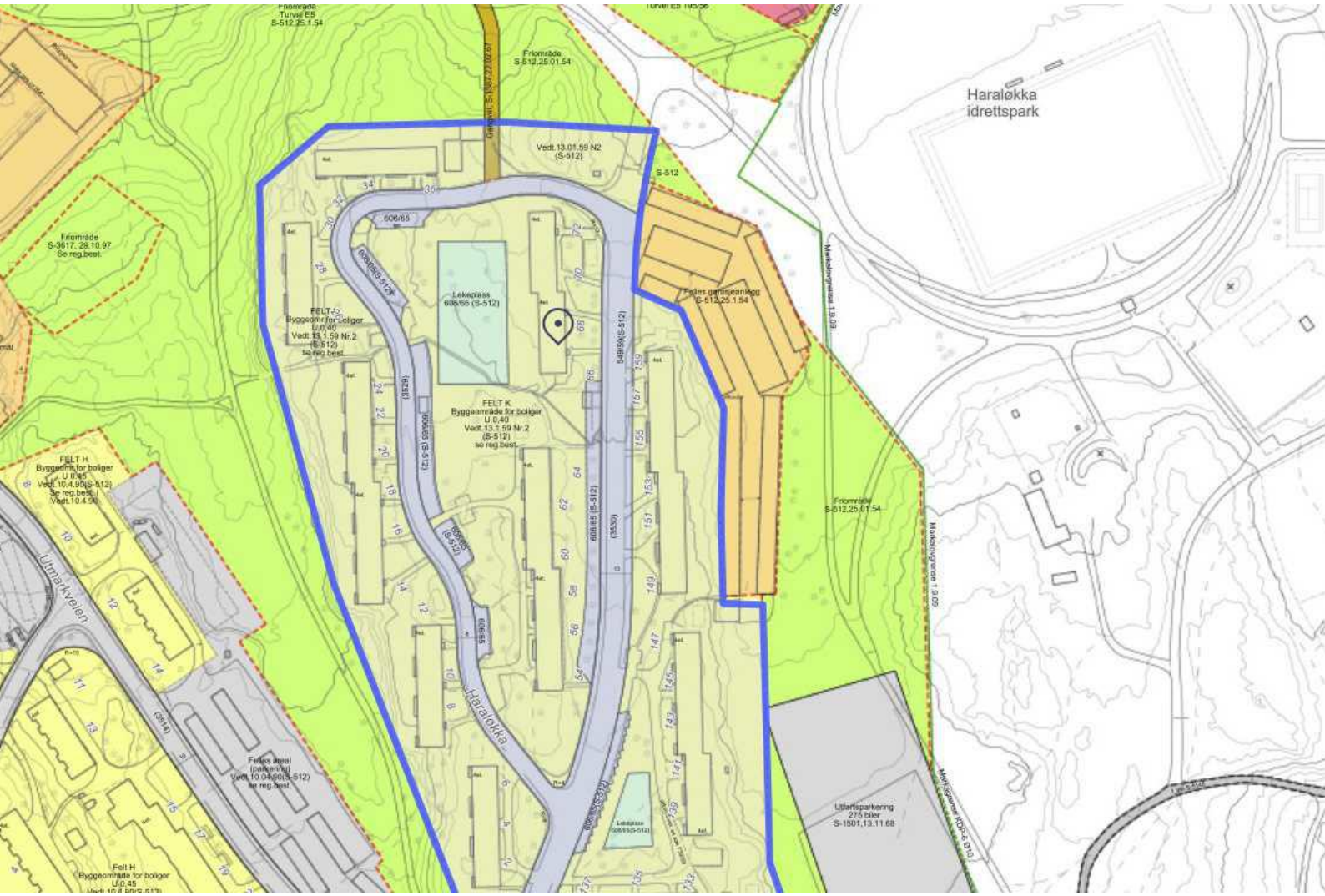
10-1 Vedtektsendringer

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.


Haraløkka
idrettspark
Friområde
S-512,25.01.54
Vedt.13.01.59 N2
(S-512)
S-512
606/65
Lekeplass
606/65 (S-512)
FELT J
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.
Felles gangseanlegg
S-513,25.1.54
Friområde
S-512,25.01.54
Friområde
S-3617, 28.10.97
Se reg.best.
FELT H
Byggeområde for boliger
U: 0,45
Vedt.10.4.90(S-512)
Se reg.best.
Vedt.10.4.90
Ullmarkveien
Haraløkka
Felles areal
(parkering)
Vedt.10.04.90(S-512)
se reg.best.
Felt H
Byggeområde for boliger
U:0,45
Utfartsparkering
275 biler
S-1501,13.11.68
Markedsgata
Markedsgata R700,6.5(10)

Oslo

V130159N2

I henhold til instruks godkjennes detaljendringer i bebyggelses- plan for Haraløkka borettslag, som vist på kart.

V130159N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.01.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195902957
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-512

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

54959

Opphever tidligere regulering forsåvidt angår adkomst til blokkene 6-7-8-9 på felt K. Godkjenner adkomstvei og parkerings- plass som vist på kart.

54959 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.08.1959
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195903016
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-512

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

60665

Generalplan for biloppstillingsplasser og lekeplasser på Bøler

60665 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 196502513

Vedtaksdato: 16.11.1965

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-512

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-512

Disp.plan for Bøler og del av Bogerud samt trase for Østensjø- banens forlengelse.

Vedtaksdato: 25.01.1954

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195401693

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: 164/33 ,felles G-anlegg,se brev 18.5.72 (Jnr.3021)

Knytning(er) mot andre planer: 54959, V130159N2, 92560, V070266N3, 41554, 47353, 88360, 43763, 18395, 69054, 37365, 39956, V031159, 4157, V300486N2, 60665, 31056, V100490, 83756, V220255, V030355, 20855, 52454, V131158, V240866, V161274, V241063N2, 9159, 10405, V110357, 77460, V210166N2, 15961

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se sak 104/05(S-512) Endret reguleringsbestemmelse for Utmarksveien 4, Bøler skole (felt III og IV). Gnr.164, bnr.23 og del av gnr.164, bnr.45

Vedtektene lyder:

§ 1. Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense. Ytre Ringvei skal være fasadefri på den strekning som planen omfatter. Byplanrådet kan dog i særlige tilfelle tillate private innkjørsler. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene C-O, og utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I - V. (Ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 4).
Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal frem til midte av tilstøtende lokal vei, dog ikke over 10 m, og 10 m av tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet. Mindre fravikelser fra utnyttelsesgraden kan foretas ved detaljplanleggingen.

§ 2. Boliggrender. (felt C-O).
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1) På feltet E skal oppføres blokkbebyggelse i 3 - 12 etasjer. På feltene D, F, G, H, I, J, K skal oppføres blokkbebyggelse i 3- 7 etasjer. På feltene L skal oppføres blokkbebyggelse i 3 - 7 etasjer og rekkehus i 1 - 2 etasjer. På feltene C, M, N og O skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etasjer.
2) Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3) Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
4) Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
5) I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngå et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter byplanrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom og lignende.

§ 3. Forretningsstrøk. (felt I og II).
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1) Bygningene skal oppføres i 1,2 eller 3 etasjer.
2) I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3) Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Offentlig bebyggelse. (felt III og IV).
Offentlige bygninger III (Folkeskole) må på grunn av grunnforholdene oppføres i en, høyst to etasjer.
For offentlige bygninger IV gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjetall.

§ 5. Parker.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 6. I forbindelse med byggeanmeldelse for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 7. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 8. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene.

§ 9. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-1387

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

Vedtaksdato: 22.02.1967
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701330
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V280283, 26267, 3868

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

§ 1. De areal som på planen er vist med grønn farge er felles oppholds- og leke areal.

§ 2. Bebyggelsen skal bestå av rekkehus hvor intet annet er vist på planen. Takvinkel skal være ca. 5 grader, taktype skal være pulttak med helning mot vest. Husenes sokkel og yttervegger skal behandles med samme overflatemateriale.

§ 3. I grense mellom og foran rekkehus skal oppsettes mur for skjerming. Murens høyde skal 2 m ut fra husvegg være ca. 1,80 m høy. For øvrig tilpasses murens høyde naturlig terreng slik at innkikk unngås. Rundt parkeringsareal på garasjehusets takflate oppsettes likeledes mur på ca. 1,80 m høyde.

§ 4. Transformatoranlegg godkjennes bare
a) i boligblokk eller garasje
b) under terreng
c) i forbindelse med forstøtningsmur

Kraft- og telefonledninger skal legges i jordkabler.
Det må oppsettes felles antenneanlegg.

§ 5. Parktanteplasser med hus kan oppsettes etter godkjenning av byplankontoret.

§ 6. Til bygningskontrollen skal sammen med byggemelding innsendes disposisjonsplan for planering og beplantning i mål 1:500. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig. Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser og arbeidsbrakker. Fremtidig fellesareal skal ikke nyttes som tilriggingsplass.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted 164/5. Blokk 12. Böler, Felt K.	Journalnr. 58/439.	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6.
Arbeidets art Boligblokk.	Innlevert 24/2-58.	
Bygningens art		
Byggherre A/L Haralökka Borettslag, v/o.r.sakf. Georg Kahrs, Kirkegaten 15.		
Byggemelder Ark.ne Preben Krag og Jens Selmer, Drammensveien 42.		

Dato 11. juni 1958.

RGO/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 17/4-58 vedheftet områdekartene.

Bygningen godkjennes i medhold av bestemmelsene i bygningsvedtektens § 114,5.

Helserådets og brannvesenets pålegg må följes, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 29/4- og 22/5-58.

Unntak fra bygningsvedtektens § 93 vedrörende bekledning av hårde plater på baderomsvegger meddeles.

Trapperommenes yttervegger må utföres helt av brannfaste materialer.

Forslag til ny veggkonstruksjon må omgående innsendes for godkjennelse.

For skillevegger mellom leilighetene må betongveggen föres helt ut mot eternitpanelet.

Hobbyrom i kjeller godkjennes i medhold av bestemmelsene i bygningsvedtektens § 104,9h. Det må avgis tinglyst erklæring. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, (for ytre byområdet, Aker distrikt, Storgt. 23, kl. 9 - 14,30) om at erklæring er

./.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
  Tegningene være stemplet
- [x] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenbergg. tlf. *41 01 50.
  Roald Amundsensgt. 4
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [x] G. Vann-og kloakkforholdene være iorden.
- [x] D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [x] H. Korrigerte tegninger være godkjente, jfr. ovenstående.
- [ ] I.

Y. Riis.
bem.

R.Glasö-Olsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15 000. 12-56. R. A.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc. Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Rednings tau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K-verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.

Tilfluktsrommet må utføres med kunstig luftfornyelse.

Taket må tekkes med farget papp.
Takkonstruksjonen må ventileres tilstrekkelig. Det må redegjöres for adkomst til taket for feiing.

For ordens skyld bes innsendt nye tegninger korrigert i overensstemmelse med kravene fra brannvesenet og bygningskontrollen.

Forövrig vises til bestemmelsene på omstående side, spesielt pkt. 1 og 7

Oslo bygningskontroll
Trondheimsveien 5.

RGO/Krw
Jnr. 58/428

Arkitektene Preben Krag og Jens Selmer,
Drammensveien 42,

O s l o.

Ad. boligblokk, g.nr. 164, b.nr. 5, blokk 1,3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 Felt K, Bøler, tilhørende A/L Haraløkka Borettslag v/o.r.sakfører Georg Kahrs, Kirkegt. 15.

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempelnr. 7 samt brev av 19/1-59 approberes på følgende vilkår:

Brannvesenet har intet å bemerke til tilleggsmeldingen, jfr. vedlagte gjenpart av 17/2 1959.

Byggeløyvekontorets stempling av den nye tegningen er unødvendig. Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 3 utgår og må makuleres.

Forøvrig vises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningskontroll, den 24. februar 1959.

Y. Riis
bem

R. Glasø-Olsen

Ark.ne Preben Krag og Jens Selmer, 30. september 1960.

Drammensveien 42,

O s l o.

arkitekt Glasø-Olsen.

RGO/IN 58/439.

Gnr. 164, bnr. 5, blokk 12, Böler felt K, boligblokk.
Byggherre: A/L Haralökka Borettslag.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 10, samt brev av 27/9-1960 approberes.

Byggelöyvekontorets stempling av den nye tegning er unödvendig.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 1, utgår og må makuleres.

Forövrig vises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningskontroll

A.Gjerstad
bem.

R.Glasø-Olsen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Kristoffer Apeland AS, Dr.techn
Pb 7029 Majorstua
0306 OSLO

Dato: 15 JUL 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9803590-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode:

Byggeplass:	BØLERLIA 66-72 0	Eiendom:	164/32//
Tiltakshaver:	Haraløkka Borettslag	Adresse:	haraløkka 26 v/Thomas Walaker, 0689 OSLO
Søker:	Kristoffer Apeland AS, Dr.techn	Adresse:	Pb 7029 Majorstua, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 godkjennes søknaden; vedlagt tegning 7,8-9-10-11-12, utomhusplan med Plan- og bygningsetatens påtegning av 14.07.1999, søknad om ansvarsrett for søker, søknader om ansvarsrett for de prosjekterende som deltar i søknadsutformingen, ansvarsoppgave for prosjektering, kontrollplan for prosjektering, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden gjelder utskifting av balkonger.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden gjelder utskifting av balkonger, med mulighet for innglassing. Innglassingen skal ikke ha synlige profiler. Nye balkonger utvides kun i dybden til maks. 2,0 m og har rette hjørner. Balkongenes underside skal males hvite.

Spesielle forhold:

Haraløkka borettsalg består av 12 blokker. Samtlige blokker skifter ut balkongene.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan vedtatt 13.01.1959, (S-512).

Estetiske krav:

Fasadeendringen ivaretar tilpasning til bygninger og bomiljø når det gjelder utforming og materialvalg.

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og kontrollplan for prosjektering. Foretakene har ikke godkjennelse for kontroll av prosjektering. Kodene for kontroll i ansvarsoppgave og "dokumentert egenkontroll" i kontrollplan er derfor støket av oss.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse nr. 2.

Ansvar:

Funksjoner og fagområder som definert kontrollplan for prosjektering er belagt med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med tiltaksklasse nr. 2.

Kontroll:

Kontroll med prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll. Foretakene har imidlertid ikke godkjennelse for eller søkt om ansvarsrett for kontroll av prosjektering. Uavhengig kontroll må derfor utføres. Evt. at foretakene søker om og får lokal / sentral godkjenning for kontrollfunksjonen. Kontroll med utførelse kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Balkongene har fått en utforming og dybde som er tilpasset blokkenes arkitektoniske uttrykk på en bedre måte enn først omsøkt. Balkongene ligger i nisjer i fasaden og vangene på hver side bidrar til å redusere dagslyset noe. Balkongene godkjennes derfor med maks. dybde på 2,0 m mot omsøkt dybde på 2,4 m. Denne løsningen gir underliggende leiligheter bedre tilgang på dagslys inn i stuene, som har eneste dagslyskilde fra vinduer mot balkongene. Balkongne har fått rette hjørner. Denne løsningen er mer tilpasset blokkenes fasadeutrykk enn brutte hjørner, som opprinnelig omsøkt.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil

minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Kontrollerklæring for kontroll av prosjekteringen må innsendes for godkjenning.
3. Ansvarsretter for kontroll av prosjektering må innsendes for godkjenning.
4. Ansvarsretter(er) for utførelse må innsendes for godkjenning.
5. Kontrollplan for utførelse må innsendes for godkjenning.
6. Vedlagte faktura må innbetales.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Vivi Larsen
Saksbehandler

Vedlegg:
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Kristoffer Apeland AS, Dr.techn
Pb 7029 Majorstua
0306 OSLO

Dato: 29 JUNI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199803590-13 Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BØLERLIA 66-72 0	Eiendom:	164/32/0/0
Tiltakshaver:	Haraløkka Borettslag	Adresse:	haraløkka 26 v/Thomas Walaker, 0689 OSLO
Søker:	Kristoffer Apeland AS, Dr.techn	Adresse:	Pb 7029 Majorstua, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 23.05.2000 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 15.07.1999 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder utskifting av balkonger, med mulighet for innglassing. Innglassingen skal i tilfellet ikke ha synlige profiler. Balkongene utvides til maks. 2 m dybde, med rette hjørner. Undersidene skal males hvite.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Søknaden gjelder utskifting av balkonger.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedleggés.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

for Rolf Holmboe
seksjonsleder

Vivi Larsen
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Kristoffer Apeland AS, Dr.techn
Pb 7029 Majorstua
0306 OSLO

Dato: 07 MAI 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199803590-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BØLERLIA 66-72	Eiendom:	164/32
Tiltakshaver:	Haraløkka Borettslag	Adresse:	haraløkka 26 v/Thomas Walaker, 0689 OSLO
Søker:	Kristoffer Apeland AS, Dr.techn	Adresse:	Pb 7029 Majorstua, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

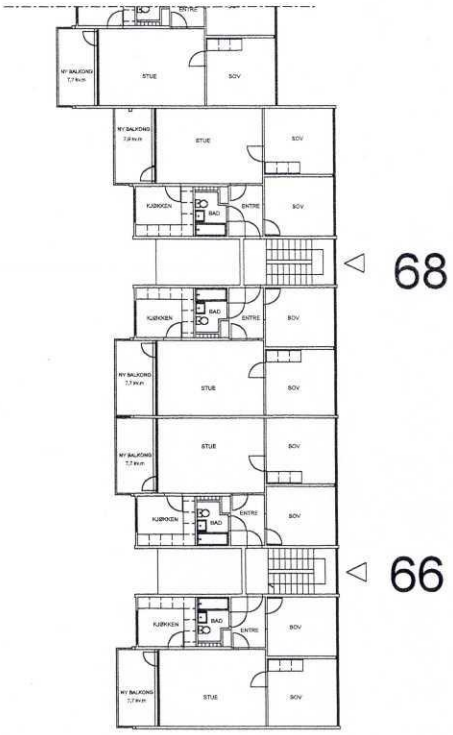
OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

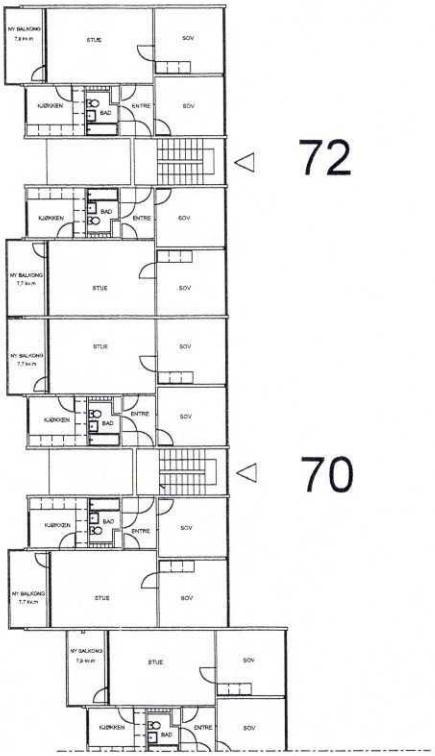
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Journalnr. 9803590	
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	
Byggherre			
Anmelder			

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7	v	22		37		52		67		82		97							
8	v	23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10	v	25		40		55		70		85		100							
11	v	26		41		56		11		86									
12	v	27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Meldes ikke GAB





PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT
- 7. MAI 1999

10

Plan blokk 12 - 3. etg	F.GRAD 1	TEGN.NR. A12-103	REV. INDEX A	

DATO	TEGN.	KONTR.	BESKRIVELSE	REV.
01.07.98	kj	mmw	Evjen balongdybde 2200 mm	A
01.11.98	kj	mmw	OPPRETTET TEGNING	

TH TILTAKSHAVER - Haraløkka Borettslag
v/ Styreformann Thomas Walaker
Haraløkka 26
0689 Oslo
t: 22 26 36 10
f: 22 26 30 21
m: 91 34 14 44

ARK ARKITEKT - mmw sivilarkitekter mnal as
v/ magne magler wiggen
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t: 22 17 34 40
f: 22 17 34 41
m: 99 52 00 60

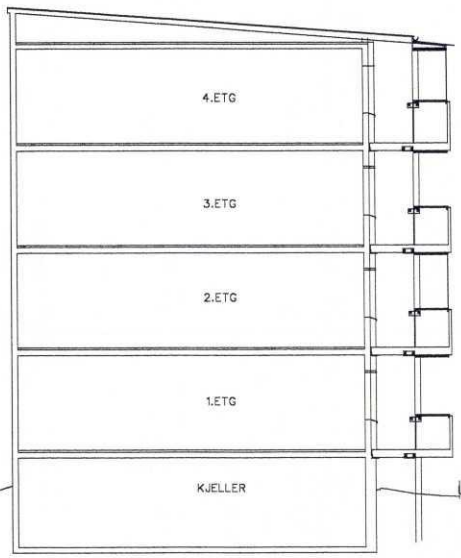
RIB BYGGETEKNIKK - Dr. Techn. Kristoffer Apeland A/S
v/ Petter Lalum
Fagerborggaten 12, 0360 OSLO
t: 22 46 50 80
f: 22 69 03 19

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - e: mmwas@online.no

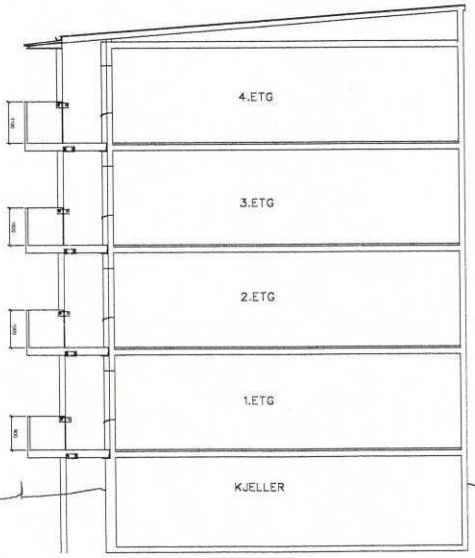
970806 haraløkka borettslag
nye balkonger

MÅLESTOKK			F.GRAD
A1: 1:100 A3: 1:200	Plan blokk 12 - 3. etg		1
11.01.99 kj mmw 970806		TEGN.NR. A12-103	A

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT
- 7 JUNI 1999



Snitt med innglassing



Snitt uten innglassing

9

Snitt	F.GRAD 1	TEGN.NR. A12-201	REV. A

DATO	SIGN	NOTAT	REV.
01.07.99	kj	mmw	Endret balkongdybde til 2000 mm	A
11.01.99	kj	mmw	OPPRETTET TEGNING	

TH TILTAKSHAVER - Haraldokka Borettslag
v/ Styreformann Thomas Vikaker
Haraldokka 26
0689 Oslo
t. 22 26 36 10
f. 22 26 30 21
m. 91 34 14 44

ARK ARKITEKT - mmw sivilarkitekter mnal as
v/ magne magler wiggen
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t. 22 17 34 40
f. 22 17 34 41
m. 90 52 00 60

RIB BYGGETEKNIKK - Gr. Techn. Kristoffer Apeland A/S
v/ Petter Larum
Fagerborgvegen 12, 0360 OSLO
t. 22 46 66 80
f. 22 69 03 19

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - e: mmwas@online.no

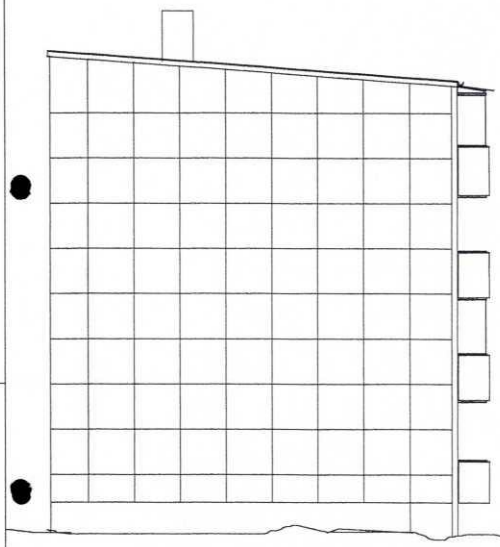
970806 haraløkka borettslag
nye balkonger

MÅLESTOKK: A1: 1:50 A3: 1:100	Snitt	F.GRAD 1

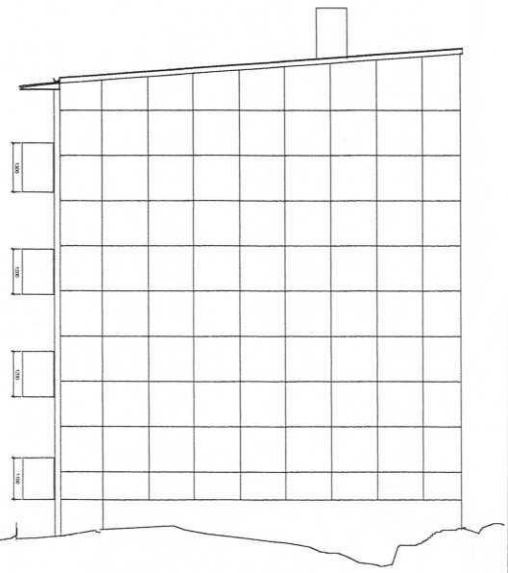
DATO	TEGN.	KONTR.		TEGN.NR.	REV.
11.01.99	kj	mmw	970806	A12-201	A

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT
- 7 JULI 1999

11



Kortfasade med innglassing



Kortfasade uten innglassing

Kortfasader	T.GRAD 1	TEGN.NR. A12-303	REV. INDEX A

DATO	SIGN	KONTR	BESKRIVELSE	REV.
21.07.99	kj	mmw	Endret balkongbredde til 2300 mm	A
11.01.99	kj	mmw	OPPRETTET TEGNING	

TH TILTAKSHAVER - Haraløkka Borettslag
v/ Styreformann Thomas Wiiaker
Haraløkka 25
0689 Oslo
t: 22 26 36 19
f: 22 26 30 21
m: 91 34 14 44

ARK ARKITEKT - mmw sivilarkitekter mnal as
v/ magne magler wiggen
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t: 22 17 34 40
f: 22 17 34 41
m: 90 52 09 60

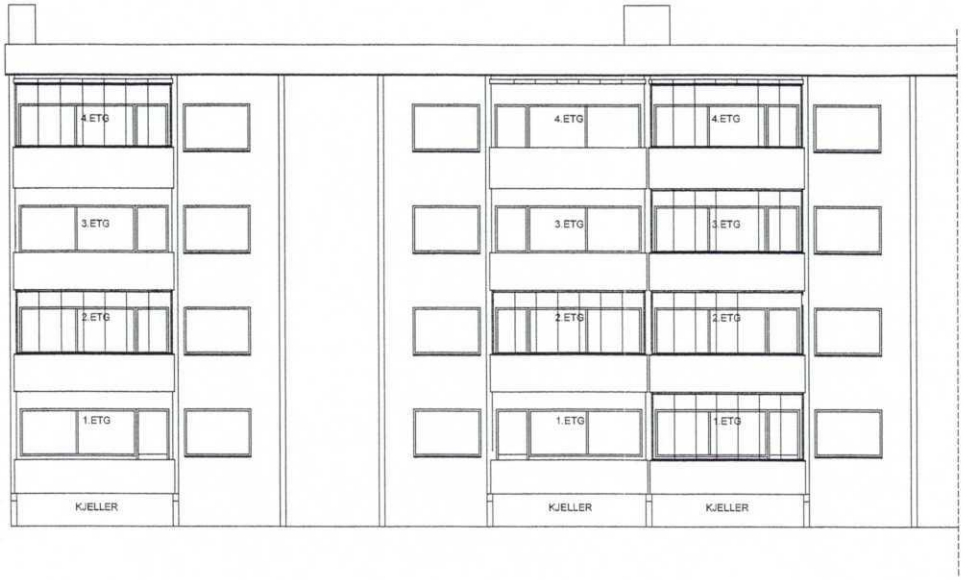
RIB BYGGETEKNIKK - Dr. Techn. Kristoffer Apeland A/S
v/ Petter Lalum
Fagerborggaten 12, 0360 OSLO
t: 22 46 59 90
f: 22 69 03 19

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - e: mmwas@online.no

970806 haraløkka borettslag
nye balkonger

MÅLESTOKK			T.GRAD
A1: 1:50 A3: 1:100	Kortfasader		1
11.01.99 kj	mmw 970806	TEGN.NR. A12-303	A

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT
- 7 MAI 1999



12

Langfasadeutsnitt 1 | FORMAT 1 | TEGN.NR. A12-301 | REV. A

DATO			
21.07.99	kj	rame	Endret balkongbredde til 2000 mm
11.01.99	kj	rame	OPPRETTET TEGNING

TH TILTAKSHAVER - Haraløkka Borettslag
v/ Styrets formann Thomas Wiekker
Haraløkka 26
0668 Oslo
t: 22 26 36 10
f: 22 26 30 21
m: 91 34 14 44

ARK ARKITEKT - mmw sivilarkitekter mnal as
v/ magne magler wiggen
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t: 22 17 34 40
f: 22 17 34 41
m: 90 52 00 60

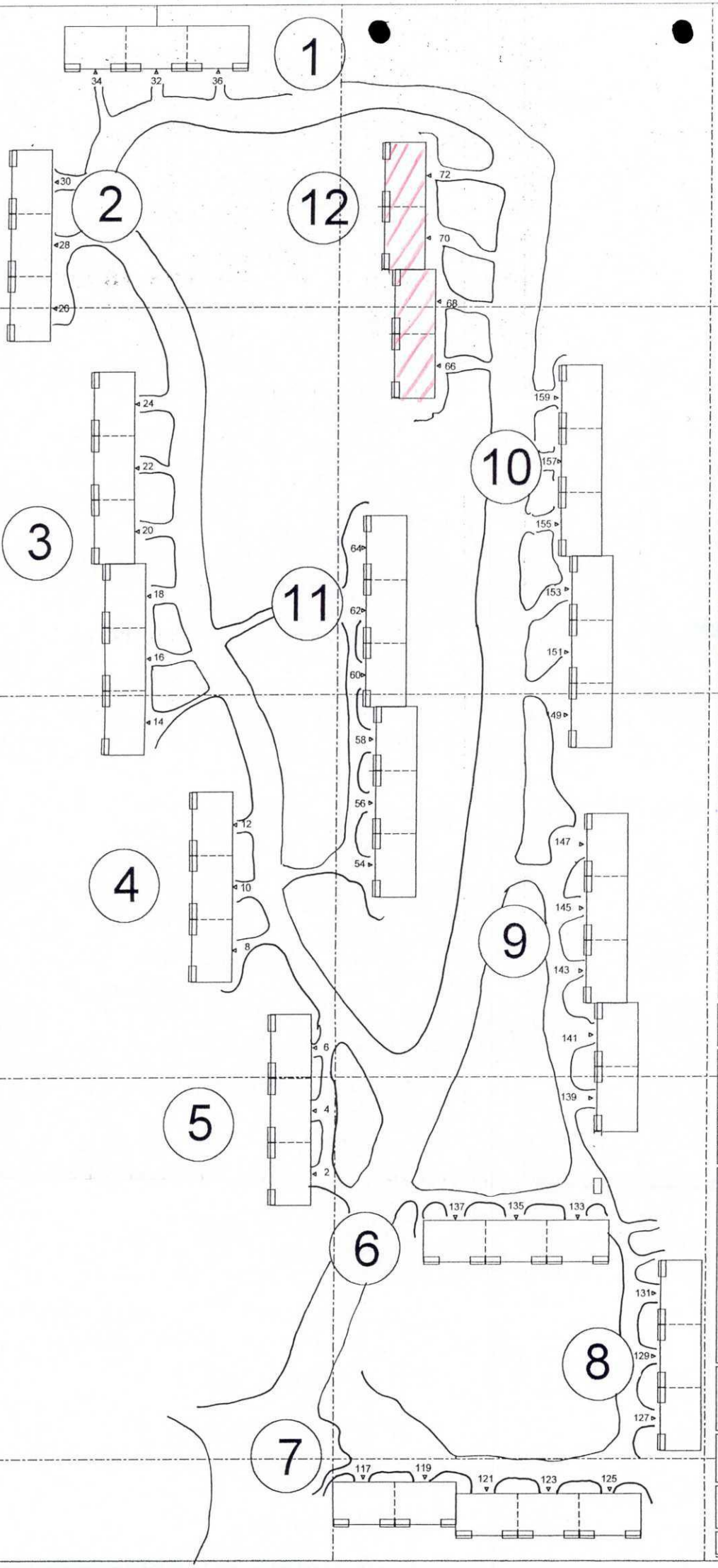
RIB BYGGETEKNIKK - Dr. Techn. Kristoffer Apeland A/S
v/ Petter Lalum
Fagerborggata 12, 0360 OSLO
t: 22 46 50 80
f: 22 69 03 19

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - e: mmwas@online.no

970806 haraløkka borettslag
nye balkonger

MÅLESTOKK: A1: 1:50 A3: 1:100 | Langfasadeutsnitt 1 | FORMAT 1

11.01.99 | kj | mmw | 970806 | TEGN.NR. A12-301 | A
DATO | TEGN. | KONTR.



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT
- 7 JUNI 1999

Utskiftning av balkonger, blokk 12

Beliggenheten godkjennes som inntegnet med
og slik den er målsatt på kartet.
Påvisning er nødvendig/unødvendig.

For PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Oslo den 14/7 1999

Ove Aarseth

UTOMHUSPLAN	F.GRAD 1	TEGN.NR: A0-001	REV. INDEX B

01.07.99	kj	mmw	endret balkongbredde til 2000mm	B
11.01.99	kj	mmw	RETTET TEKST BLOKK 8	A
01.11.98	kj	mmw	OPPRETTET TEGNING	
DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV.

TH TILTAKSHAVER
Haraldrås borettslag
v/ Thomas Vikhaker
Haraldrås 26
0588 Oslo
t: 22 26 36 10
f: 22 26 30 21
m: 91 54 14 44

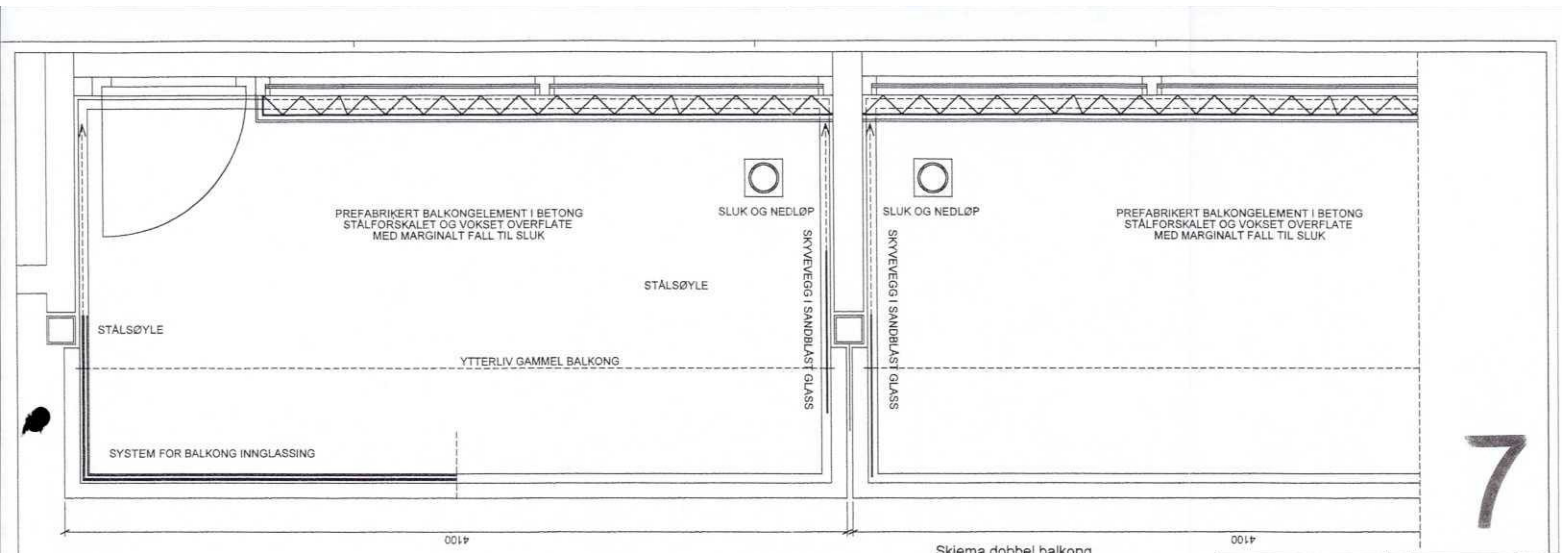
RIB BYGGETEKNIKK
Dr. Techn. Kristoffer Apeland A/S
v/ Petter Lillum
Fagerborggaten 12
0390 OSLO
t:22 46 50 80
t:22 64 05 19

ARK ARKITEKT
mmw arkitekter mnal as
v/ Magne Magler Wiggen
schweigaardsgt 34 d
0191 oslo
t: 22 17 34 40
f: 22 17 34 41
e: mmwas@online.no

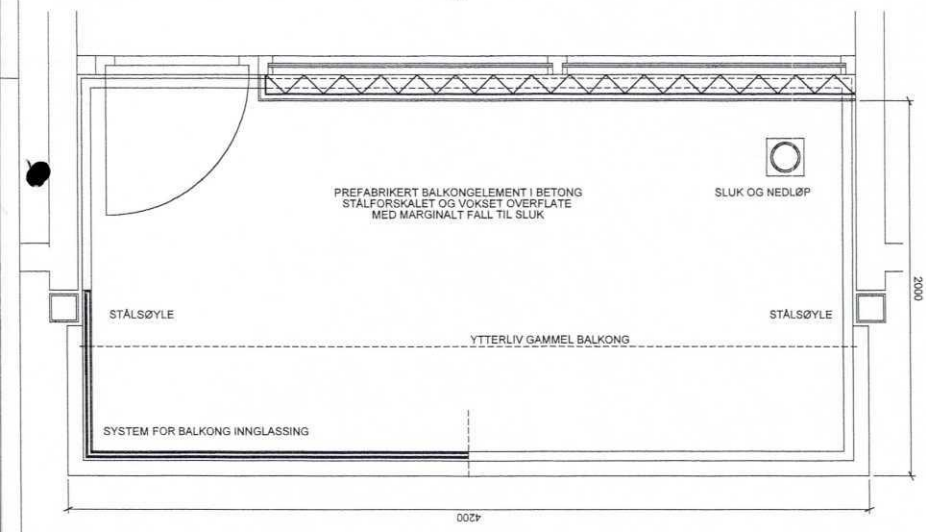
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f:22 17 34 41 - e: mmwas@online.no

970806 HARALØKKA BORETTSLAG
NYE BALKONGER

MÅLESTOKK			F.GRAD
A1: 1:500 A3: 1;1000	UTOMHUSPLAN		1
01.03.98 kj mmw 970806		TEGN.NR: A0-001	B
DATO TEGN. KONTR. PROSJ.NR.			



Skjema dobbel balkong



Skjema enkel balkong

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT
- 7 JAN 1999

7

Skjema balkong - dobbel & enkel	1	A12-501	A

DATO	SIGN	KORR.	REV.
01.07.98	Kj	Endret balkongdybde fra 2200 mm	A
11.01.99	Kj	DIVERSE TILPASNING	

TH TILTAKSHAVER - Haraløkka Borettslag
v/ Styreformann Thomas Walaker
Haraløkka 26
0688 Oslo
t 22 26 36 10
f 32 26 30 21
m 91 34 14 44

ARK ARKITEKT - mmw sivilarkitekter mnal as
v/ magne magler wiggen
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t 22 17 34 40
f 22 17 34 41
m 90 52 00 60

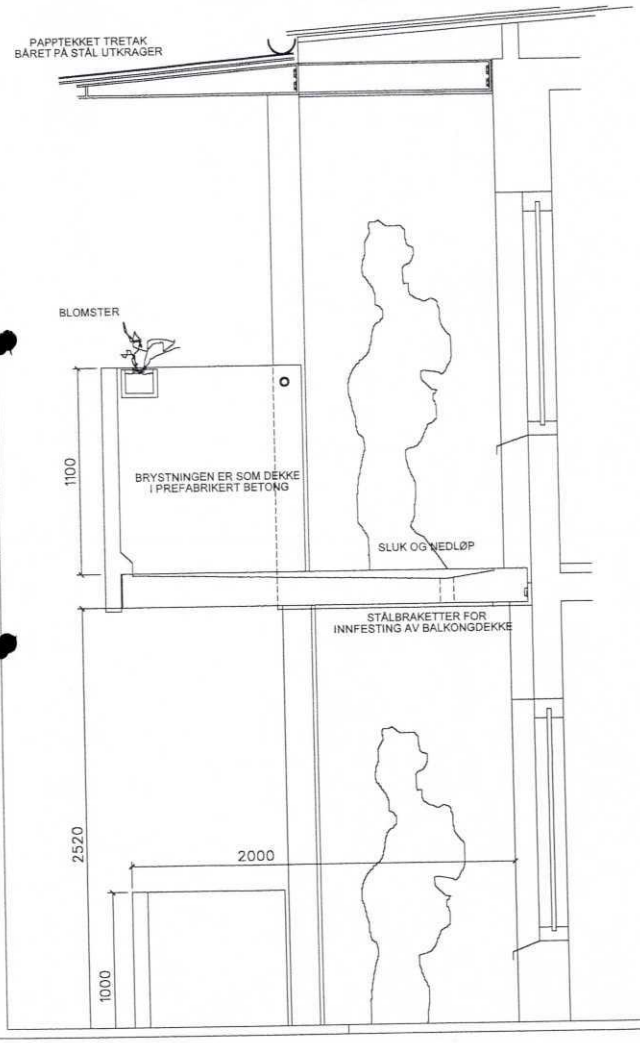
RIB BYGGETEKNIKK - Dr. Techn. Kristoffer Apeland A/S
v/ Petter Lalum
Fagerborggaten 12, 0366 OSLO
t 22 46 50 80
f 22 69 03 19

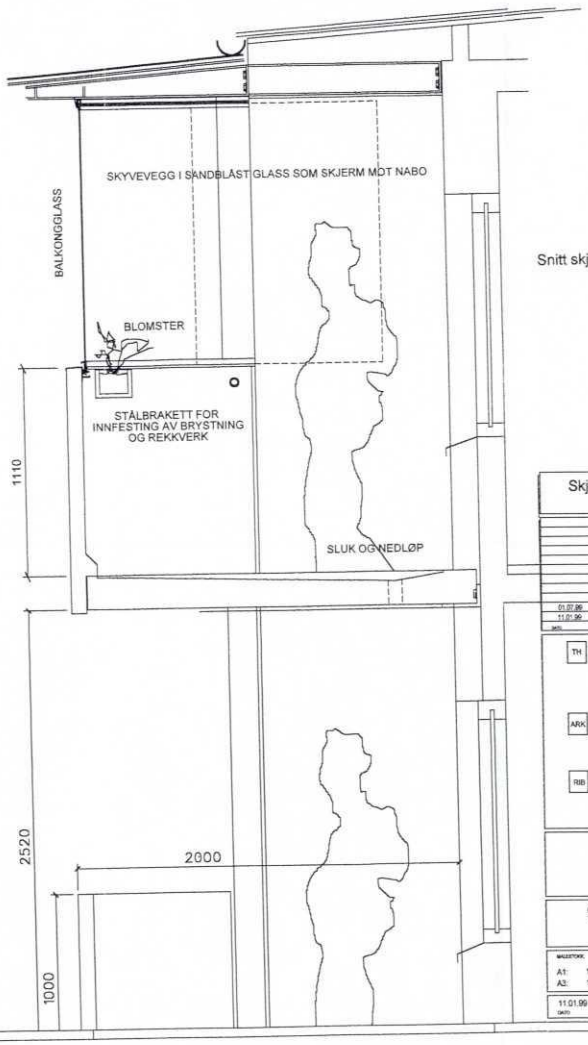
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - e: mmwas@online.no

970806 haraløkka borettslag
nye balkonger

MÅLESTOKK	Skjema balkong - dobbel & enkel	TEGNING
A1: 1:10 A3: 1:20		1

DATO	SIGN	KONTR	970806	TEGN.NR.	
11.01.99	Kj			A12-501	A





PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT
- 7 JUNI 1999

Snitt skjema balkong med og uten innglassing.

8

Skjema balkong - snitt	ANT.	TEGN.NR.	REV.
	1	A12-502	A

DATO	SIGN		
01.07.99	kj	rame	Endret balkongglasse til 2200 høy
11.01.99	kj	rame	OPPRETTET TEGNING

TH TILTAKSHAVER - Haraløkka Borettslag
v/ Styrefullmann Thomas Wildstein
Haraløkka 26
0690 Oslo
t: 22 26 36 10
f: 22 26 30 21
m: 91 34 14 44

ARK ARKITEKT - mmw sivilarkitekter mnal as
v/ magne magler wiggen
schweigaardsgt 34 d, 0191 oslo
t: 22 17 34 40
f: 22 17 34 41
m: 90 52 00 60

RIB BYGGETEKNIKK - Dr. Techn. Kleskoffer Apeland A/S
v/ Petter Lauvn
Fagerborggata 12, 0360 OSLO
t: 22 46 50 80
f: 22 69 03 19

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - e: mmwas@online.no

970806 haraløkka borettslag
nye balkonger

MÅLESTOKK		ANT.
A1: 1:10 A3: 1:20	Skjema balkong - snitt	1

DATO	SIGN	TEGN.	KONTR.	TEGN.NR.	REV.
11.01.99	kj	mmw	970806	A12-502	A

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-

Tilegg 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. Kj. Kristad. G. Hellberg

For Oslo kommune:

OSLO KOMMUNE
Bolig[illegible]mannen

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

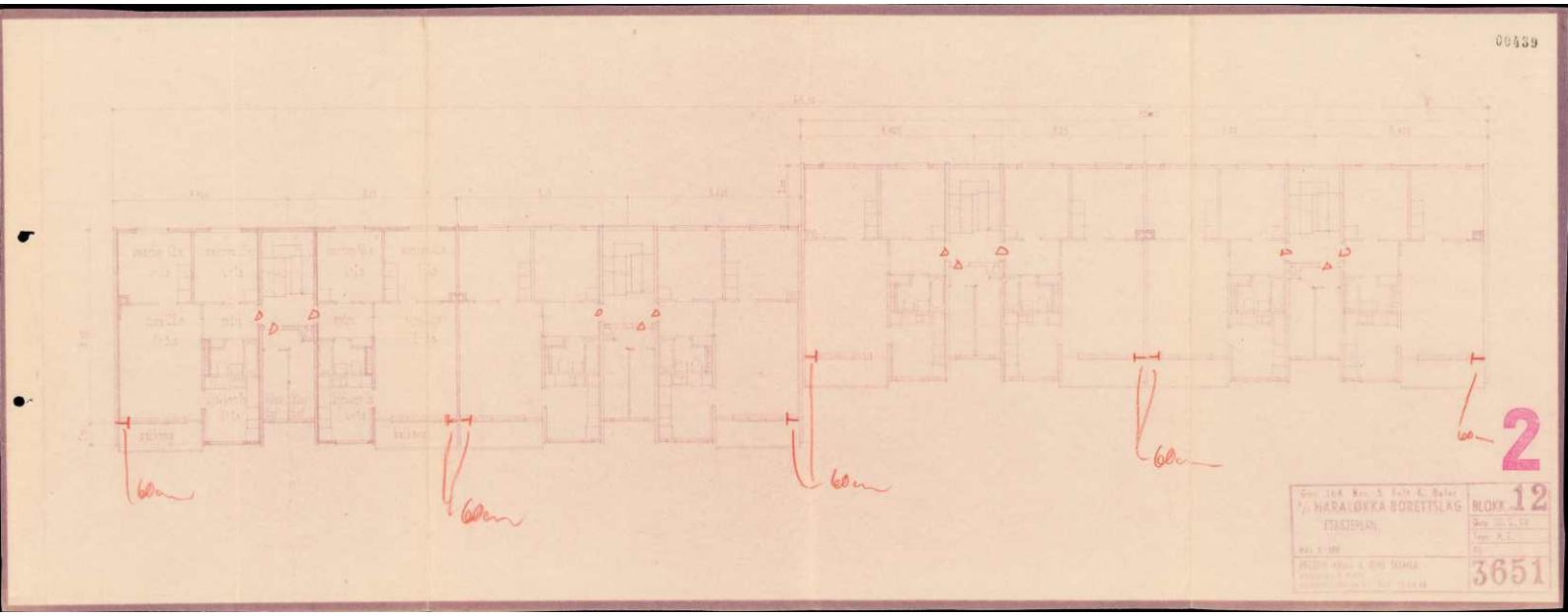
Thorvald Prebensen
Advokat Thorvald Prebensen

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

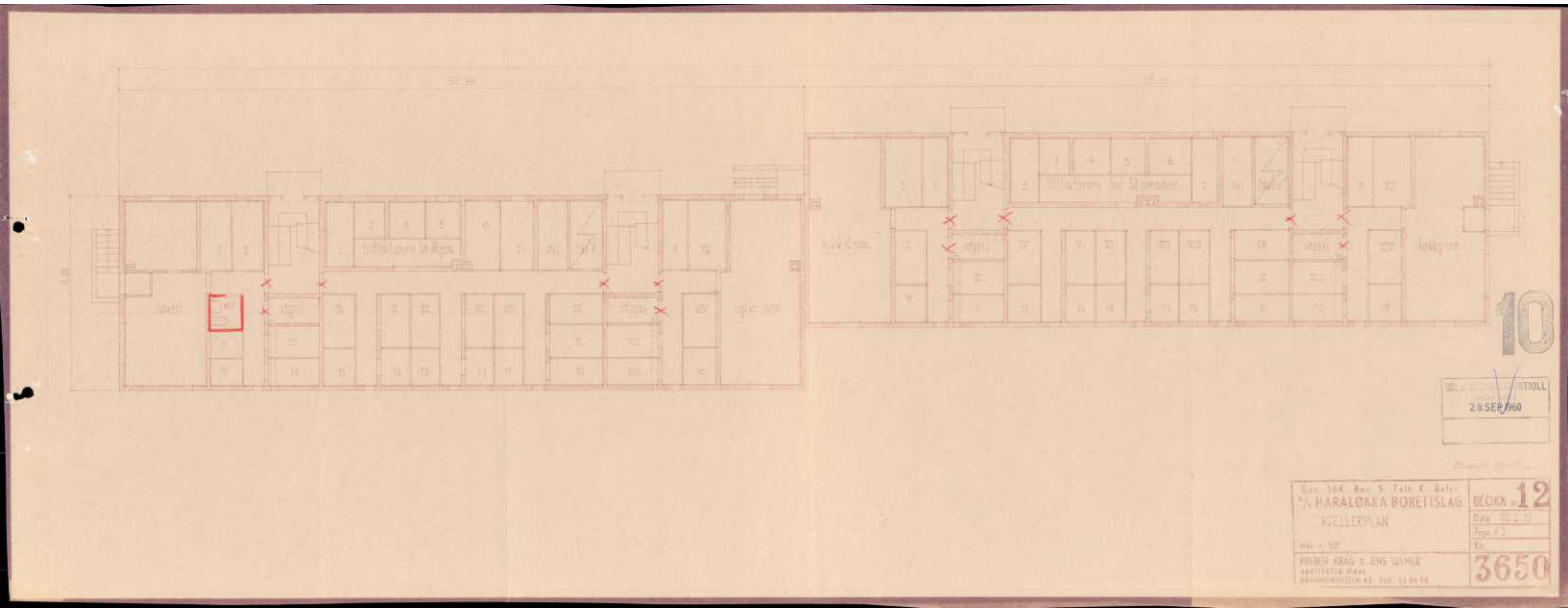
A/L HARALØKKA BORETTSLAG

00439



2

A/L HARALØKKA BORETTSLAG	BLOKK 12
ETASJEPLAN	
	3651



10

28 SEP 1960

Gnr. 184, Bnr. 5, Tett K, Deler

A/L HARALØKKA BORETTSLAG

KJELLERPLAN

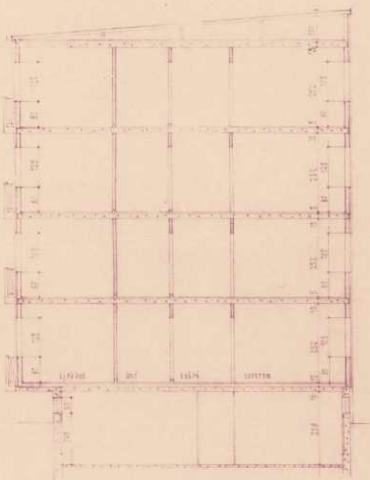
BLOKK nr. 12

Type: K 1

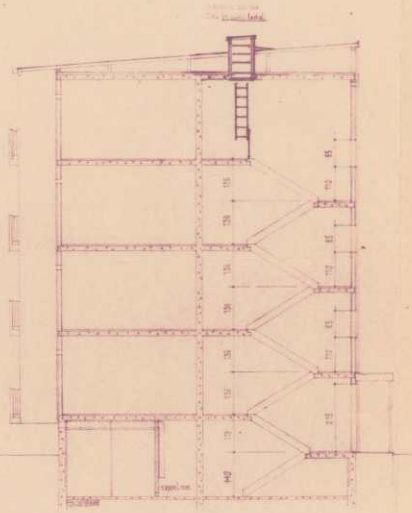
Nr. 3650

PREBEN KRAG & JENS SELMER

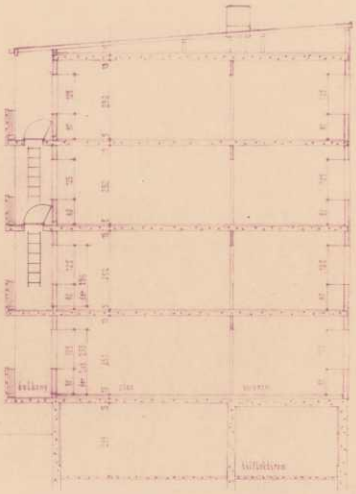
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
24 JAN 1959



SNITT KJØKKEN BAD ENTRE SOVEROM



SNITT KJELLER - TRAPPEROM



SNITT BALKONG - STUE SOVEROM

7

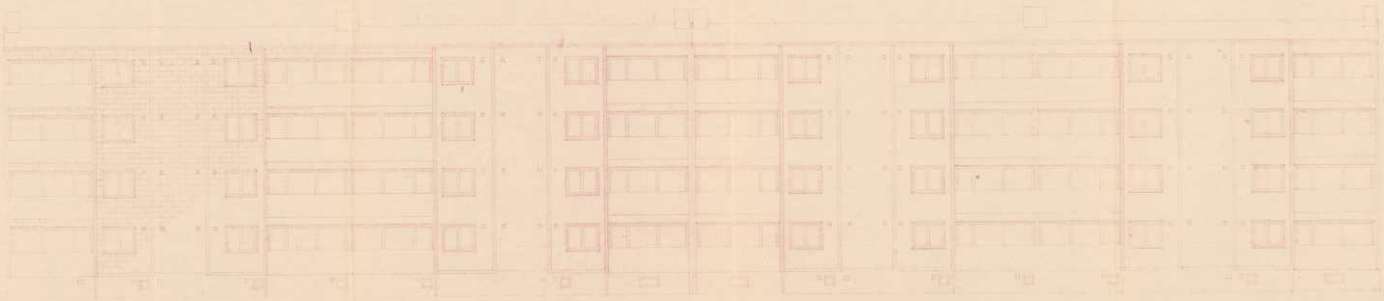
Rettet 9-9-58

Gnr. 164 Bnr. 5, Feltt K, Rødtvet
A/L HARALØKKA BORETTSLAG
SNITT

Bl.KRE 2-7603
Dato 17.10.58
Tegn.
Fig.
3668

Arkitekt MNAL

66439



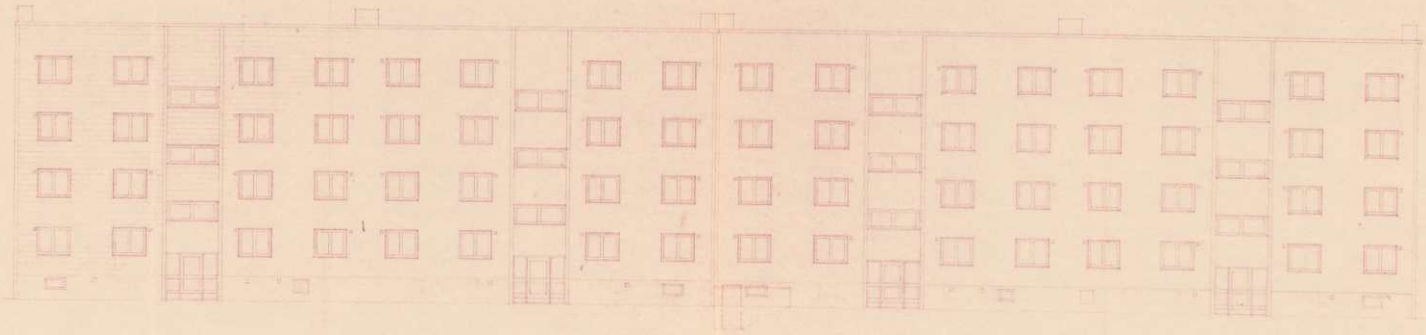
4

Kvs. 154. Bnr. 1. Tilt. K. Ralar
A/L HAKALØKKA BOREITSLAG
TAKSE NOT SCH

BLOKK 12
Dato 30.5.57
Tegn. J. S.
Kt.
3653

ARKITEKT MAAL & LIND SUNDER

80439



5

Gnr. 164 Bnr. 5 Fnr. 5 Snr.
A/L HARALØKKA BORETTSLAG
TRAPPE NUMMER
BLOKK 12
Dato 25.10.59
Tegn. K.J.
Nr.
3654

Bølerlia 66

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	8 min 0.7 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	10 min 0.8 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 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	6 min 2.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 0.7 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 0.9 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

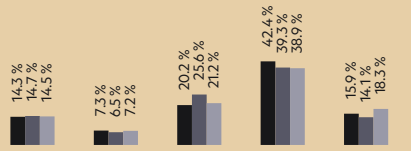
BARNEHAGER

Holtet barnehage (0-5 år) 105 barn	5 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	5 min
Coop Mega Bøler	8 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Haraløkka idrettsanlegg	4 min
Bølerbanen	7 min
EVO Bøler Senter	9 min
Mudo Ulsrud	15 min

«Nærheten til Østmarka, rolige omgivelser og ypperlig for barn å vokse opp!»

— Sitat fra en lokalkjent

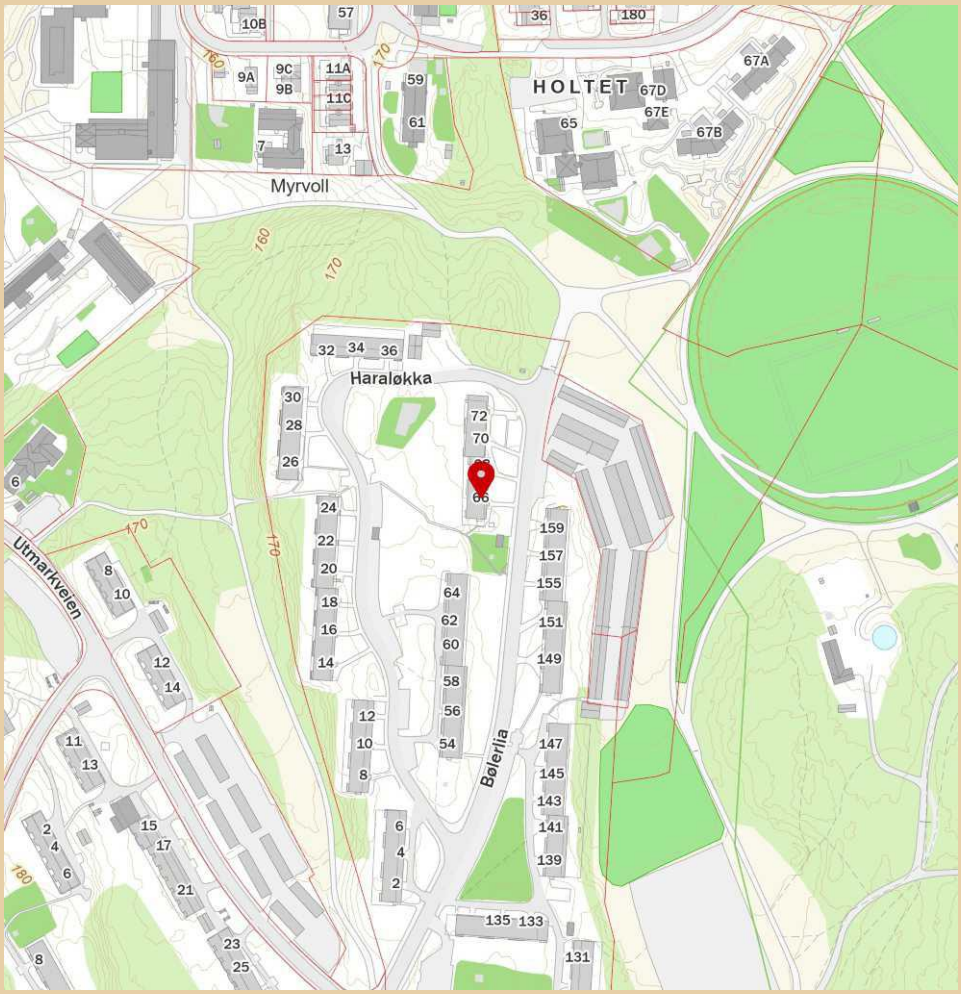
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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

Bølerlia 66

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	8 min 0.7 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	10 min 0.8 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 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	6 min 2.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 0.7 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 0.9 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	5 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	5 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	7 min
EVO Bøler Senter	9 min
Mudo Ulsrud	15 min

«Nærheten til Østmarka, rolige omgivelser og ypperlig for barn å vokse opp!»

— Sitat fra en lokalkjent

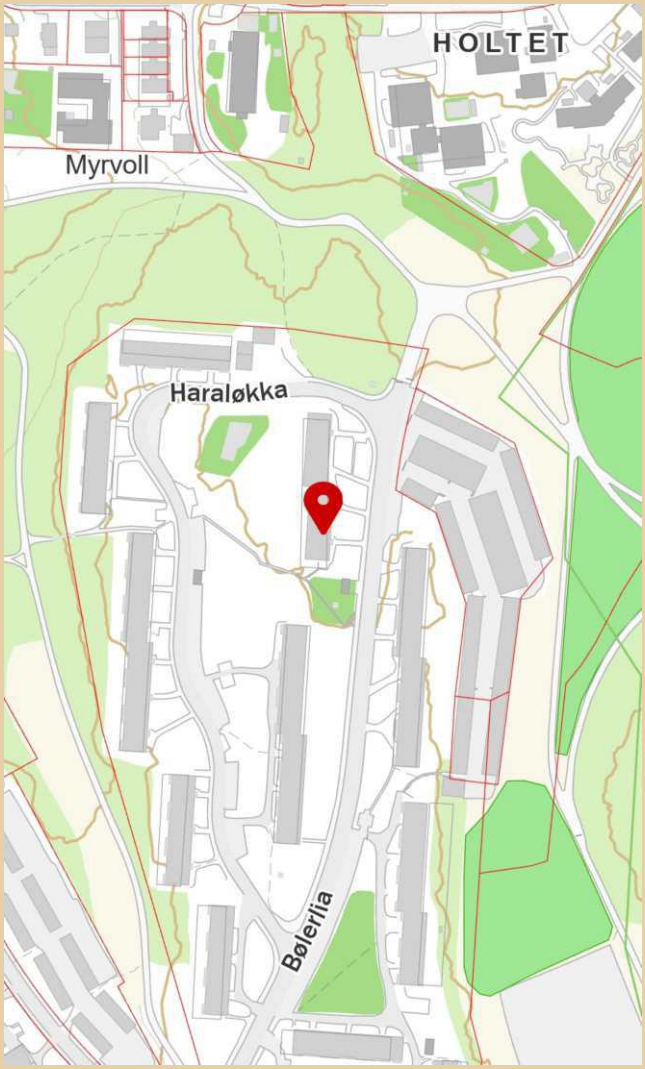
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

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 66, 0689 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 32, andelsnr. 377 i HARALØKKA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260149

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Erik Rognstad Ilseng

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 478 84 004

E-post: erik.ilseng@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.
