





Velkommen til

Bølerlia 58,
0689 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bølerlia 58,
0689 Oslo

Totaloppusset andelsleilighet m/ balkong | Flislagt bad | Peis i stue | To boder i kjeller | Kort vei til Bøler T-bane

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et grønt bomiljø med kort vei til Bøler senter, T-banestasjon og Østmarka. Planløsningen byr på to gode soverom, en innvendig bod og et sosialt oppholdsrom med åpen stue- og kjøkkensone. Innvendig har leiligheten fått lagt nye parkettgulv, nye innerdører og nymalte overflater i 2026. Fra stuen er det direkte adkomst ut til en lun og skjermet balkong.

Høydepunkter:
- Flislagt bad pusset opp i 2026 med opplegg for vaskemaskin
- Nytt kjøkken fra 2026 med integrerte hvitevarer
- Ny peis montert i 2026
- Balkong på 7 m²
- To disponible boder i kjelleren
- Ingen forkjøpsrett i borettslaget

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Karanjit Bhatti
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 472 51 524
E-post: karanjit.bhatti@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 690 000
Andel fellesgjeld	kr	221 047
Pris ink fellesgjeld	kr	5 911 047
Omkostninger	kr	1 090
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	5 912 137
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 393

BRA Total/BRA-i	77/69 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Festet
Byggeår	1960
Etasje	1
Energikarakter	F



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Bølerlia 58, 0689 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 164, bnr. 32, ideell andel 1/1
, andelsnr. 323 i Haraløkka Borettslag med orgnr.: 950311649 i Oslo kommune.

Etasje
1

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et etablert og skjermet boligområde i Bølerlia på Bøler, med Østmarka og Haraløkka som nærmeste naboer. Beliggenheten gir deg en rolig ramme rundt hverdagen og umiddelbar nærhet til naturen. Fra eiendommen er det en kort gåtur bort til Haraløkka idrettspark og turveiene som leder rett inn i Marka. Området rundt Nøklevann og Ulsrudvannet byr på fine rekreasjonsmuligheter gjennom hele året, med opparbeidede turstier, badeplasser som Bråten badeplass, servering på Rustadsaga markastue og preparerte skiløyper på vinterstid.

Hverdagen er praktisk innrettet med et bredt servicetilbud innen gangavstand. Nærmeste dagligvarehandel tar du enkelt på Rema 1000 like ved, eller på Bøler Senter en kort spasertur unna. Senteret rommer blant annet Coop Mega med ferskvaredisk, apotek, blomsterforretning og vinmonopol. I umiddelbar tilknytning til senteret finner du også Deichman Bøler med et aktivt kulturtilbud samt Bøler bad. Nabolaget passer godt for barnefamilier, med Bøler skole, Nøklevann skole og flere barnehager, som Utmarkveien barnehage, i trygg gangavstand.

Kollektivtilbudet i området er godt tilrettelagt for pendlere. Fra Bøler T-banestasjon, som nås til fots på under ti minutter, bruker linje 3 rundt tjue minutter inn til Jernbanetorget og Oslo sentrum. Ved stasjonen er det også gode bussforbindelser med linjer på tvers av bydelene. Kjører du bil, er det enkel tilknytning til General Ruges vei og videre ut på hovedveinettet mot sentrum og E6.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Skolekrets
Nøklevann skole (barneskole)
Skullerud skole (ungdomskole)

Offentlig kommunikasjon
Gangavstand til både buss og t-bane. Gode bussforbindelser ved Bøler Senter og ved General Ruges vei (ytre ringvei) med hyppige avganger. T-bane nr 3 bruker 18 minutter til sentrum. Leiligheten er innenfor bomringen. Bussholdeplass i nærheten med avganger til linje 76 og 79. I tillegg går OSL ekspressen fra Bøler til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 69 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 77 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 8 m² To boder

1. etasje
BRA-i: 69 m² Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom, bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
7 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Kjellerbodene er målt til henholdsvis ca. 5,3 m² og ca. 2,4 m².

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.11.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter, byggeår 1960. Bygningen har grunnmur i betong og yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon. Etasjeskilleren er av betong.

Tak:
Bygningen har takkonstruksjon i betong.

Pipe/Ildsted:
Det er montert peis i boligen.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 1987. Vinduer i stue med enkle glass av eldre dato.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren med enkle glass av eldre dato.

Balkong/terrasse:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².

VVS-installasjoner:
Sluket er i plast. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Synlige avløpsrør er i plast. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2026.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Kullfilterventilator i kjøkken. Spalteventiler i vinduer og friskluftsventiler på yttervegg.

Tekniske detaljer:
Varmekabler er montert i bad, ifølge eier.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
Arbeider i forbindelse med renovering i 2026 - se samsvarserklæring for detaljert informasjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Ventilasjon | Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg, i dette tilfellet er det registrert svakt avtrekk med enkel papirtest. TG3: Kjøkkeninnredningen er flyttet til et annet rom, mens eksisterende ventilasjonskanal er plassert ved den tidligere kjøkkenløsningen. Det nye kjøkkenet mangler dermed eget avtrekk, noe som avviker fra kravene som gjaldt da boligen ble bygget. Manglende avtrekk medfører at matos og fuktig luft fra matlaging ikke ledes effektivt ut, men kan spre seg til øvrige deler av boligen. Dette kan føre til redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i rommet. Det må påregnes nærmere undersøkelser for å avklare hvilke avtrekksløsninger som lar seg etablere. Det kan ikke utelukkes at kullfilterventilator vil være eneste praktiske løsning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

- Ytterdører | Balkongdøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Inngangsdøren er av eldre dato og har normal alder- og bruksslitasje. Eldre dørkonstruksjoner vil normalt ha redusert lydisolering, tetthet og funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Slitasje på overflater, pakninger og beslag må forventes, og det kan bli behov for vedlikehold, justeringer eller utskiftning på sikt som følge av alder og bruk.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | 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.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det finnes både parkeringsplasser og garasjer i borettslaget. Parkeringsplass leies ut etter venteliste for kr 200 per måned, og eventuell leieavtale opphører ved salg av boligandelen. Garasjeplass koster kr 384 per måned i tillegg til lånekostnader (avdrag og renter), og forutsetter garasjeobligasjon som kan overdras sammen med leiligheten ved salg. For garasjeplasser bekostes strøm til ladeboks av den enkelte andelsobligasjonseier.

Standard
Leiligheten ligger i 1. etasje i et boligbygg fra 1960 og har en åpen planløsning mellom stue og kjøkken. Boligen ble betydelig oppgradert i 2026 med blant annet nytt kjøkken, pusset opp bad, ny peis, parkett på gulvene, nye innerdører, nymalte overflater samt fornyet elektrisk anlegg og røropplegg.

Entré:
Entréen er innredet med parkett på gulvet og sparklet og malte overflater på vegger og i himling. Rommet har en brann- og lydklassifisert entrédør, samt plass til oppheng av yttertøy og sko.

Stue:
Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet, med en himlingshøyde på 2,4 meter og store vindusflater. Rommet har parkett på gulvet og en peis montert i 2026. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, og herfra er det direkte utgang til balkongen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble etablert i åpen løsning mot stuen i 2026 og er utstyrt med glatte, lyse fronter og benkeplate i laminat. Innredningen har integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Kjøkkenet mangler eget avtrekk, da opprinnelig ventilasjonskanal er plassert ved den tidligere kjøkkenplasseringen. Armatur er i Brushed Gold og utstyret er fra Tapwell.

Balkong:
Balkongen er oppført i betong- og metallkonstruksjon med et areal på 7 m², og har adkomst via balkongdør fra stuen. Uteplassen gir rom for sittegruppe og utemøblement.

Bad:
Badet ble pusset opp i 2026 med nye fliser på gulv og vegger samt slette overflater i himlingen. Rommet har gulvvarme med varmekabler og er innredet med servant over baderomsmøbel med profilerte fronter. For øvrig er badet utstyrt med klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. All armatur er i Honey Gold og alt utstyr er fra Tapwell og Vikingbad.

Soverom 1:
Hovedsoverommet har parkett på gulvet og sparklet og malte overflater. Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, samt en tilknyttet nisje med plass til garderobeløsning.

Soverom 2:
Det andre soverommet har likeledes parkett på gulvet og sparklet og malte overflater på vegger og i himling. Rommet har god plass til seng, arbeidsplass og oppbevaring.

Bod:
Boligen har en innvendig bod i 1. etasje som gir praktisk oppbevaringsplass i leiligheten.

Overflater:
Gulv: Parkett. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Lagring:
Innvendig bod i 1. etasje. To eksterne boder i kjeller på henholdsvis 5,3 m² og 2,4 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og bod.

Balkong på 7 m² med adkomst fra stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på henholdsvis 5,3 m² og 2,4 m² (totalt 8 m² BRA-e).

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1960

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Pusset opp bad med fliser på vegger og gulv, varmekabler, nytt sanitærutstyr og rør-i-rør, utført av RØR-PROFFEN AS og Østfold Flispartner AS
- Flyttet kjøkken til stue og montert ny innredning med integrerte hvitevarer
- Nytt elektrisk anlegg og sikringsskap med jordfeilautomater, utført av Rett elektro
- Innvendig oppussing med ny parkett, nye innerdører, samt sparklet og malte overflater på vegger og i himling
- Montert ny peis
- Ny varmtvannsbereder på ca. 200 liter

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025–2026:
- Rehabilitering og rørfornying av avløpsrør i samtlige blokker og i bakken ut til kommunale rør, utført av Proline Group AS og Bygghuset AS
- Drenering og fuktsikring av fire blokker (Bølerlia 66-72, 117-125, 127-131 og 133-137), utført av Tronslien AS
- Innlegging av fibernett og kollektiv TV- og bredbåndsavtale gjennom Telia
- Reparasjon av vannskader i 3. og 4. etasje for 22 boenheter
- Skifte av vinduer
- Oppgradering av gangsti over plenen fra Bølerlia 66 til Haraløkka 24
- Reparert lekkasje i vannrør i bakken utenfor Bølerlia 123
- Montering av nye bommer inn til hesteskoen

Ukjent årstall:
- Piperehabilitering i borettslaget
- Etablering av nye lekeplasser og avfallssystem

Tomteforhold
Tomtetype
Festet

Tomteareal
Tomtestørrelse 62382.7 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslagets tomt er pent opparbeidet med store grøntarealer, sittegrupper og lekeplasser. Tomten ligger rett ved Haraløkka og Østmarka med idrettsanlegg og rekreasjonsmuligheter.

Tomten er festet, og grunneier er Oslo Kommune. Festetiden er 90 år regnet fra 1959 og utløper i 2049.

Festeavgiften reguleres etter KPI - indeks og utgjør i dag henhold til regnskap 895 894 kroner og betales via felles kostnadene.

Årlig festeavgift
Kr 895 894

Festekontrakt datert
01.01.1959.

Festetid
90 år

Økonomi
Pris
Prisantydning Kr 5 690 000,-
Andel fellesgjeld Kr 221 047,-
Omkostninger Kr 1 090,-
Totalpris inkl. omk. Kr 5 912 137,-

Kjøpsomkostninger
Kr 5 690 000 (Prisantydning)
Kr 221 046 (Andel av fellesgjeld)
Kr 5 911 046 (Pris inkl fellesgjeld)

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 1 090 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 9 690 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 4 393,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter, kabel-TV og bredbånd, felles strøm og renhold.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 221 047
Andel fellesgjeld pr. dato: 19.10.2026

Kommentar fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 8398.72.95638
Rest lånebeløp: 29 964 092.00
Innfrielsedato: 15.09.2056
Rente type: 5.55%

Långiver: Handelsbanken 616
Lånenummer: 8398.72.83613
Rest lånebeløp: 17 330 125.00
Innfrielsedato: 15.02.2056
Rente type: 5.55%

Långiver: Oslo Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.43395
Rest lånebeløp: 11 197 207.00
Innfrielsedato: 15.07.2044
Rente type: 5.55%

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.00904
IN lån Rest lånebeløp: 26 891 302.00
Innfrielsedato: 15.04.2051
Rente type: 5.55%

Långiver: Handelsbanken 332
Lånenummer: 8398 71 49151
Rest lånebeløp: 205 560.00
Innfrielsedato: 15.01.2027
Rente type: 5.55%

Långiver: Husbanken
Lånenummer: 11426295
Rest lånebeløp: 1 962 436.00
Innfrielsedato: 15.01.2027
Rente type: 4.06%

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet for andel:

Lånenummer: 8398.72.95638
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 5.55% Flytende rente
Restsaldo: kr 75 652.93
Innfrielseslån: 15.09.2056

Bank: Handelsbanken 616
Lånenummer: 8398.72.83613
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 5.55%, Flytende rente
Restsaldo: kr 43 754.86
Innfrielseslån: 15.02.2056

Bank: Oslo Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.43395
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 5.55%,
Restsaldo: kr 28 270.56
Innfrielseslån: 15.07.2044

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.00904 IN lån
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 5.55%, Flytende rente
Restsaldo: kr 67 894.79
Innfrielseslån: 15.04.2051

Bank: Handelsbanken 332
Lånenummer: 8398 71 49151
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 5.55%,
Restsaldo: kr 519.00
Innfrielseslån: 15.01.2027

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11426295
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 4.06%,
Restsaldo: kr 4 954.73
Innfrielseslån: 15.01.2027

Det er mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på lån 8398.72.00904.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Se kommentar fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere.

Andel Fellesformue
Kr 2 128 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast

eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 237 084 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 948 336 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring ASA
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
85511259

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for boligblokk den 02.07.1965. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for fasadeforandring, datert 05.01.1990.
- Ferdigattest for fasadeendring (utskifting av balkonger), datert 16.05.2002.
- Ferdigattest for oppføring av bygningstekniske installasjoner (stolheis i Bølerlia 58), datert 12.06.2014.
- Ferdigattest for rehabilitering av piper, datert 14.01.2025.

Det er ikke fremlagt tegninger fra boligens opprinnelige oppføring i mottatt dokumentasjon. De fremlagte byggetegningene gjelder byggesak for nye balkonger, stemplet mottatt av kommunen 07.07.1999.

Kjøkkenet er flyttet til stuen og det er etablert et soverom der hvor kjøkkenet opprinnelig var. Selger opplyser at det ikke er gjort endringer i den bærende konstruksjonen og det er heller ikke lagt nye rør som bryter det opprinnelig brannskille, flyttingen er dermed ikke søknadspliktig. Siden ombyggingen av boligen ikke innebar at bærende konstruksjon ble berørt eller brannskille ble brutt, så er det heller ikke krav til søknad om og godkjenning av arbeidene fra borettslaget.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
02.07.1965.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Vedlikehold av de interne stikkveiene er borettslaget sitt ansvar. Borettslaget har pågående rørfornying av avløpsrørene ut til de kommunale rørene med forventet ferdigstillelse i oktober 2026. Felles rør og installasjoner holdes ved like av borettslaget, mens andelseier er ansvarlig for innvendig

avløpsledning frem til borettslagets fellesledning.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er Detaljendringer i bebyggelsesplan for Haraløkka borettslag (plan-ID V130159N2), vedtatt 13.01.1959, der eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (felt K). Planen er en endring av og har knytning til overordnet reguleringsplan S-512, vedtatt 25.01.1954.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Reguleringsplan S-512 (plan-ID S-512), vedtatt 25.01.1954
- Opphever tidligere regulering forsåvidt angår adkomst til blokkene 6-7-8-9 på felt K. Godkjenner adkomstvei og parkeringsplass som vist på kart (plan-ID 54959), vedtatt 11.08.1959
- Generalplan for biloppstillingsplasser og lekeplasser på Bøler (plan-ID 60665), vedtatt 16.11.1965, hvor deler av eiendommen er regulert til felles lekeareal og biloppstillingsplasser

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015–2030". Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Reguleringsplaner vedtatt før 17.09.2014 gjelder foran kommuneplanen ved motstrid.

Eiendommen omfattes i tillegg av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Det er registrert grunnforurensning på eiendommen i matrikkelen: lokalitetsnummer 11995 (Bølerlia) med påvirkningsgrad 02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk (registrert av kommunen 03.10.2018).

Planer i nærheten av eiendommen:
- Reguleringsplan for del av Tveteråsen, gnr. 145 bnr. 78 m.fl. samt gangvei og gangbro over Ytre Ringvei (plan-ID S-1387) - vedtatt 22.02.1967

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/164/32:
07.01.1965 - Dokumentnr: 196 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
AVGIFT NOK 9.344,-
BEST. OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Pantefrafall ikke tinglyst matrikkelenhet
Frafaller pant i ca 56 m2

23.01.1962 - Dokumentnr: 905 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

08.02.1963 - Dokumentnr: 1589 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

08.02.1963 - Dokumentnr: 1590 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

08.02.1963 - Dokumentnr: 1591 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

07.01.1965 - Dokumentnr: 196 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

07.01.1965 - Dokumentnr: 196 - Festekontrakt - vilkår
AVGIFT NOK 9.344,-
BEST. OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Pantefrafall ikke tinglyst matrikkelenhet
Frafaller pant i ca 56 m2

15.06.1959 - Dokumentnr: 7044 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:164 Bnr:5

30.10.1959 - Dokumentnr: 990201 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.165 bnr.13.
gnr.163 bnr.61.

07.09.1971 - Dokumentnr: 15181 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:164 Bnr:57

15.05.1996 - Dokumentnr: 24930 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

29.02.2024 - Dokumentnr: 1158064 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:164 Bnr:253
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Haraløkka Borettslag
Org.nr: 950 311 649
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Adkomstrett for drift og vedlikehold av garasje
Bestemmelse om vedlikehold av garasje
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av garasje

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en kollektiv avtale om TV og bredbånd gjennom Telia.

Borettslag
Haraløkka Borettslag

Om borettslaget
Haraløkka Borettslag (org.nr. 950 311 649) er et frittstående borettslag i Oslo bestående av 408 andeler fordelt på 12 boligblokker med adressene Bølerlia 54–64, 66–72, 117–125, 127–131, 133–137, 139–147, 149–159 samt Haraløkka 2–6, 8–12, 14–24, 26–30 og 32–36 (gnr. 164, bnr. 32). Forretningsfører er NORIAN Regnskap AS. Borettslagets hjemmeside er haralokka.no.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 25.05.2026:
- Godkjent pristilbud fra Tronslien AS på kr 25 685 889 for drenering, etterisolering av kjellerveggene opp til platekantene for samtlige blokker, asfaltering, oppgradering av inngangspartier, granittkantstein og utskifting av 177 kjellervinduer.

- Godkjent pristilbud fra Fasadevasken AS på kr 987 500 inkl. mva. for vask av fasadeplatene på samtlige blokker.
- Vedtektsendring i § 7-3 (3): Styrets kostnadsramme for prosjekter utover normal forvaltning før sak må forelegges generalforsamlingen ble hevet fra kr 75 000 til kr 150 000 inkl. mva.
- Vedtatt at styret skal utrede innsetting av vindu i leiligheter med innvendig bod, til avstemning på generalforsamlingen i mai 2027 (kostnaden dekkes av de andelseierne som velger løsningen).
- Vedtektsendring i punkt 8-4-3: Valg av medlemmer til valgkomité innlemmet i vedtektene.

Vedlikeholdshistorikk og fremtidig vedlikehold:
- Rørfornying av innvendige avløpsrør i blokkene og bunnledninger ut til kommunalt nett er gjennomført/ferdigstilles høsten 2026.
- Drenering og fuktsikring av fire blokker (Bølerlia 66–72, 117–125, 127–131 og 133–137) ble fullført sommeren 2026.
- Tidligere utført vedlikehold omfatter blant annet vindusutskifting, piperehabilitering, etablering av nye lekeplasser og avfallssystem, samt oppgradering av gangstier og montering av bommer.
- Styret planlegger å legge frem sak om takrehabilitering og rehabilitering av tørkebåsene på generalforsamlingen i mai 2027. Full fasaderehabilitering er vurdert til gjennomføring på lengre sikt (anslått om 10–15 år).

Fasiliteter og fellesarealer:
- Borettslaget har boder som leies ut etter venteliste.
- Det foreligger serviceavtale for skadedyrkontroll med Anticimex.
- Eiendommen har felles opparbeidede uteområder med grøntarealer, gangstier og lekeplasser.

Bruks- og eierbegrensninger:
- Det er ikke tillatt å lagre løsøre (som ved, kanoer, møbler mv.) på borettslagets fellesområder.
- Det er ikke tillatt å installere elektriske vifter for utlufting; eventuelle installerte vifter må frakobles.
- Bare fysiske personer kan være andelseiere, og ingen fysisk person kan eie mer enn én andel (med unntak av offentlige organer etter borettslagsloven § 4-2 eller i en midlertidig overgangsperiode).

Organisasjonsnummer
950311649

Andelsnummer
323

Forretningsfører
Ecit Norian AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

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 regnes godkjenning som gitt.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold uten skriftlig godkjenning fra styret.

Beboernes forpliktelser
Andelseier med balkong plikter å påse at sluk holdes fritt for snø, løv mv., samt vedlikeholde overflaten på balkongen. Andelshavere med leierett til garasje forplikter seg til å holde området foran garasjene tilfredsstillende rent og fjerne ugress under garasjeporten. Andelseier plikter straks å melde fra til borettslaget ved oppdagelse av skade som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, samt gi adgang til boligen for nødvendig ettersyn og vedlikeholdsarbeid.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett kan oversendes på forespørsel til megler.

Nøkkeltall fra regnskap for 2025 og budsjett for 2026:
- Driftsinntekter for 2025: kr 20 462 647
- Driftskostnader for 2025: kr 22 366 586
- Driftsresultat for 2025: kr -1 903 940
- Årsresultat for 2025: kr -4 153 751
- Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr 48 523 048
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 4 895 804
- Budsjetterte driftsinntekter for 2026: kr 22 421 532
- Budsjetterte driftskostnader for 2026: kr 32 660 676
- Budsjettert årsresultat for 2026: kr -12 286 744

Revisor har avgitt beretning med forbehold for regnskapsåret 2025, da borettslaget har bokført en intern fordring på garasjeanlegget på kr 4 179 674 som ikke anses reell, slik at fordringer og egenkapital var overvurdert med dette beløpet.

Beslutninger og planer med økonomisk betydning:
- Vedtatt prosjekt for drenering, etterisolering av kjellervegger og utskifting av kjellervinduer med Tronslien AS har en godkjent ramme på kr 25 685 889. Prosjektet er estimert å medføre en økning i felleskostnadene på ca. kr 340 per måned (eller i underkant av kr 300 per måned dersom det oppnås kommunal støtte på inntil 30 % for isolering og gravearbeid).
- Fasadevask av samtlige 12 blokker ble vedtatt på generalforsamlingen 25.05.2026 med en kostnad på kr 987 500 inkl. mva.
- To eksisterende lån innfris i januar 2027. Frigjorte midler fra låneinnfrielsene er planlagt benyttet til å dekke kostnader ved fremtidig takrehabilitering uten at dette forventes å medføre økning i felleskostnadene.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Varmekabler på bad og peis.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Selger har ikke bebodd boligen de siste 12 månedene, og det foreligger derfor ingen historikk over strømforbruket.

Energikarakter
F.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Theodor Bugge Østlie
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 16.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: RØR-PROFFEN AS
Beskrivelse av arbeidet: Komplett oppussing av vann og avløp i leiligheten.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Montert ny sluk og det ble lagt ny membran av Østfold Flispartner as

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Pipelife
Beskrivelse av arbeidet: Legge strømper innvendig i alle rør

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Am peis of pipe as
Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny peis

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Rett elektro
Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av el-anlegg

Eier

Andelseier
Hamze Ghummeid

Mohammed Ghummeid

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 30.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 06.11.2026
- Energiattest datert 21.10.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig.

Boligselgerforsikring

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For landbruks- og kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Fastpris kr 30 000
Tilstandsrapport fra kr 8 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 2 398
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 3 125
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 5 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950

Tilretteleggingsgebyr kr 15 900/19 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Bjørnar Døhlen

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Karanjit Bhatti
eiendomsmeglerfullmektig
karanjit.bhatti@em1ostlandet.no
Tlf: 472 51 524

Ansvarlig megler

Lisbeth Rygg
fagansvarlig
lisbeth.rygg@em1ostlandet.no
Tlf: 957 88 632

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

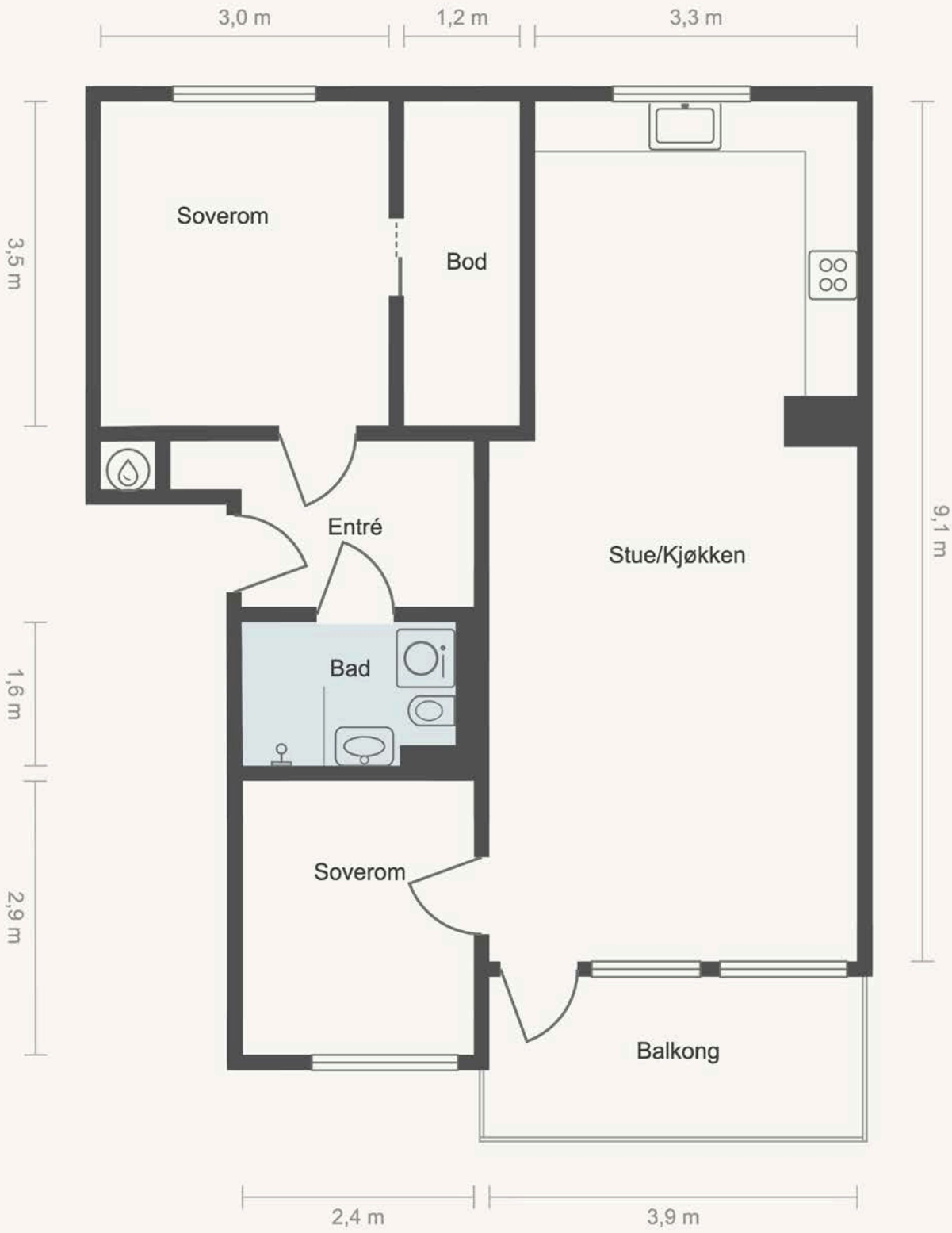
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.











1. etasje

Bølerlia 58

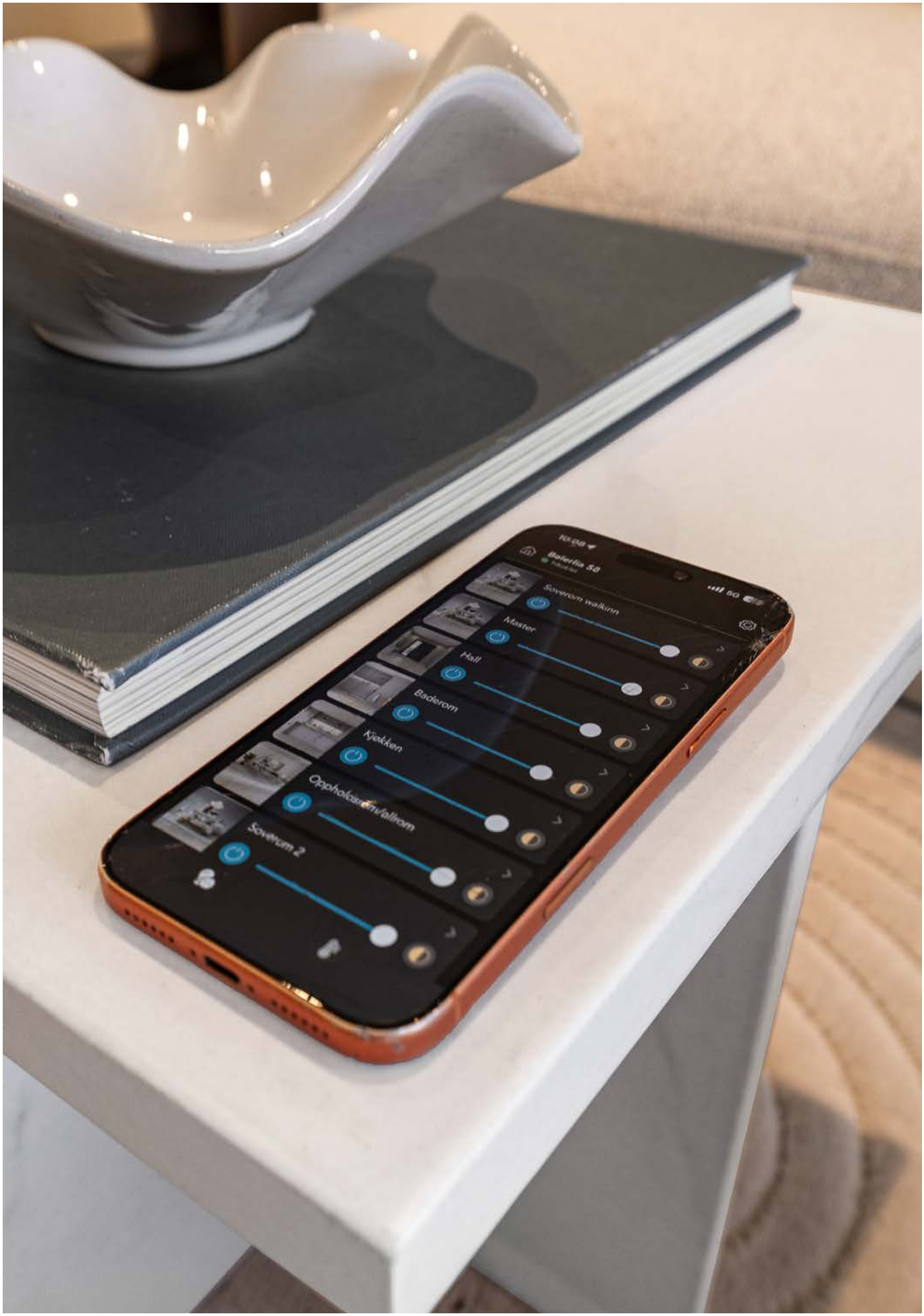
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.








10:47


Soverom walkinn
Master
Hall
Baderom
Kjøkken
Soverom 2












Illustrasjon






Illustrasjon






























DAVID SAND
VENNSKAPETS
ØYEBLIKK










10:46













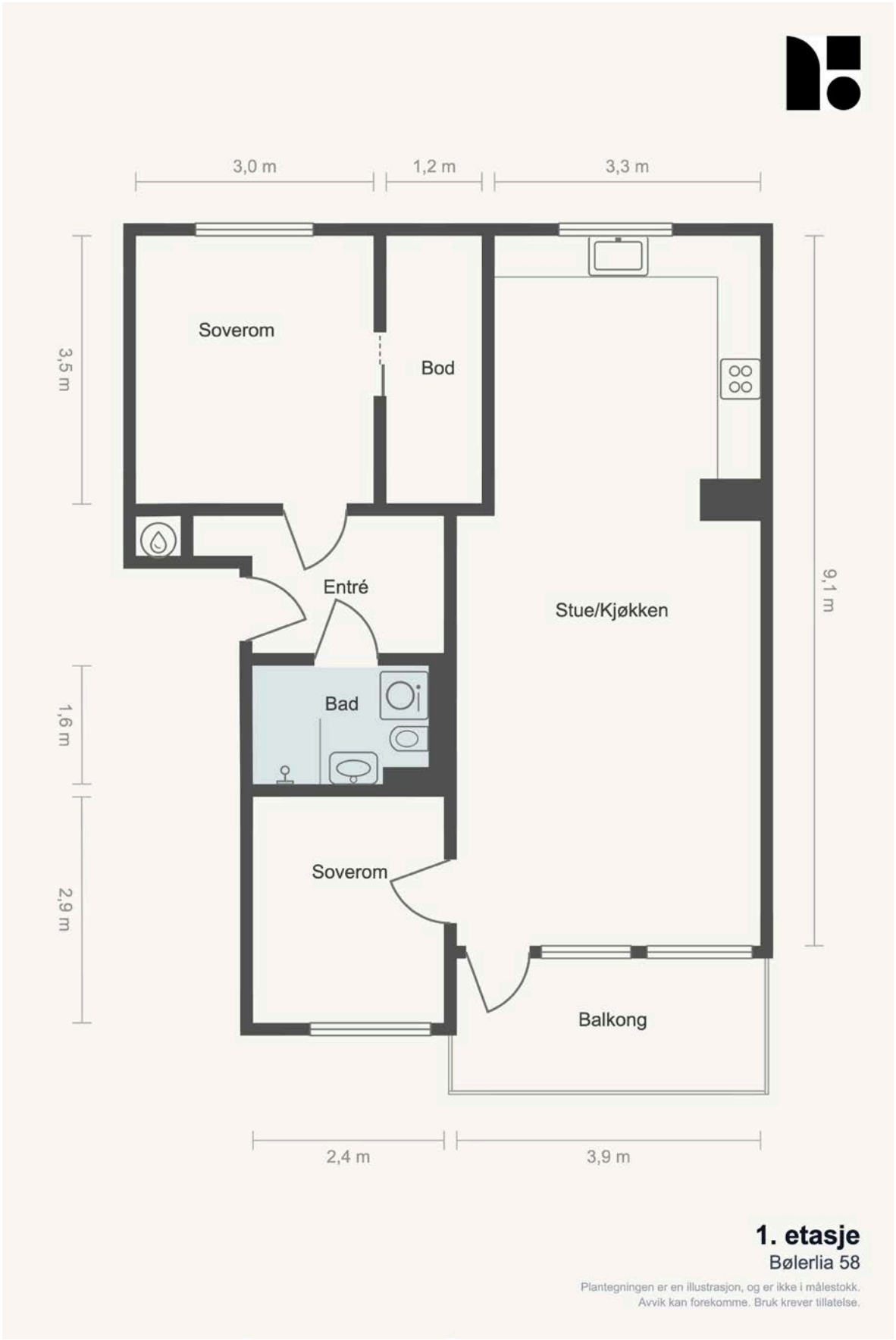








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

BØLERLIA 58

Nabolaget Haraløkka/Bølerskogen - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler Linje 3	**9 min** 0.7 km
Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	**9 min** 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	**9 min** 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 9.4 km
Oslo Gardermoen	**40 min**

SKOLER

Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	**7 min** 0.5 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	**9 min** 0.7 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	**15 min** 1.4 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	**18 min** 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	**6 min** 2.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**8 min** 0.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**8 min** 3.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

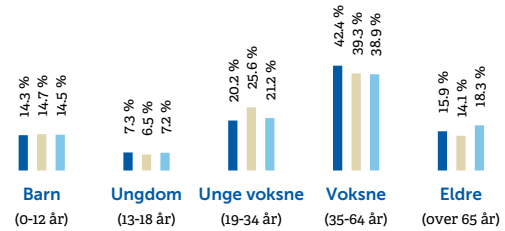
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Utmarkveien barnehage (1-5 år) 93 barn	**5 min** 0.4 km
Holtet barnehage (0-5 år) 105 barn	**7 min** 0.6 km
Tveteråsen barnehage (1-6 år) 54 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bøler	**4 min**
Coop Mega Bøler Post i butikk, PostNord	**7 min** 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 99/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 89/100

SPORT

Nøklevann brl. ballplass Ballspill	**7 min** 0.6 km
Bølerbanen Fotball	**7 min** 0.6 km
EVO Bøler Senter	**8 min**
Mudo Ulsrud	**17 min**

BOLIGMASSE



30% rekkehus
70% blokk

«I markagrensen med mange barnefamilier og stort aktivitetstilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

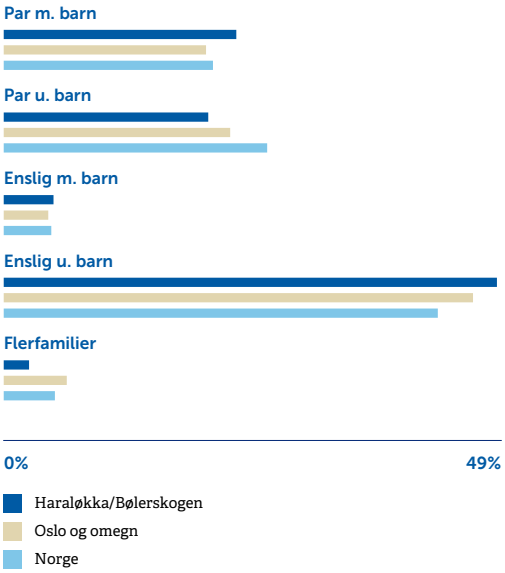
Bøler Senter	**9 min**
Boots apotek Bøler	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



33% i barnehagealder
33% 6-12 år
16% 13-15 år
18% 16-18 år

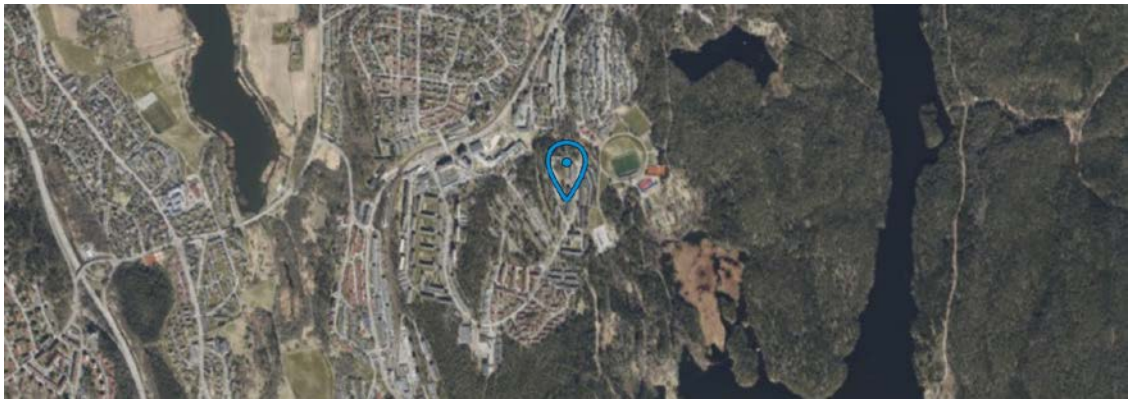
FAMILIESAMMENSETNING

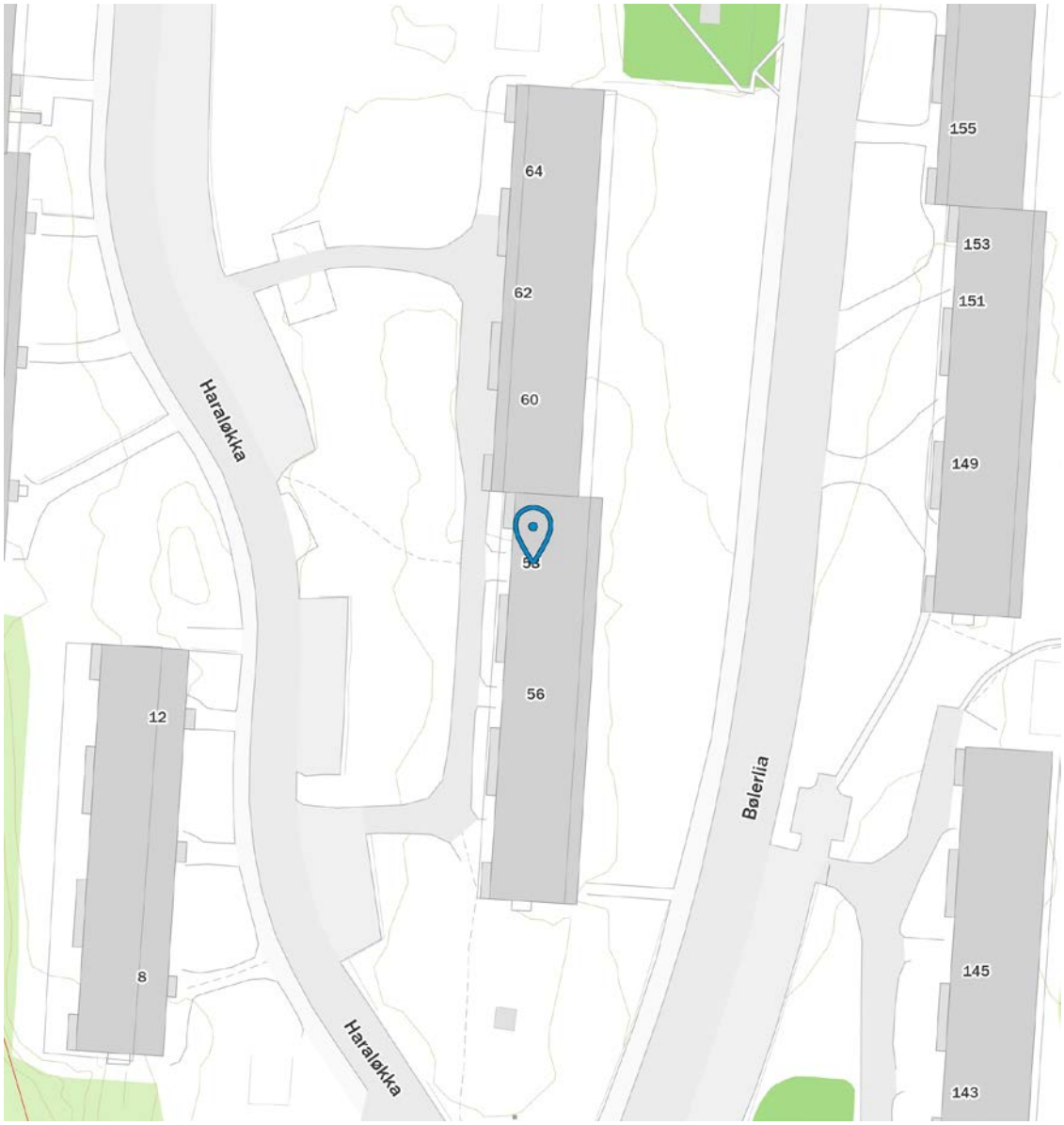


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bølerlia 58 , 0689 OSLO
OSLO kommune
gnr. 164, bnr. 32
Andelsnummer 323

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21421-1798 **Referansenummer:** UY4843

Autorisert foretak: Boligtilstand AS

En del av Norske Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon og takkonstruksjon i betong.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Parkett.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,4 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2026.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap med fryser.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Det er montert peis i boligen. Innvendig pipe og ildsted er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

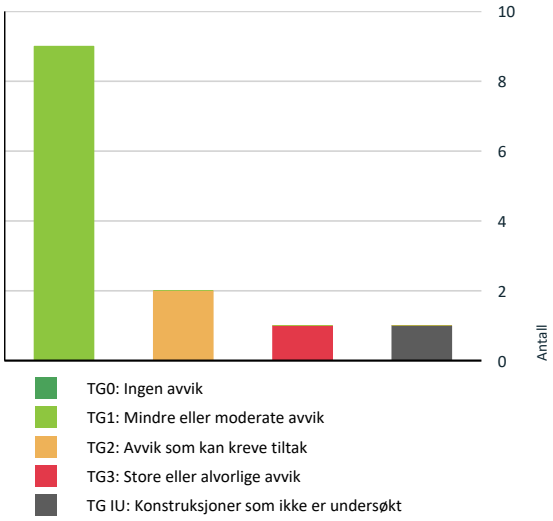
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

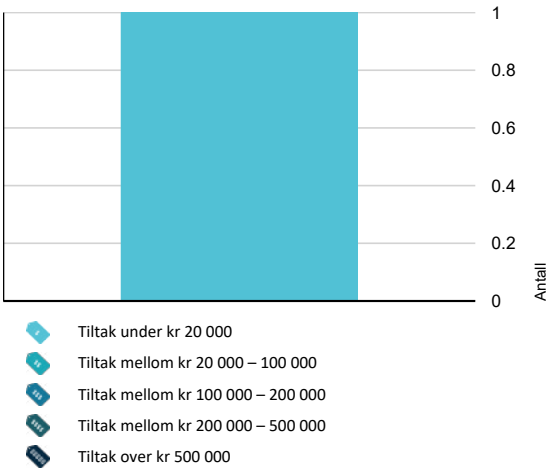
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1987.
Vinduer i stue med enkle glass av eldre dato.

Vurderte forhold: 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. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.
- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren med enkle glass av eldre dato.

Vurderte forhold: 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.

Vurdering av avvik:

- Balkongdøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.
- Inngangsdøren er av eldre dato og har normal alder- og bruksslitasje. Eldre dørkonstruksjoner vil normalt ha redusert lydisolering, tetthet og funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Slitasje på overflater, pakninger og beslag må forventes, og det kan bli behov for vedlikehold, justeringer eller utskiftning på sikt som følge av alder og bruk.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².
Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,95 meter.

Vurderte forhold: 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.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

⚠ Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2026.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: 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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: 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.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

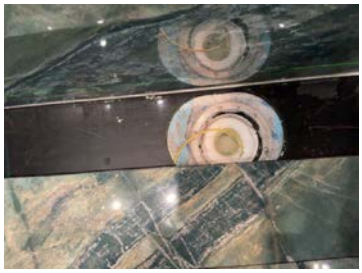
TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 34 mm.

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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurderte forhold: 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.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater er av parkett.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurderte forhold: 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.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: 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.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Kullfilterventilator i kjøkken. Spalteventiler i vinduer og friskluftsventiler på yttervegg.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: 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.

Vurdering av avvik:
• Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg, i dette tilfellet er det registrert svakt avtrekk med enkel papirtest.

• TG3: Kjøkkeninnredningen er flyttet til et annet rom, mens eksisterende ventilasjonskanal er plassert ved den tidligere kjøkkenløsningen. Det nye kjøkkenet mangler dermed eget avtrekk, noe som avviker fra kravene som gjaldt da boligen ble bygget.

Manglende avtrekk medfører at matos og fuktig luft fra matlaging ikke ledes effektivt ut, men kan spre seg til øvrige deler av boligen. Dette kan føre til redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

Det må påregnes nærmere undersøkelser for å avklare hvilke avtrekksløsninger som lar seg etablere. Det kan ikke utelukkes at kullfilterventilator vil være eneste praktiske løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2026.

Vurderte forhold: 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.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
Arbeider i forbindelse med renovering i 2026 - se samsvarserklæring for detaljert informasjon.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

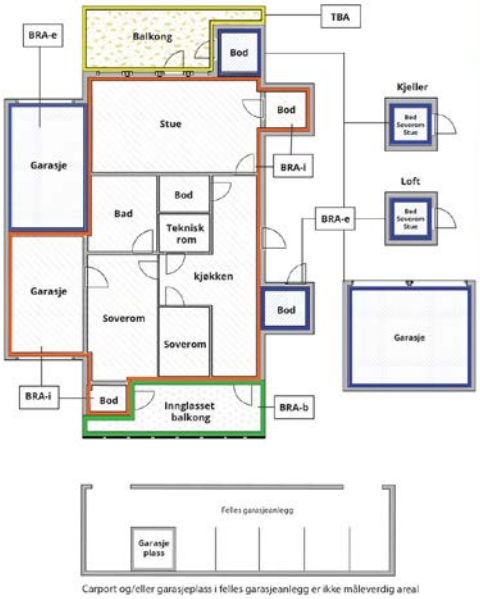
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69			69	7
Kjeller		8		8	
SUM	**69**	**8**			**7**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom, bod		
Kjeller		To boder	

Kommentar

Kjellerbodene er målt til henholdsvis ca. 5,3 m² og ca. 2,4 m².

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er spurt om arbeider utført av håndverker de siste fem årene, og om det foreligger skriftlig bekreftelse på disse.

Eier har opplyst om følgende arbeider:
2026 – Pusset opp bad. Flyttet kjøkken til stue og montert ny innredning med nye hvitevarer. Lagt nytt gulv, nye dører og sparklet og malt overflater. Nytt elektrisk anlegg. – Rør, el, ny peis og membran er dokumentert.

Kontrollen gjelder bare om arbeidet er utført av håndverker. Dokumentasjonen, for eksempel en faktura, sier ikke nødvendigvis noe om hvordan arbeidet er utført eller om kvaliteten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Mohammed Ghummeid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	164	32		0	62382.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bølerlia 58

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Haraløkka Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950311649			Ghummeid Hamze, Ghummeid Mohamad Khalil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
323

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	
2	02.11.2026	
3	04.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

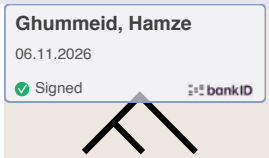
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hamze Ghummeid

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2026
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bølerlia 58
0689 OSLO

0301-164/32/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: RØR-PROFFEN AS

   Beskrivelse av arbeidet: Komplett oppussing av vann og avløp i leiligheten.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Montert ny sluk og det ble lagt ny membran av Østfold Flispartner as

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Pipelife
   Beskrivelse av arbeidet: Legge strømper innvendig i alle rør

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Am peis of pipe as
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny peis

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Rett elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av el-anlegg

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

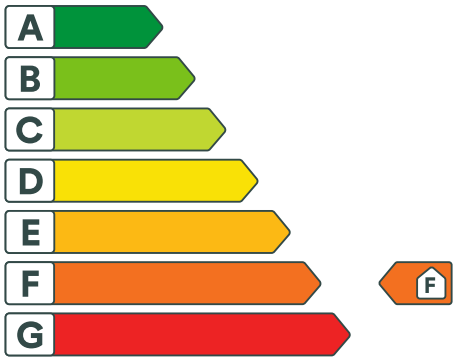
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse **Bølerlia 58, 0689 OSLO**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372237**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80411898**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **32**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **249,24**

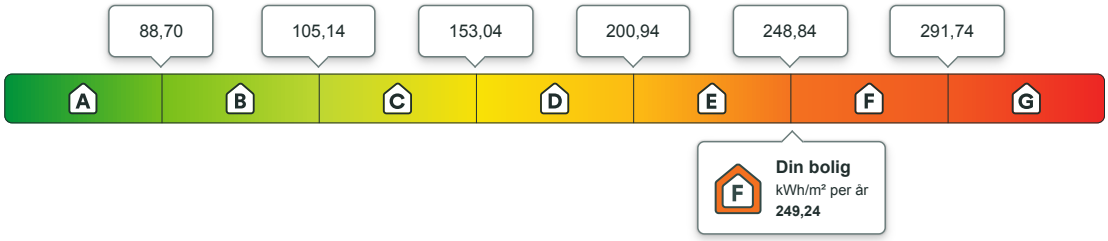
Bølerlia 58, 0689 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 241,81	**249,24**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Bølerlia 58, 0689 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Bølerlia 58, 0689 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

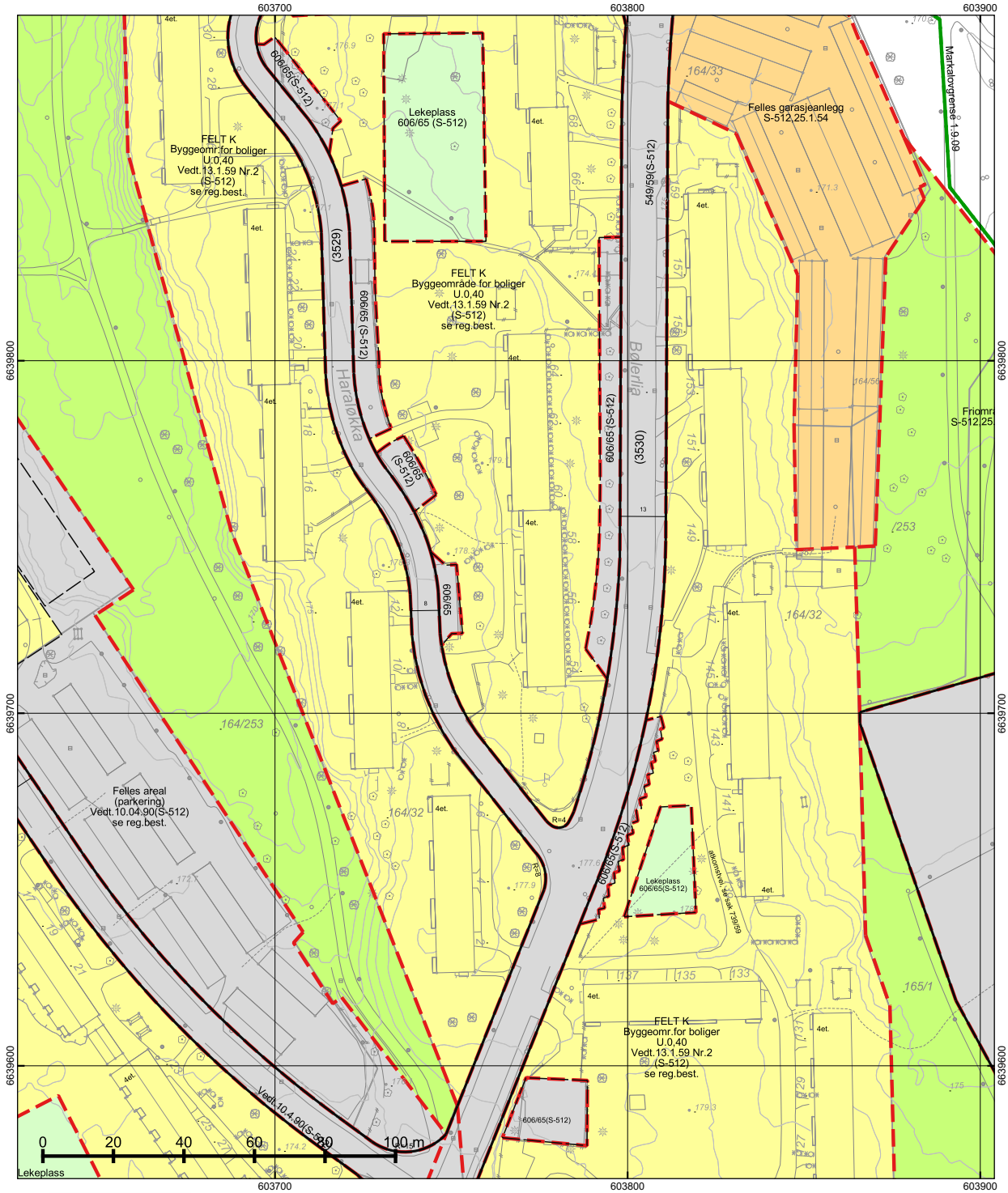
Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

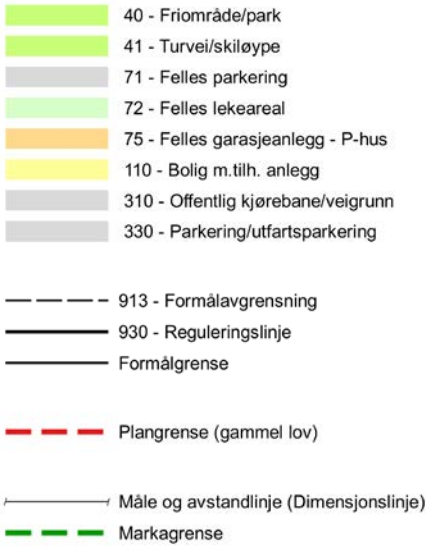
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

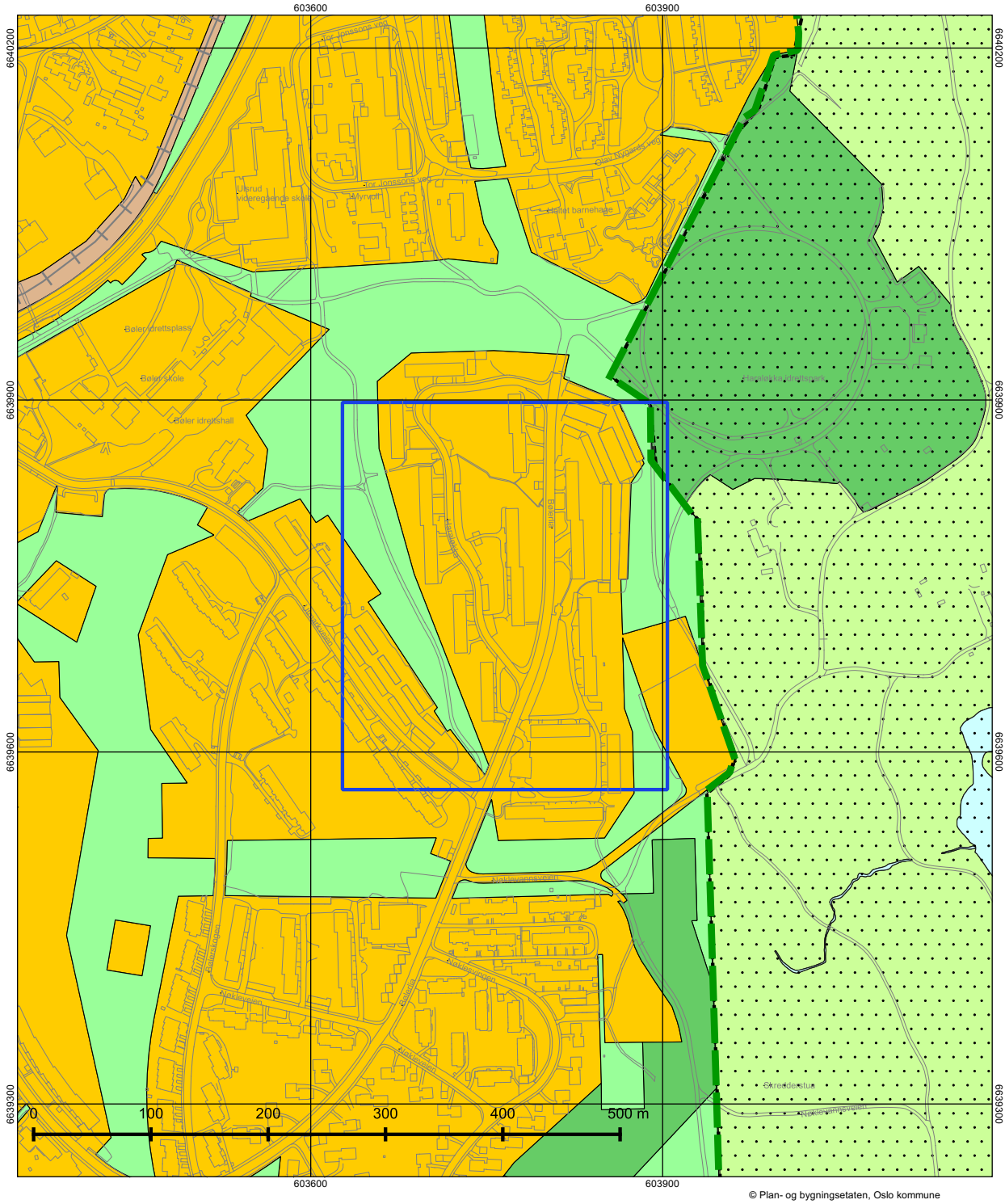
PlottID/Best.nr: 164186/ 86541527
Deres ref.:
Adresse: Bølerlia 58
Kommentar:
Gnr/Bnr: 164/32

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164186/86541527
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
Youngstorget 5
0181OSLO

Deres ref.: 6016260221
Vår ref.: 094-1-323/10088
Dato: 19.10.2026

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:	323
Adresse:	Bølerlia 58 Leil 11108, 0689 OSLO
Eier/medeier:	Ghummeid, Mohammed Ghummeid, Hamze

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 392.66
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 4 392.66**

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.
For å unngå misforståelser ber vi om at kjøperen informeres om at vedkommende ikke skal betale fakturaer for felleskostnader som er utstedt i selgers navn. Det vil bli opprettet fakturaer i kjøperens navn, og disse skal betales av kjøperen.

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

FELLESGJELD

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

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:
Lånenummer: 8398.72.95638
Rest lånebeløp: 29 964 092.00
Innfrielsedato: 15.09.2056
Rente type: 5.55%

Långiver: Handelsbanken 616
Lånenummer: 8398.72.83613
Rest lånebeløp: 17 330 125.00
Innfrielsedato: 15.02.2056
Rente type: 5.55%

Långiver: Oslo Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.43395
Rest lånebeløp: 11 197 207.00
Innfrielsedato: 15.07.2044
Rente type: 5.55%

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.00904 IN lån
Rest lånebeløp:	26 891 302.00
Innfrielsedato:	15.04.2051
Rente type:	5.55%

Långiver:	Handelsbanken 332
Lånenummer:	8398 71 49151
Rest lånebeløp:	205 560.00
Innfrielsedato:	15.01.2027
Rente type:	5.55%

Långiver:	Husbanken
Lånenummer:	11426295
Rest lånebeløp:	1 962 436.00
Innfrielsedato:	15.01.2027
Rente type:	4.06%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	
Lånenummer:	8398.72.95638
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5.55%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 75 652.93**
Innfrielseslån:	15.09.2056

Bank:	Handelsbanken 616
Lånenummer:	8398.72.83613
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5.55%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 43 754.86**
Innfrielseslån:	15.02.2056

Bank:	Oslo Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.43395
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5.55%,
Restsaldo:	**kr 28 270.56**
Innfrielseslån:	15.07.2044

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.00904 IN lån
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5.55%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 67 894.79**
Innfrielseslån:	15.04.2051

Bank:	Handelsbanken 332
Lånenummer:	8398 71 49151
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5.55%,
Restsaldo:	**kr 519.00**
Innfrielseslån:	15.01.2027

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11426295
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	4.06%,
Restsaldo:	**kr 4 954.73**
Innfrielseslån:	15.01.2027

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Borettslaget har ikke bestemmelser om forkjøpsrett
Styregodkjenning:	Ja. Nye andelseiere må godkjennes av styret i borettslaget. Forretningsfører håndterer prosessen med styregodkjenning. Mottatt eierskiftemelding videreformidles styret.
Utleie:	Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til norian eiendomsforvaltning. Se også borettslagets vedtekter for mer informasjon om bruksoverlating (utleie).
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 85511259
Dyrehold:	Vennligst se borettslagets vedtekter/ husordensregler. Disse er å finne på www.haralokka.no Det er ikke tillatt med dyrehold uten skriftlig godkjenning fra styret.
Parkering:	Det finnes både parkeringsplasser og garasjer i borettslaget. Månedlig betaling er kr. 200,- per parkeringsplass og kr. 384,- per garasjeplass. Ved betaling for garasjeplassen kommer det i tillegg kostnader til lån, inkludert avdrag og renter. 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. Felleskostnadene øker fra 01.10.2026. ESM sendes til styret@haralokka.no, vaktmester@haralokka.no og garasjer.haralokka@gmail.com . Etter vi har registrert ny eier for obligasjonen sendes informasjon om ny eier av obligasjonsnummer til: styret@haralokka.no vaktmester@haralokka.no Alle må få informasjon om alle eierskifter - hvis det selges kun leilighet uten garasje eller med garasje.

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. 19.10.2026:	kr. 0.00

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

GEBYRER

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

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.
Vi ber megleren om å avvente betaling av eierskiftegebyret til eierskiftegebyrfaktura er mottatt.

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**

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.


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT
- 7 JULI 1999
11
58
56
54
64
62
60
Plan blokk 11 - 2. etg
1
A11-102
A
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
Plan blokk 11 - 2. etg
A11-102

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 164, Bruksnr 32	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	13	Østensjø
Adresse:				
Veiadresse:	Bølerlia 54, gatenr 10991 0689 Oslo	**Grunnkrets:**	3415	Haraløkka
		Valgkrets:	1308	Ulsrud videregående skole
		Kirkesogn:	1020401	Bøler
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Bølerlia 56, gatenr 10991 0689 Oslo			
Veiadresse:	Bølerlia 58, gatenr 10991 0689 Oslo			
Veiadresse:	Bølerlia 60, gatenr 10991 0689 Oslo			
Veiadresse:	Bølerlia 62, gatenr 10991 0689 Oslo			
Veiadresse:	Bølerlia 64, gatenr 10991 0689 Oslo			
Veiadresse:	Bølerlia 66, gatenr 10991 0689 Oslo			
Veiadresse:	Bølerlia 68, gatenr 10991 0689 Oslo			
Veiadresse:	Bølerlia 70, gatenr 10991 0689 Oslo			
Veiadresse:	Bølerlia 72, gatenr 10991 0689 Oslo			
Veiadresse:	Bølerlia 117, gatenr 10991 0689 Oslo			
Veiadresse:	Bølerlia 119, gatenr 10991 0689 Oslo			
Veiadresse:	Bølerlia 121, gatenr 10991 0689 Oslo			
Veiadresse:	Bølerlia 123, gatenr 10991 0689 Oslo			
Veiadresse:	Bølerlia 125, gatenr 10991 0689 Oslo			
Veiadresse:	Bølerlia 127, gatenr 10991 0689 Oslo			
Veiadresse:	Bølerlia 129, gatenr 10991 0689 Oslo			

Veiadresse:	Bølerlia 131, gatenr 10991 0689 Oslo
Veiadresse:	Bølerlia 133, gatenr 10991 0689 Oslo
Veiadresse:	Bølerlia 135, gatenr 10991 0689 Oslo
Veiadresse:	Bølerlia 137, gatenr 10991 0689 Oslo
Veiadresse:	Bølerlia 139, gatenr 10991 0689 Oslo
Veiadresse:	Bølerlia 141, gatenr 10991 0689 Oslo
Veiadresse:	Bølerlia 143, gatenr 10991 0689 Oslo
Veiadresse:	Bølerlia 145, gatenr 10991 0689 Oslo
Veiadresse:	Bølerlia 147, gatenr 10991 0689 Oslo
Veiadresse:	Bølerlia 149, gatenr 10991 0689 Oslo
Veiadresse:	Bølerlia 151, gatenr 10991 0689 Oslo
Veiadresse:	Bølerlia 153, gatenr 10991 0689 Oslo
Oppdatert:	19.10.2012
Veiadresse:	Bølerlia 155, gatenr 10991 0689 Oslo
Veiadresse:	Bølerlia 157, gatenr 10991 0689 Oslo
Veiadresse:	Bølerlia 159, gatenr 10991 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 2, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 4, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 6, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 8, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 10, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 12, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 14, gatenr 12691 0689 Oslo

Veiadresse:	Haraløkka 16, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 18, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 20, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 22, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 24, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 26, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 28, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 30, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 32, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 34, gatenr 12691 0689 Oslo
Veiadresse:	Haraløkka 36, gatenr 12691 0689 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Areal: Se Merkn.	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.06.1959	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	62 382,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Type
Kontaktinstans eier	874780782	Oslo Kommune Eiendoms- og Byfornyelsesetaten Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo	Organisasjonsl

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
11995	04 - Kommune	Bølerlia	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk

Matrikkelført:	03.10.2018	
Oppdatert:	03.10.2018	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=11995

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndigheter arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendri
Annen forretningstype	Forretning:	23.12.2016	Avgiver	0301/164/32	
	Matrikkelført:	24.12.2016			
Grensejustering	Forretning:	15.05.1996	Avgiver	0301/164/32	-5
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/164/57	5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.09.1971	Avgiver	0301/164/32	-56
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/164/57	56
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.09.1965	Avgiver	0301/164/32	-85
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/164/48	85
Sammenslåing	Forretning:	01.10.1959	Avgiver	0301/165/13	-8 11
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/164/32	8 11
Sammenslåing	Forretning:	01.10.1959	Avgiver	0301/163/61	-2 43
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/164/32	2 43
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.06.1959	Avgiver	0301/164/5	-53 33
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/164/32	53 33

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 22: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haraløkka 32	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 32	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 32	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 32	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 32	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 32	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 32	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 32	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 34	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 34	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 34	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 34	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 34	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 34	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 34	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 34	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 36	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 36	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 36	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 36	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 36	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 36	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 36	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 36	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 261,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 261,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	80411804			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			429,0		429,0				
H01	6		458,0		458,0				
H02	6		458,0		458,0				
H03	6		458,0		458,0				
H04	6		458,0		458,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 22: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haraløkka 26	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 26	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 26	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 26	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 26	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 26	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 26	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 26	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 28	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 28	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 28	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 28	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Haraløkka 28	H0301	Ikke godkjent bolig					
Haraløkka 28	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 28	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 28	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 30	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 30	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 30	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 30	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 30	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 30	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 30	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 30	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 261,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 261,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	80411812			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			429,0		429,0				
H01	6		458,0		458,0				
H02	6		458,0		458,0				
H03	6		458,0		458,0				
H04	6		458,0		458,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 22: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haraløkka 8	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 8	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 8	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 8	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 8	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 8	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 8	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 8	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 10	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 10	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 10	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 10	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 10	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 10	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 10	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 10	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 12	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 12	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 12	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 12	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 12	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 12	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 12	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 12	H0402	Ikke godkjent bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 275,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	

Oppvarming:		BRA totalt:	2 275,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	80411820			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			443,0		443,0				
H01	6		458,0		458,0				
H02	6		458,0		458,0				
H03	6		458,0		458,0				
H04	6		458,0		458,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 22: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haraløkka 2	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 2	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 2	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 2	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 2	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 2	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 2	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 2	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 4	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 4	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 4	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 4	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 4	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 4	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 4	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 4	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 6	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 6	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 6	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 6	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 6	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 6	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 6	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 6	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 275,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 275,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	80411839			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			443,0		443,0				
H01	6		458,0		458,0				
H02	6		458,0		458,0				
H03	6		458,0		458,0				
H04	6		458,0		458,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 22: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølerlia 133	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 133	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 133	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 133	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 133	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 133	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 133	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 133	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 135	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 135	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 135	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 135	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 135	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 135	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 135	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 135	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 137	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 137	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 137	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 137	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 137	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 137	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 137	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 137	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 275,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 275,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	80411847			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			443,0		443,0				
H01	6		458,0		458,0				
H02	6		458,0		458,0				
H03	6		458,0		458,0				
H04	6		458,0		458,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 22: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølerlia 127	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 127	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 127	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 127	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 127	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 127	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 127	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 127	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 129	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 129	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 129	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 129	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 129	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 129	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 129	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 129	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 131	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 131	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bølerlia 131	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 131	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 131	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 131	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 131	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 131	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 275,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 275,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	80411855			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			443,0		443,0				
H01	6		458,0		458,0				
H02	6		458,0		458,0				
H03	6		458,0		458,0				
H04	6		458,0		458,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 22: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haraløkka 14	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 14	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 14	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 14	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 14	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 14	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 14	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 14	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 16	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 16	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 16	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 16	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 16	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 16	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 16	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 16	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 18	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 18	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 18	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 18	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 18	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 18	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 18	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 18	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 20	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 20	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 20	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 20	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 20	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 20	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 20	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 20	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 22	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 22	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 22	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 22	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 22	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Haraløkka 22	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 22	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 22	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 24	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 24	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 24	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 24	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 24	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 24	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 24	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Haraløkka 24	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 550,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4 550,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	48
Bygningsnr:	80411863			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			886,0		886,0				
H01	12		916,0		916,0				
H02	12		916,0		916,0				
H03	12		916,0		916,0				
H04	12		916,0		916,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 22: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølerlia 149	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 149	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 149	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 149	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 149	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 149	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 149	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 149	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 151	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 151	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 151	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 151	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 151	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 151	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 151	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 151	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 153	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 153	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 153	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 153	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 153	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 153	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 153	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 153	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 155	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 155	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 155	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 155	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 155	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 155	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 155	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 155	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bølerlia 157	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 157	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 157	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 157	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 157	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 157	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 157	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 157	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 159	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 159	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 159	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 159	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 159	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 159	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 159	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 159	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 585,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4 585,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	48
Bygningsnr:	80411871			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			893,0		893,0				
H01	12		923,0		923,0				
H02	12		923,0		923,0				
H03	12		923,0		923,0				
H04	12		923,0		923,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 22: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølerlia 54	H0101	Bolig					
Bølerlia 54	H0102	Bolig					
Bølerlia 54	H0201	Bolig					
Bølerlia 54	H0202	Bolig					
Bølerlia 54	H0301	Bolig					
Bølerlia 54	H0302	Bolig					
Bølerlia 54	H0401	Bolig					
Bølerlia 54	H0402	Bolig					
Bølerlia 56	H0101	Bolig					
Bølerlia 56	H0102	Bolig					
Bølerlia 56	H0201	Bolig					
Bølerlia 56	H0202	Bolig					
Bølerlia 56	H0301	Bolig					
Bølerlia 56	H0302	Bolig					
Bølerlia 56	H0401	Bolig					
Bølerlia 56	H0402	Bolig					
Bølerlia 58	H0101	Bolig					
Bølerlia 58	H0102	Bolig					
Bølerlia 58	H0201	Bolig					
Bølerlia 58	H0202	Bolig					
Bølerlia 58	H0301	Bolig					
Bølerlia 58	H0302	Bolig					
Bølerlia 58	H0401	Bolig					
Bølerlia 58	H0402	Bolig					
Bølerlia 60	H0101	Bolig					
Bølerlia 60	H0102	Bolig					
Bølerlia 60	H0201	Bolig					

Bølerlia 60	H0202	Bolig
Bølerlia 60	H0301	Bolig
Bølerlia 60	H0302	Bolig
Bølerlia 60	H0401	Bolig
Bølerlia 60	H0402	Bolig
Bølerlia 62	H0101	Bolig
Bølerlia 62	H0102	Bolig
Bølerlia 62	H0201	Bolig
Bølerlia 62	H0202	Bolig
Bølerlia 62	H0301	Bolig
Bølerlia 62	H0302	Bolig
Bølerlia 62	H0401	Bolig
Bølerlia 62	H0402	Bolig
Bølerlia 64	H0101	Bolig
Bølerlia 64	H0102	Bolig
Bølerlia 64	H0201	Bolig
Bølerlia 64	H0202	Bolig
Bølerlia 64	H0301	Bolig
Bølerlia 64	H0302	Bolig
Bølerlia 64	H0401	Bolig
Bølerlia 64	H0402	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	48
Bygningsnr:	80411898			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	12								
H02	12								
H03	12								
H04	12								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 22: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølerlia 117	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 117	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 117	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 117	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 117	H0301	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 117	H0302	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 117	H0401	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 117	H0402	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 119	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 119	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 119	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 119	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 119	H0301	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 119	H0302	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 119	H0401	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 119	H0402	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 121	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 121	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 121	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 121	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 121	H0301	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 121	H0302	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 121	H0401	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1

Bølerlia 121	H0402	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 123	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 123	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 123	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 123	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 123	H0301	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 123	H0302	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 123	H0401	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 123	H0402	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 125	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 125	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 125	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 125	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 125	H0301	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 125	H0302	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 125	H0401	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 125	H0402	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 804,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 804,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	40
Bygningsnr:	80411901			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			736,0		736,0				
H01	10		767,0		767,0				
H02	10		767,0		767,0				
H03	10		767,0		767,0				
H04	10		767,0		767,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 22: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølerlia 139	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 139	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 139	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 139	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 139	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 139	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 139	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 139	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 141	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 141	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 141	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 141	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 141	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 141	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 141	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 141	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 143	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 143	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 143	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 143	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 143	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 143	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 143	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 143	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 145	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 145	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bølerlia 145	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 145	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 145	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 145	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 145	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 145	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 147	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 147	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 147	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 147	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 147	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 147	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 147	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 147	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 804,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 804,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	40
Bygningsnr:	80411928			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			736,0		736,0				
H01	10		767,0		767,0				
H02	10		767,0		767,0				
H03	10		767,0		767,0				
H04	10		767,0		767,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 22: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølerlia 66	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 66	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 66	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 66	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 66	H0301	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 66	H0302	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 66	H0401	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 66	H0402	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 68	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 68	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 68	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 68	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 68	H0301	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 68	H0302	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 68	H0401	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 68	H0402	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 70	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 70	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 70	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 70	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 70	H0301	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 70	H0302	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 70	H0401	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 70	H0402	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 72	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 72	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 72	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 72	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 72	H0301	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1

Bølerlia 72	H0302	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 72	H0401	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Bølerlia 72	H0402	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 050,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 050,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	32
Bygningsnr:	80411936			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			594,0		594,0				
H01	8		614,0		614,0				
H02	8		614,0		614,0				
H03	8		614,0		614,0				
H04	8		614,0		614,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 22: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.09.1988
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.07.1990
Energikilde:		BRA annet:	75,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	75,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.11.1990
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81085773			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				75,0	75,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 22: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81463441			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 22: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81463468			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 22: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81463476			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 17 av 22: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	70,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.06.2021
Energikilde:		BRA annet:	66,0	Ferdigattest:	25.03.2022
Oppvarming:		BRA totalt:	66,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300887302			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				66,0	66,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 18 av 22: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	57,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.05.2024
Energikilde:		BRA annet:	54,0	Ferdigattest:	07.01.2025
Oppvarming:		BRA totalt:	54,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301416564			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			54,0	54,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 19 av 22: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	75,6	Rammetillatelse:	30.05.2024
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.05.2024
Energikilde:		BRA annet:	72,0	Ferdigattest:	07.01.2025
Oppvarming:		BRA totalt:	72,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301416566			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			72,0	72,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 20 av 22:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81463484			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 21 av 22:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81463492			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 22 av 22:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81463506			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



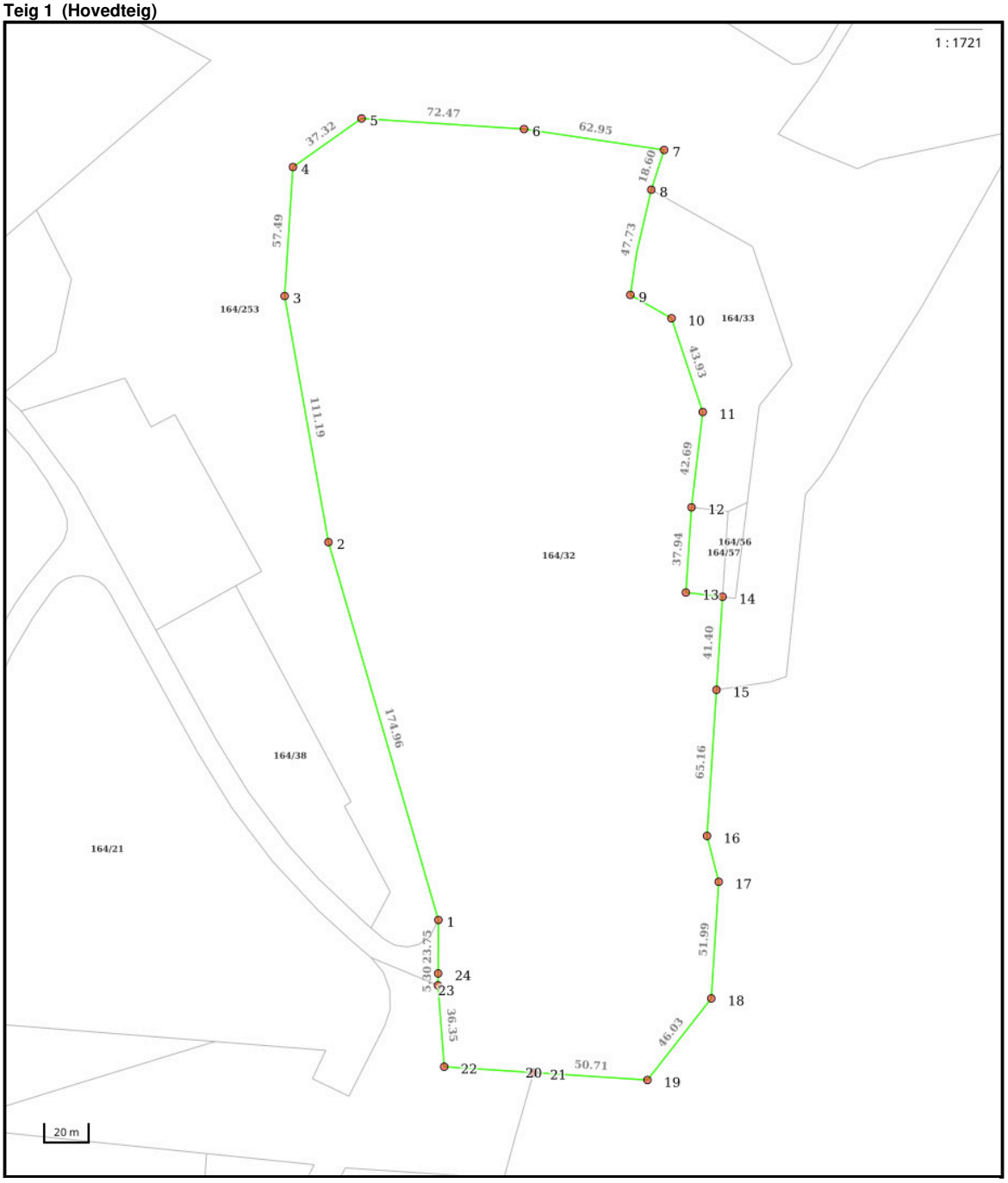
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 62 382,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 588,78	603 751,50	174,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 639 751,65	603 687,59	111,19m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 639 858,91	603 658,29	57,49m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 639 916,38	603 656,80	37,32m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 639 940,62	603 685,17	72,47m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 639 942,50	603 757,62	62,95m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 639 938,88	603 820,47	18,60m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 639 920,72	603 816,43	47,73m	Terrengmålt	8	-293,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 639 873,30	603 811,40	21,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 639 864,68	603 830,56	43,93m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 639 824,41	603 848,11	42,69m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 639 781,74	603 846,95	37,94m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 639 743,81	603 847,92	16,42m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 639 743,32	603 864,33	41,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 639 701,93	603 865,41	65,16m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 639 636,79	603 867,11	21,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 639 616,97	603 874,13	51,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 639 565,00	603 875,49	46,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 639 526,35	603 850,49	50,71m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 639 525,04	603 799,80	0,09m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
21	6 639 525,03	603 799,71	39,67m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 639 524,00	603 760,05	36,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 639 559,84	603 753,96	5,30m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
24	6 639 565,12	603 753,51	23,75m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.01.2025
	202453129 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	HARALØKKA 2 - 36 OG BØLERLIA 54 - 159 2	Eiendom:	164/32/0/0
Tiltakshaver:	Haraløkka borettslag	Søker:	Pipe Eksperten As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Haraløkka 2-36 og Bølerlia 54-159

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 100 piper i Haraløkka borettslag, mottatt 06.01.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

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

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Haraløkka borettslag, Stortingsgata 2, 0158 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.01.2025
	202453129 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	HARALØKKA 2 - 36 OG BØLERLIA 54 - 159 2	Eiendom:	164/32/0/0
Tiltakshaver:	Haraløkka borettslag	Søker:	Pipe Eksperten As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Haraløkka 2-36 og Bølerlia 54-159

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 100 piper i Haraløkka borettslag, mottatt 06.01.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

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

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	164/32 Bølerlia 54-64	Journalnr. 88/3434-S
Arbeidets og bygningens art	Fasadeforandring	Innlevert 13.07.88
Byggherre	Haraløkka Brl. v/Th. Prebensen, Parkveien 43, 0258 OSLO 2	
Anmelder	Resøk A/S v/Terje Eknes, Oscars gate 56, 0258 OSLO 2	

OHO/GB

Oslo, den 2. september 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Alle vinduer i fasadene forutsettes å være like, men de viste enromsvinduene er store og burde derfor vært delt.

Utlektingen forutsettes å kunne tåle vekten av den nye veggkledningen.

Fargeforslag må innsendes før arbeidet settes i gang.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bølerlia 54-64	Gnr.164, bnr.32	88/3434

Byggherre

Haraløkka Brl.
v/Th. Prebensen
Parkveien 43
0258 OSLO 2

AS/lw

Ansvarshavende

Disp. Otto B. Eliassen
tulipanveien 11
2043 HOLTER

Dato 5.1.1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

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): 9803588-9 Saksbeh: Vivi Larsen Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BØLERLIA 54	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

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 8-9-10-11-12-13, 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 for 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.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800 10 41 300
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org nr: 971 040 823

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): 199803588-13 Saksbeh: Vivi Larsen **Oppgis alltid ved henvendelse**	Arkivkode:

Byggeplass:	BØLERLIA 54	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
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
Telefon: 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

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 vedlegges.

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: 16 MAI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199803588-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BØLERLIA 54-64	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	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

Hans Hermansen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bølerlia 54-64	Gnr.164, bnr.32	88/3434

Byggherre

Haraløkka Brl.
v/Th. Prebensen
Parkveien 43

0258 OSLO 2

Ansvarshavende

Disp. Otto B. Eliassen
tulipanveien 11

2043 HOLTER

AS/lw

Dato 5.1.1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH C-16 ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200
OV/NU.

KOPI

Oslo, den 2. juli 1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 164, bnr. 32, blokk 11, Bölerlia 54-56-58-60-62-64.

Journalnr.
58/438.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
13-2-1962.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
A/L Haralökka Borettslag, v/o.r.sakf. Georg Kahrs, Kirkegt.15, Oslo 1.

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

Ansvarshavende
Sivilingeniör Fr. Otto Aubert, St. Olavs plass 3, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

O. Verndal

for Distriktsingeniøren
O. Verndal

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

Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THYSSENKRUPP ENCASA AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201401238-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tommy Monge	Dato: 12.06.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BØLERLIA 58	Eiendom:	164/32/0/0
Tiltakshaver:	Else Marie Bøe	Adresse:	Bølerlia 58, 0689 OSLO
Søker:	ThyssenKrupp Encasa AS	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske

FERDIGATTEST - BØLERLIA 58

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.06.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Heistegning			1/12

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.06.2014 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Else Marie Bøe, Bølerlia 58, 0689 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

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

Dato: 16 MAI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199803588-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BØLERLIA 54-64	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	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

Hans Hermansen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 164/5. Blokk 11, Böler, Felt K.	Journalnr.: 58/438	Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6.
Arbeidets art: Boligblokk.	Innkjent: 24/2-58.	
Bygningens art:		
Byggherre: A/L Haralökka Borettslag, v/o.r.sakf.Georg Kahrs, Kirkegt. 15.		
Byggemelder: Ark.ne Preben Krag og Jens Selmer, Drammensvn. 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 følges, 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

./.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
  Tegningene være stemplet
- [x] B. Tillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Roalds Rmundsensgt. 4
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] G. Korrigerte tegninger må innsendes, jfr. anmerkninger på tegningene.
- [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. Vann-og kloakkforholdene være iorden.
  Korrigerte tegninger være godkjente, jfr. ovenstående.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Y. Riis.
bem.

R. Glasö-Olsen.

5000. 2-58. R. A.

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

Spesielle krav.

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

1. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg». Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
2. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningsinspektøren må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
3. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
4. I bygning på mer ensn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
5. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.
6. Forslag til utvendige farger må innsendes.
7. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet før kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

Almennelige 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 murés i full omkrets.

Røykpiper mot kott, skap, søppelrom og garasjer 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. Må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o. l.

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 entreér må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau 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.»
«Regler for gassinstallasjoner 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 utföres 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 6.

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.

Drammensvein 42,

O s l o.

arkitekt Glasø-Olsen.

RGO/IN 58/438.

Gnr. 164, bnr. 5, blokk 11, Böler felt K, Boligblokk.
Byggherre: A/L Haralökka Borettslag.

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

Byggelåyvekontorets 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.

17. juli 1961.

Arkitektene Preben Krag og
Jens Selmer,
Drammensveien 42,
O s l o.

arkitekt Glasø-Olsen

RGO/Krw 58/438

G.nr. 164, b.nr. 5, blokk 11, Bøler. Felt K.
Boligblokk.
Byggherre: A/L Haraløkken Borettslag.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. 11 og 12 samt brev av 15/6 1961 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Helserådet og brannvesenet har anbefalt tilleggsmeldingen, jfr. vedlagte gjenparter av 23/6- og 3/7 1961.

Da trapperommene nå er flyttet over fra øst- til vestfasaden, må en be om at de nødvendige korrigerte tegninger vedrørende dette snarest blir innsendt for godkjennelse.

Byggeløyvekontorets stempling av de nye tegningene er unødvendig.

Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr. 5 og 10 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll.

S.Nesheim
fung.

Arkitektene
Preben Krag og Jens Selmer,
Drammensveien 42,
O s l o.

13. oktober 1961

arkitekt Glasø-Olsen

RGO/Krw 58/438

G.nr. 164, b.nr. 4 blokk 11. Bøler felt K
Boligblokk.
Byggherre: A/L Haraløkka Borettslag.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. 13-14-15 og 16 samt brev av 6/9 1961 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Byggeløyvekontorets stempling av de nye tegningene er unødvendig.

Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr. 2-4-6 og 7 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll.

A. Gjerstad
bem

R.Glasø-Olsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200
OV/NU.

KOPI

Oslo, den 2. juli 1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 164, bnr. 32, blokk 11, Bölerlia 54-56-58-60-62-64.

Journalnr.
58/438.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
13-2-1962.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
A/L Haralökka Borettslag, v/o.r.sakf. Georg Kahrs, Kirkegt.15, Oslo 1.

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

Ansvarshavende
Sivilingeniör Fr. Otto Aubert, St. Olavs plass 3, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

O. Verndal

for Distriktsingeniøren
O. Verndal

Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. –

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

Stempelmrk. Kr. 1.480,-
Kassert den 7/1-65
Byskr.

FESTEKONTRAKT

7 JAN. 1965
196/65

§ 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 63882 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 1/1.1959. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker.

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

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

§ 6.
Trær, hage m. v.

Grøntanl. m. v.

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

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

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

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

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

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

§ 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. Gustav G. Hellberg

For Oslo kommune:
OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

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

Thorvald Prebensen
Overrettssakfører Thorvald Prebensen

Avskriftens rikighet bekreftes

RICH. ANDVORD

(23/28557)
23/28560
Rev. 12.2021

KONTRAKT - NABOSAMTYKKE FOR TILTAK NÆR EIENDOMSGRENSEN TIL OSLO KOMMUNES EIENDOM

Kontraktsparter:

Grunneier (avgiver):
OSLO KOMMUNE
Org.nr.: 958 935 420
Adresse: Postboks 491 Sentrum, 0105Oslo
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

Rettighetshaver:
Haraløkka borettslag
Org.nr.: 950 311 649
Adresse:
E-post:

1 KONTRAKTSOBJEKTETS OMFANG

1.1 Eiendommen gnr./bnr. 164/32 gis varig rett til å oppføre garasje (heretter kalt "kontraktsobjektet") på gnr./bnr. 164/32, som kommer ca. 0,5 meter fra grensen til Grunneiers eiendom gnr. /bnr. 164/253 (heretter kalt "tjenende eiendom") i Oslo kommune.

1.2 Den delen av kontraktsobjektet som kommer nærmere eiendomsgrensen enn 4/1 meter er ca. 9,2 meter lang, og ca. 4,04 meter høy. Kontraktsobjektet skal plasseres som vist på vedlagte situasjonskart.

1.3 Rettighetshaver har rett til gangadkomst over kommunens eiendom for drift og vedlikehold av kontraktsobjektet. Rettighetshaver har også rett til å benytte eventuell kjøreadkomst over Grunneiers eiendom dersom den er åpen for motorisert kjøretøy.

1.4 Rettigheter og plikter etter denne kontrakten følger eiendommene og overdras sammen med overdragelse av eiendommene.

2 TINGLYSING

2.1 Denne kontraktens punkt 1 skal tinglyses som heftelse på den tjenende eiendom. Tinglysingen besørges og bekostes av Rettighetshaver, som snarest skal sende bekreftet kopi av tinglysingsattest til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Rettighetshaver må dokumentere at vederlaget i punkt 3 er betalt før tinglysing kan skje.

2.2 Plikten til tinglysing forutsetter at den tjenende eiendom er tinglyst på kontraktstidspunktet. Dersom den ikke er tinglyst på kontraktstidspunktet, inntrer plikten til tinglysing ved en eventuell senere tinglysing av den tjenende eiendom.

2.3 Avlysning kan kun skje med samtykke av begge parter, samt Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

2.4 Ved fradeling av den tjenende eiendom skal den tinglyste heftelsen kun bestå på det gårds- og bruksnummer hvor kontraktsobjektet fysisk befinner seg. Dersom den tinglyste heftelsen allikevel skulle bli overført til også å gjelde den andre eiendommen, har Grunneier ensidig rett til å slette denne nye tinglysingen.



3 VEDERLAG

3.1 For rett etter denne kontrakten betaler Rettighetshaver et engangsbeløp på kr. 5000,-.

3.2 Beløpet forfaller til betaling 2 uker etter påkrav. Etter forfall svares høyeste lovlige rente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976, nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne.

4 ETABLERING OG VEDLIKEHOLD

4.1 Rettighetshaver er ansvarlig for å bekoste og besørge oppfyllelse av någjeldende og fremtidige offentligrettslige krav som gjelder for kontraktsobjektet på egen og tjenende eiendom.

4.2 Forvalter av tjenende eiendom, som for tiden er Bymiljøetaten, skal varsles før tjenende eiendom benyttes for arbeider på rettighetshavers eiendom. Ved graving og ved andre større arbeider skal det innhentes skriftlig forhåndstillatelse fra kommunal forvalter før arbeidene igangsettes. Det skal også innhentes skriftlig forhåndstillatelse ved behov for bruk av større kjøretøy/maskiner utover hva det er gitt tillatelse til under punkt 1 og 12.

4.3 Rettighetshaver er ansvarlig for å få utført kabelpåvisning før eventuelle gravearbeid igangsettes.

4.4 Arbeidet i forbindelse med plassering av kontraktsobjekt nær/i nærheten av eiendomsgrensen samt opprydding etterpå, utføres i samråd med og etter de retningslinjer og pålegg som måtte bli gitt av Grunneier, aktuell kommunal forvalter og offentlig myndigheter.

4.5 Der andre retningslinjer ikke er gitt skal opprydning og istandsettelse av tjenende eiendom være fullført innen fjorten - 14 - dager etter at kontraktsobjektet er etablert. Dersom Rettighetshaver ikke oppfyller tidsfristen, kan Grunneier foreta opprydning og istandsettelsen for Rettighetshavers regning og risiko. Fra fristens utløp betaler Rettighetshaver en dagmulkt på kr. 750,- inntil terrenget er ferdig ryddet og istandsatt.

4.6 Rettighetshaver plikter for egen regning og risiko å foreta nødvendig vedlikehold av kontraktsobjektet. Dersom vedlikeholdsplikten for platting, støttemurer, gjerder, støyskjermer eller annet kontraktsobjekt i nærheten/tilknytning til eiendomsgrensen ikke oppfylles innen rimelig tid, har Grunneier rett til å la vedlikeholdet utføres for Rettighetshavers regning og risiko.

4.7 Rettighetshaver skal påse at kontraktsobjektet ikke påfører Grunneier hverken økt vedlikehold urimelig eller unødvendig ulempe på den tjenende eiendom.

5 BRANNKRAV

5.1 Rettighetshaver bekoster og besørger oppfyllelse av nåværende og fremtidige branntekniske krav som følge av kontraktsobjektet på egen og på tjenende eiendom.

6 ENDRET BRUK

6.1 Kvalitative eller vesentlig kvantitative endringer i kontraktsobjektet krever forhåndssamtykke.

Grunneier:

Rettighetshaver

7 ANSVAR FOR SKADE

7.1 Rettighetshaver har, uten hensyn til skyld, ansvar overfor Grunneier for skader som kontraktsobjektet volder på tjenende eiendom, herunder skader ved etablering og vedlikehold mv.

7.2 Rettighetshavers ansvar gjelder også for erstatningsansvar som Grunneier måtte komme i overfor tredjemann som følge av kontraktsobjektet.

8 BESKYTTELSE

8.1 Dersom Grunneier ønsker å gjennomføre noe som gjør det nødvendig å beskytte kontraktsobjekt som ligger i nærheten/tilknytning til eiendomsgrensen (som f.eks. platting, støttemurer, gjerder, støyskjermer eller annet tiltak), kan Grunneier med tre - 3 - måneders skriftlig varsel kreve beskyttelsestiltak iverksatt.

8.2 Beskyttelse av kontraktsobjektet skjer for Rettighetshavers regning og risiko. Dersom dette fører til endringer av kontraktsobjektet, skal ikke det føre til justeringer av det vederlag som er avtalt.

9 MISLIGHOLD OG HEVING

9.1 Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan Grunneier heve kontrakten og kreve kontraktsobjektet fjernet og den tjenende eiendom satt i den stand det var før kontraktsobjektet ble anlagt.

9.2 Rettighetshaver plikter å dekke eventuelle kostnader som påløper som følge av søksmål, tvangsfullbyrdelse, opprydding og istandsettelse.

10 MOTKRAV

10.1 Rettighetshaver kan ikke sette frem motkrav mot Grunneier med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

11 MILJØ

11.1 Grunneier er en miljøsertifisert virksomhet i henhold til NS-EN ISO 14001:2004.

11.2 Rettighetshaver har plikt til å gjøre seg kjent med hvilke konsekvenser kontraktsobjektet har på det ytre miljøet samt å følge offentligrettslige bestemmelser til beskyttelse av det ytre miljøet. Dette gjelder bestemmelser om forurensning i form av:
- tilførsel av fast stoff, væske eller gass til luft, vann eller i grunnen, jf. forurensningsloven (forurl.) av 13.3.1981 nr. 6 § 6, 1. ledd nr. 1,
- støy og rystelser, jf. forurl. § 6, 1. ledd nr. 2,
- lys og annen stråling i den utstrekning forurensningsmyndigheten bestemmer, jf. forurl. § 6, 1. ledd nr. 3,
- påvirkning av temperaturen, jf. forurl. § 6, 1. ledd nr. 4,
- visuell forurensning, jf. plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr. 71 § 29-2
som er eller kan være til skade eller ulempe for det ytre miljø.

11.3 På forespørsel plikter rettighetshaver å gi opplysninger til Grunneier om forhold ved kontraktsobjektet/egen virksomhet som påvirker eller kan påvirke det ytre miljø og menneskers helse, sikkerhet og levekår i den grad de påvirkes eller kan bli påvirket av tilstanden i miljøet eller faktorer som nevnt over.

Grunneier:

Rettighetshaver

12 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Det er ikke tillatt å beskjære og/eller fjerne trær og vegetasjon på tjenende eiendom, hverken i forbindelse med bygging eller på et senere tidspunkt uten at det foreligger skriftlig forhåndstillatelse fra kommunal forvalter.

Eventuelle ulemper med at kontraktsobjektet kommer nærmere trærne/vegetasjonen på Oslo kommunes eiendom enn Grannelovens bestemmelser tilsier, herunder ulemper ved nedfall av løv på tak, er ved denne avtalen akseptert av Rettighetshaver. Ved signering av denne avtalen har Rettighetshaver akseptert at de ikke kan gjøre gjeldende Grannelovens bestemmelser om trær og vegetasjon, blant annet §§ 2,3 og 12 (Lov om rettshøve mellom grannar av 1961-06-16 nr. 15).

13 ØVRIGE BESTEMMELSER

13.1 Kontrakten er inngått med kommunen i kraft av kommunens eierrådighet og binder ikke kommunens myndighetsutøvelse.

13.2 Plan- og bygningsetaten er ikke bundet av denne privatrettslige kontrakten og kan uavhengig av denne kontrakten gi avslag på byggesøknad e.l.

13.3 Veimyndigheten i Oslo kommune er ikke bundet av denne privatrettslige kontrakten og kan uavhengig av denne kontrakten gjøre gjeldende veglovens bestemmelser.

13.4 Verneting for søksmål etter denne kontrakten er Oslo tingrett.

13.5 Gyldigheten av denne kontrakten er betinget av godkjennelse av kompetent organ i Oslo kommune, i dette tilfellet avdelingsdirektør i Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Grunneier:

Rettighetshaver

Denne kontrakten er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, den 10.05.23

Som Grunneier:

OSLO KOMMUNE
org.nr. 958 935 420
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

for Hanne Svith (signaturberettiget)
avdelingsdirektør

Tone Marlen Flø (medsignerende)
seksjonssjef

Oslo, den 25/4-23

Som Rettighetshaver:

HARALØKKA BORETTSLAG
org.nr. 950 311 649

TERJE M. MORIC
STYRELEDER

MARIUS LARIVAARA-NÆRUM
STYREMEDLEM

Vedlegg:
1. Situasjonskart
2. Informasjon om miljøforpliktelser

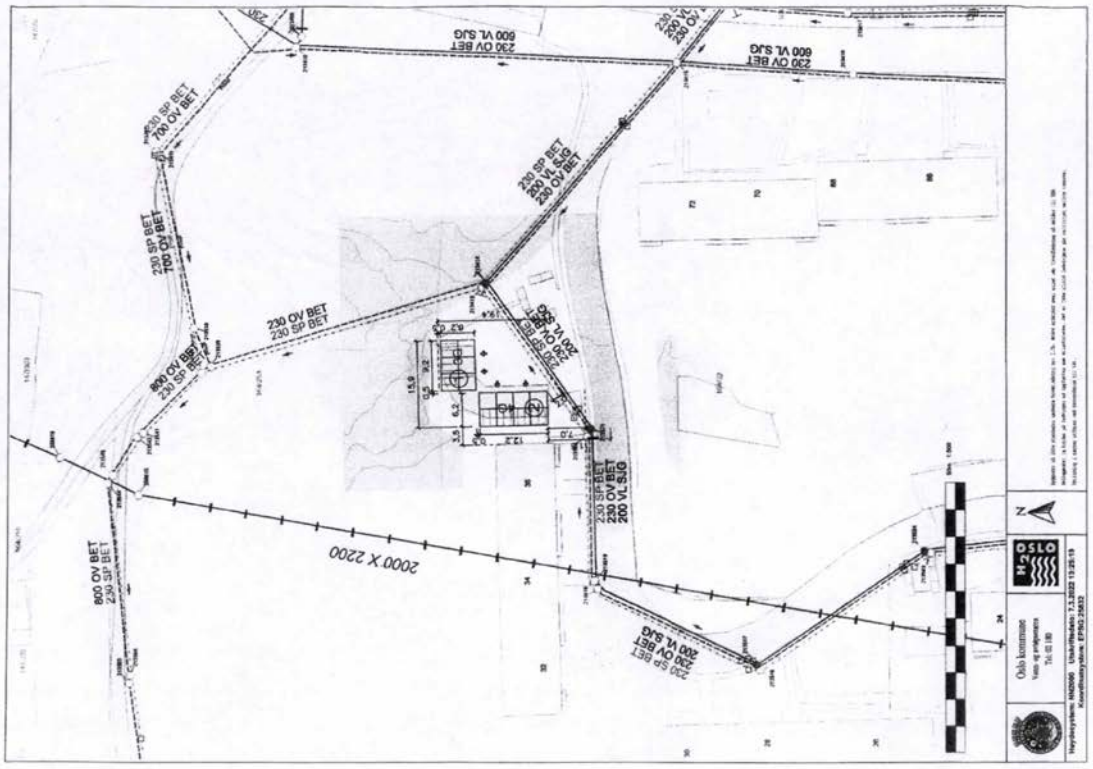
5

Grunneier:

Rettighetshaver
p.m.v.

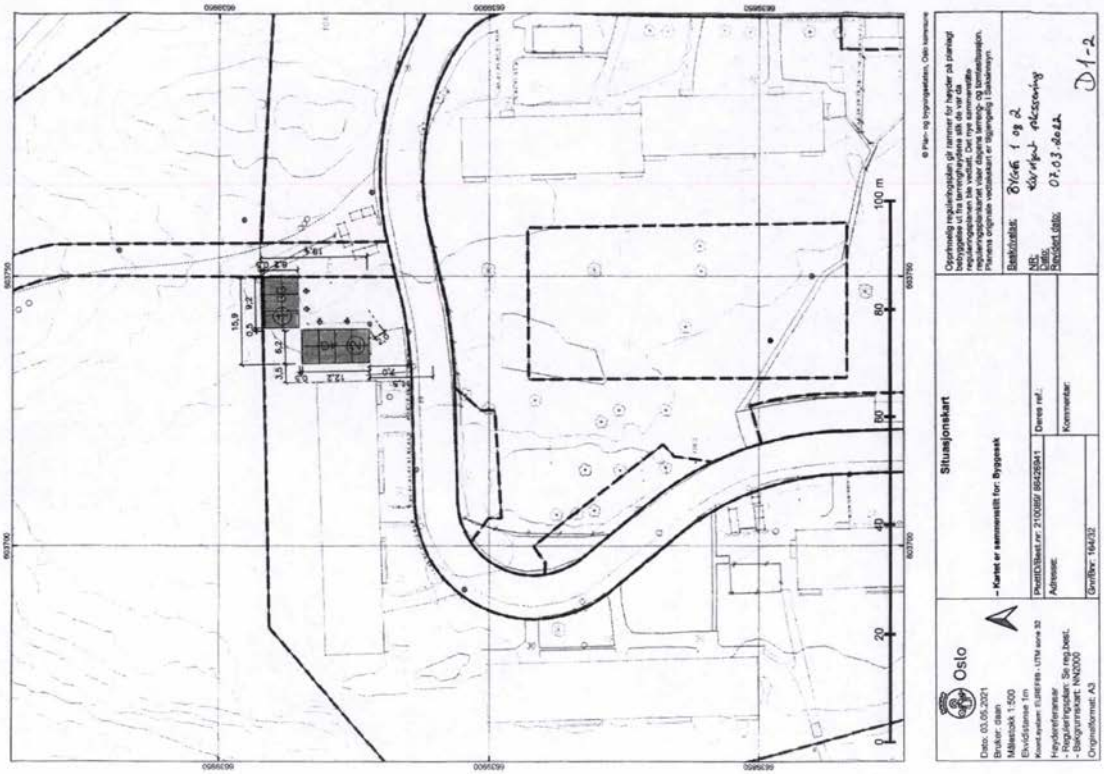
TERJE M. MORIC
STYRELEDER

MARIUS LAHVAARA-NÆRUM
STYREMEDLEM



TERJE M. MORK
STYRELEDER

MARIUS LARIVAARA-NÆRUM
STYREMEDLEM



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Bruksrettigheter - miljøforpliktelser

Eiendoms- og byfornyelsesetaten er en miljøbevisst grunneier som har en viktig rolle som gjennomføringsorgan for kommunens byutviklingspolitikk.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten er miljøsertifisert etter ISO 14001-standarden. Dette innebærer at vi har en uttalt miljøpolitikk og årlige miljømål som vi jobber systematisk etter. I vår virksomhet skal vi bl.a. legge til rette for en mer bærekraftig byutvikling med tanke på kommende generasjoner. Vi ønsker å bidra til en byutvikling med miljøansvarlige produksjons- og forbruksmønstre.

På denne bakgrunn er vi også opptatt av at våre tiltakshavere opptrer miljøbevisst.

Når du får en bruksrettighet på et areal har du en rekke miljøforpliktelser. Vi nevner bl.a:

FORSØPLING
Tiltakshaver må påse at det disponerte areal og omgivelsene rundt arealet ikke forsøples som følge av virksomheten på arealet. Se bl.a. forurensningslovens kap. 5 og politivedtekt for Oslo.



FORURENSNING
Grunnen må ikke tilføres forurensende stoffer som følge av den virksomheten man bedriver på arealet. Se bl.a. forurensningslovens kap. 5. Tiltakshaver vil være ansvarlig for fjerning av grunnforurensning. Fjerning kan i noen tilfeller være svært kostbart.



STØY
Plagsom støy fra virksomheten kan være ulovlig. Se bl.a. forskrift av 9.10.1974 nr. 2 om begrensning av støy - tillegg til helseforskriftene, Oslo kommune.



For ytterligere informasjon om Oslo kommunes miljøarbeid, miljøregelverk m.m., se Oslo kommunes miljøportal: http://www.miljo.oslo.kommune.no/.

TERJE M. MORK
STYRELEDER

MARIUS LARIVAARA - NÆRUM
STYREMEDLEM

Vedl. kr. 100,—

23 JAN. 1962
905

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

g.nr. 164 b.nr. 32 i Oslo

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 13. 12. 1961 for overtagelse av

Vei 3530, Bjølerlia fra Utmarkveien ca. 390 m nordover.

Vei 3529 fra Bjølerlia til Bjølerlia ca. 400 m

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Veiene overtas til kommunalt vedlikehold når veiene er opparbeidet i godkjennbar stand.

Disse betingelser tinglyses for kommunens regning som varig heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den 17/1 19 62

A/L HARALØKKA BORETTSLAG

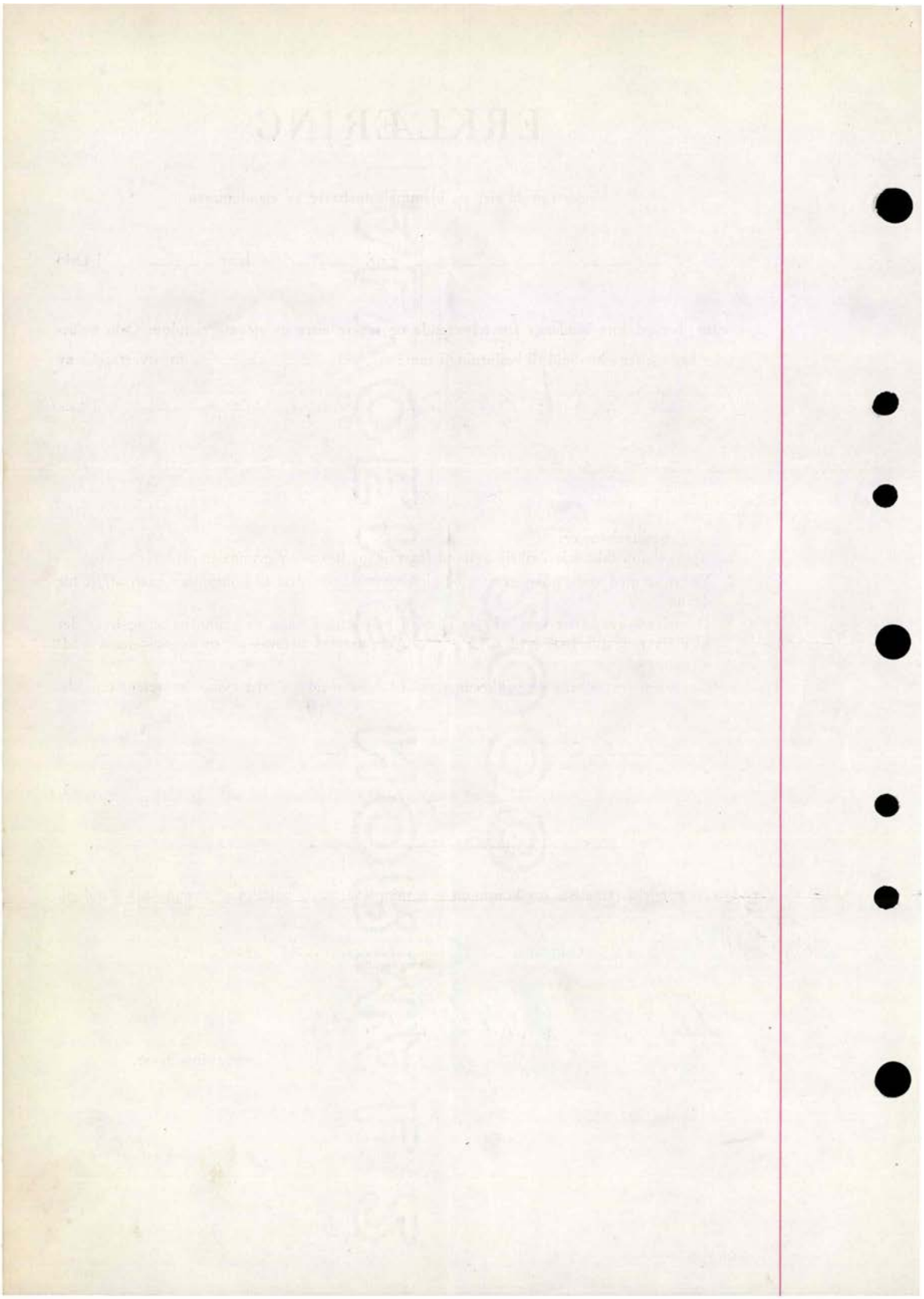
eier.

Boligrådmannen

hjemmelsinnehaver.

Avskriftens riktighet bekreftes:

O.V.V. Bl. 50. - R. A.



Stempelmrk. Kr. 10.-
Påskrevet den 18/1-63

8 FEB. 1963
1589

KONTRAKT

mellom A/L Haraløkka Borettslag som fester av gnr. 164, bnr. 32, nedenfor benevnt festeren og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon i Haraløkka vis á vis nr. 22.

§ 1.

Festeren gir herved OL tillatelse til vederlagsfritt å oppføre og ha stående en transformatorstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning B-7645 datert 1/9.59.

§ 2.

OL eier transformatorstasjonen og har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler - ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysingsgebyret settes verdien til kr. 1.000,- en gang for alle.

Oslo, den 20. desember 1962.

Eier

A/L Haraløkka Borettslag

Lars Lie Harald Kolsøe

Oslo Lysverker

L. Ljøgodt

H. Millang

O. Mellem

Avskriftens riktighet bekreftes.

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver
samtykker jeg i at kontrakten tinglyses.

Oslo, den 10. januar 1963.

Boligrådmannen

Arne Hellum

E.A. Sjørbotten

Stempelmrk. Kr. 10.-
Lassert den 18/1-63 Oslo Lysv.

8 FEB. 1963
1590

KONTRAKT

mellom A/L Haraløkka Borettslag som fester av gnr. 164, bnr. 32, nedenfor benevnt festeren og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon i Bølerlia mellom nr. 64 og 66.

§ 1.

Festeren gir herved OL tillatelse til vederlagsfritt å oppføre og ha stående en transformatorstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning B-7647 datert 1/9.59.

§ 2.

OL eier transformatorstasjonen og har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler - ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysingsgebyret settes verdien til kr. 1.000,- en gang for alle.

Oslo, den 20. desember 1962.

Eier

A/L Haraløkka Borettslag

Lars Lie Harald Kolsøe

Oslo Lysverker

L. Ljøgodt

H. Millang

O. Mellem

Avskriftens riktighet bekreftes
CK

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver
samtykker jeg i at kontrakten tinglyses.

Oslo, den 10. januar 1963.

Boligrådmannen

Arne Hellum

E.A. Sjørbotten

Stempelmrk. Kr. 10,-
Kassert den 18/1-63

8 FEB. 1963
1591

KONTRAKT

mellom A/L Haraløkka Borettslag som fester av gnr. 164, bnr. 32, nedenfor benevnt festeren og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon i Bølerlia v/nr. 131.

§ 1.

Festeren gir herved OL tillatelse til vederlagsfritt å oppføre og ha stående en transformatorstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning B-7646 datert 1/9.59.

§ 2.

OL eier transformatorstasjonen og har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler - ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysingsgebyret settes verdien til kr. 1.000,- en gang for alle.

Oslo, den 20. desember 1962.

Eier

A/L Haraløkka Borettslag

Lars Lie Harald Kolsøe

Oslo Lysverker

L. Ljøgodt

H. Millang

O. Mellem

Avskriftens riktighet bekreftes

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at kontrakten tinglyses.

Oslo, den 10. januar 1963.

Boligrådmannen

Arne Hellum

E.A. Sjørbotten

Haraløkka Borettslag

2025

Document ID: 531079a0-86ba-4b12-94b0-743ee14050c0

Årsregnskap for Haraløkka Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		20 396 339	19 709 246	20 909 258	22 421 532
Andre inntekter		66 307	1 390	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**20 462 647**	**19 710 637**	**20 909 258**	**22 421 532**
Lønn og personalkostnader	2	1 525 637	1 285 817	1 262 978	1 407 582
Renhold		690 029	674 674	692 400	700 000
Kabel-TV/Bredbånd		2 198 832	2 143 104	2 219 800	2 000 000
Kommunale avgifter		4 335 960	3 985 745	4 522 400	4 426 600
Strøm og nettleie		994 672	1 272 248	1 394 000	1 210 600
Andre driftskostnader	3	165 702	124 307	131 500	150 000
Reparasjon og vedlikehold	3	8 889 572	11 225 547	1 295 700	18 872 000
Eksterne tjenester	3	1 058 639	1 933 793	940 100	939 000
Serviceavtaler	3	59 666	32 862	42 600	55 000
Forsikringer		1 284 780	1 060 670	1 108 100	1 420 000
Andre kostnader	3	1 163 099	1 152 755	1 530 494	1 479 894
SUM DRIFTSKOSTNADER		**22 366 586**	**24 891 521**	**15 140 072**	**32 660 676**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-1 903 940**	**-5 180 884**	**5 769 187**	**-10 239 144**
DRIFTSRESULTAT:		**-1 903 940**	**-5 180 884**	**5 769 187**	**-10 239 144**
Finansinntekter		140 253	10 082	5	1
Finanskostnader		2 390 064	2 313 508	2 163 487	2 047 600
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-2 249 811**	**-2 303 426**	**-2 163 482**	**-2 047 599**
ÅRSRESULTAT		**-4 153 751**	**-7 484 310**	**3 605 705**	**-12 286 744**
Resultat		**-4 153 751**	**-7 484 310**	**3 605 705**	**-12 286 744**
Overført annen egenkapital		**-4 153 751**	**-7 484 310**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-4 153 751**	**-7 484 310**	**0**	**0**

Document ID: 531079a0-86ba-4b12-94b0-743ee14050c0

Balanse

Haraløkka Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	4, 9	91 132 183	91 132 183
Sum varige driftsmidler		**91 132 183**	**91 132 183**
Investeringer i aksjer og andeler		200	200
Andre fordringer		38 004	0
Sum finansielle anleggsmidler		**38 204**	**200**
Sum anleggsmidler		**91 170 387**	**91 132 383**
Kundefordringer		114 915	134 359
Forskuddsbetalte kostnader	5	5 404 987	5 067 692
Sum fordringer		**5 519 902**	**5 202 051**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 855 086	8 054 375
SUM OMLØPSMIDLER		**7 374 989**	**13 256 426**
SUM EIENDELER		**98 545 376**	**104 388 809**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		40 000	40 000
Annen innskutt egenkapital		7 689 800	7 689 800
Sum innskutt egenkapital		**7 729 800**	**7 729 800**
Annen opptjent egenkapital		40 793 248	44 946 999
Sum opptjent egenkapital		**40 793 248**	**44 946 999**
SUM EGENKAPITAL	**7**	**48 523 048**	**52 676 799**
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	43 572 903	46 968 311
Borettsinnskudd	9	3 932 237	3 932 237
Sum annen langsiktig gjeld		**47 505 140**	**50 900 548**
Leverandørgjeld		1 962 712	111 490
Skyldige offentlige avgifter		75 887	71 629
Konserngjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld		478 589	628 344
Sum kortsiktig gjeld		**2 517 188**	**811 463**
SUM GJELD		**50 022 328**	**51 712 011**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**98 545 376**	**104 388 809**

Document ID: 531079a0-86ba-4b12-94b0-743ee14050c0

Balanse

Haraløkka Borettslag

	Note	2025	2024

OSLO, /
Haraløkka Borettslag

Terje Mehlum Mork Styrets leder	Kim Andre Aarnes Styremedlem	Jeanette Askautrud Styremedlem
Rami Hage Styremedlem	Thor Fredrik Sletten Styremedlem	

Document ID: 531079a0-86ba-4b12-94b0-743ee14050c0

Disponible midler

Haraløkka Borettslag

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**12 444 964**	**3 258 507**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-4 153 751	-7 484 310
Endring langsiktige lån	-3 395 408	8 980 767
Endring annen innskutt EK	0	7 690 000
B. Årets endring i disponible midler	**-7 549 159**	**9 186 457**
C. Disponible midler 31.12.	**4 895 804**	**12 444 964**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	5 557 906	5 202 051
Kontanter og Bank	1 855 086	8 054 375
Omløpsmidler	**7 412 993**	**13 256 426**
Kortsiktig gjeld	-2 517 188	-811 463
Disponible midler	**4 895 804**	**12 444 964**

Document ID: 531079a0-86ba-4b12-94b0-743ee14050c0

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 1

Document ID: 531079a0-86ba-4b12-94b0-743ee14050c0

Note 1 Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	17 206 602
Fakturert renter	1 599 382
Fakturert strøm el-bil	276 624
Fakturert vaskeri	157 293
Fakturert parkering/garasje	155 000
Fakturert avdrag lån garasje	458 126
Fakturert elbil ladestasjon	179 740
Fakturert lager-/bodleie	1 650
Fakturert leie bod	12 645
Inntekt antenneleie	115 038
Fakturert ladeboks	234 240
Andre inntekter	66 307
Sum driftsinntekter	**20 462 647**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Lønn	634 451	598 747
Styrehonorar	550 000	372 552
Feriepenger	106 026	100 164
Arbeidsgiveravgift	188 635	157 264
Bilgodtgjørelse	0	669
Reisekostnad	0	6 833
Andre personalkostnader	46 525	49 320
Sum lønnskostnader	**1 525 637**	**1 285 549**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	34 054
Leie container	84 983
Annen leiekostnad	3 310
Inventar og kontormaskiner	30 321
Anleggsdiesel	13 034
Sum andre driftskostnader	**165 702**

Document ID: 531079a0-86ba-4b12-94b0-743ee14050c0

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	290 295
Rep. og vedlikehold bygning - drenering og fuktsikring - Tronslien AS	590 000
Rep. og vedlikehold bygning - vannlekkasje reparasjon - Norva24 Gravco AS	215 803
Rep. og vedlikehold bygning – Takluker – Løvgreen AS	105 775
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	62 164
Rep. og vedlikehold El gil prosjekt	4 375
Rep. og vedlikehold vaskeri	61 702
Rep. og vedlikehold utearealer – montering av ny container	342 500
Rep. og vedlikehold utearealer	576 095
Rep. og vedlikehold prosjekt – Rørfornying – Bygghuset AS	109 606
Rep. og vedlikehold prosjekt – Rørfornying – Proline Group AS	6 285 542
Egenandel forsikring	98 000
Rep. og vedlikehold utstyr	3 889
Sesongarbeider på uteområder	143 826
Sum reparasjon og vedlikehold	**8 889 572**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	28 826
Honorar for juridisk bistand	117 656
Andre konsulenthonorarer – Ecit Norian AS	113 819
Andre konsulenthonorarer - Dr. Techn Kristoffer Apeland AS	294 121
Andre konsulenthonorarer	14 636
Forretningsførsel og regnskap	427 155
Tredjepartsopplysninger	57 300
Annen fremmed tjeneste	5 126
Sum eksterne tjenester	**1 058 639**

Serviceavtaler

	2025
Serviceavtale mot skadedyr	26 960
Drivstoff – Elbil lading – Nettec AS	13 028
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	19 678
Sum serviceavtaler	**59 666**

Document ID: 531079a0-86ba-4b12-94b0-743ee14050c0

Andre kostnader

	2025
Arbeidsklær og verneutstyr	8 059
Verktøy og utstyr vaktmester	45 441
Kontorrekvisita	4 524
Lisens og systemkom kostnader	85 779
Telefon	7 622
Annen kontorkostnad	10 104
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	14 400
Festeavgift	895 894
Bank- og kortgebyrer	17 912
Gebyrer ved purring	1 046
Annen kostnad	35 343
Øreavrunding	743
Tap på fordringer	6 181
MVA-kostnader fra inkassoselskap	30 051
Sum andre kostnader	**1 163 099**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygg
Anskaffelseskost 01.01	19 005 992
Anskaffelseskost 31.12	19 005 992

	Rehabilitering 88-91
Anskaffelseskost 01.01	30 186 331
Anskaffelseskost 31.12	30 186 331

	Balkongprosjekt
Anskaffelseskost 01.01	37 534 616
Anskaffelseskost 31.12	37 534 616

	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost 01.01	565 226
Anskaffelseskost 31.12	565 226

	Parkeringsplasser
Anskaffelseskost 01.01	2
Anskaffelseskost 31.12	2

	Vaktmesterleilighet
Anskaffelseskost 01.01	47 700
Anskaffelseskost 31.12	47 700

Document ID: 531079a0-86ba-4b12-94b0-743ee140050c0

	Garasjeplass
Anskaffelseskost 01.01	45 000
Anskaffelseskost 31.12	45 000

	Rehabilitering el. anlegg
Anskaffelseskost 01.01	3 747 316
Anskaffelseskost 31.12	3 747 316

Balanseført 31.12	91 132 183

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Det betales festeavgift for tomten.

Note 5 Garasjelaget

	2025	2024
Gjeld 01.01	3 936 231	1 217 873
Inntekt Garasje		
Garasjeleie	728 064	716 136
Sum driftsinntekter		
Vaktmesterlønn	111 962	105 661
AGA vaktmesterlønn	15 675	14 898
Sum lønnskostnader	**127 637**	**120 559**
Strøm garasjene	88 568	98 269
Festeavgift	415 000	415 000
Forsikring	44 705	36 893
Rep. og vedlikehold garasje	199 500	2 638 763
Snørydding	7 399	14 145
Skadedyravtale	8 987	8 474
Forretningsførsel	75 380	73 613
Anleggsdiesel	2 300	2 676
Vaktmestertelefon	1 345	1 052
Rep. og vedlikehold traktor	686	25 044
Sum driftskostnader	**243 442**	**2 718 358**

Garasjelaget har i 2025 hatt et underskudd på 243 442,-.
Garasjelaget har således kr. 4 179 674,- i gjeld til Haraløkka borettslag pr. 31.12.2025.

Document ID: 531079a0-86ba-4b12-94b0-743ee14050c0

Forskuddsbetalte kostnader

	2025
Garasjelaget kostnader	4 179 674
Andre kortsiktige fordringer	1 191 000
Andre forskuddsbetalte kostnader	34 313
Sum	**5 404 987**

Note 6 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	1 573 849
Garasjelaget konto	61 253
Sparebank	179 205
Skattetrekkskonto	40 779
Saldo per 31.12.	**1 855 086**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 40 779,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 40 779,-

Note 7 Egenkapital

	Andelskapital	Annen inskutt EK	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	40 000	7 689 800	44 946 999	**52 636 799**
Årsresultat	0	0	-4 153 751	**-4 153 751**
Saldo 31.12	**40 000**	**7 689 800**	**40 793 248**	**48 523 048**

Note 8 Langsiktig gjeld

	2025
Husbanken 11426295 9	
Opprinnelig lånesum	28 000 000
Restlån per 01.01.	5 642 264
Nedbetalt i år	1 795 605
Restsaldo per 31.12.	**3 846 659**

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

Document ID: 531079a0-86ba-4b12-94b0-743ee14050c0

	2025
Handelsbanken 8398.71.49151	
Opprinnelig lånesum	8 660 000
Restlån per 01.01.	1 633 457
Nedbetalt i år	761 133
Restsaldo per 31.12.	**872 324**

Låntype:Annuitet
Innfrielse:15.01.2027
Renter:5,05%

	2025
Handelsbanken 8398.72.00904	
Opprinnelig lånesum	30 000 000
Restlån per 01.01.	27 829 854
Nedbetalt i år	489 128
Restsaldo per 31.12.	**27 340 726**

Låntype:Annuitet
Innfrielse:15.04.2051
Renter:5,05%

	2025
Handelsbanken 8398.72.43395	
Opprinnelig lånesum	12 000 000
Nytt lån 19.07.2024.	11 862 736
Nedbetalt i år	349 542
Restsaldo per 31.12.	**11 513 194**

Låntype:Annuitet
Innfrielse:15.07.2044
Renter:5,05%

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 43 572 903,- til kredittinstitusjoner.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i borettslaget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre fra borettslagets konto til långivers konto, og påvirker således ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingen gir de andelseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.

Alle andelseiere er solidarisk ansvarlig for borettslagets felles gjeld. Borettslag har legalpant (lovfestet panterett) etter borettslagsloven for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere andelseiere.

Document ID: 531079a0-86ba-4b12-94b0-743ee14050c0

Note 9 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2025
Borettsinnskudd	3 144 200
Pantelån	43 572 903
Totalt	**46 717 103**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på:

	2025
Bygninger	91 132 183
Totalt	**91 132 183**

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

Document ID: 531079a0-86ba-4b12-94b0-743ee14050c0

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: 531079a0-86ba-4b12-94b0-743ee14050c0

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.

2026-05-05 06:44:34 UTC+00:00
Jeanette Askautrud

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1986469

2026-05-05 06:46:20 UTC+00:00
Kim Andre Aarnes

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-2544989

2026-05-05 06:50:39 UTC+00:00
TERJE MEHLUM MORK

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1030472

2026-05-05 06:56:24 UTC+00:00
Rami Hage

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-4385379

2026-05-05 07:42:40 UTC+00:00
Thor F Sletten

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2247546

Document ID: 531079a0-86ba-4b12-94b0-743ee14050c0

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING



HARALØKKA BORETTSLAG

Fysisk informasjonsmøte med etterfølgende digital avstemming

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE OG GENERALFORSAMLING

FYSISK FORMØTE OG ETTERFØLGENDE DIGITAL AVSTEMMING

Styret har besluttet at generalforsamlingen vil bli gjennomført ved en digital høringsperiode (det er den du leser nå), fysisk informasjonsmøte og etterfølgende digital avstemming.

Ordningen legger til rette for at det blir avholdt et fysisk møte der man kan ta opp spørsmål og avklaringer rundt sakene. Videre vil stemmegivningen gjennomføres digitalt via elektronisk stemmeskjema. De beboerne som ikke benytter e-post vil motta innkallingen og stemmesedlene i postkassene sine.
Ordningen håndteres på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg, og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Løsningen med etterfølgende digital avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas.

HVORDAN STEMMER DU?

De beboerne som benytter seg av epost, avgir sin stemme via linken på den eposten som blir sendt ut 11. mai.

Fristen for å avgi din digitale stemme fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis en stemme per andel.

Dersom du har generelle spørsmål, og/eller trenger hjelp til den digitale avstemmingen, kontakt forretningsfører på tlf. 22 91 35 07.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

Stem elektronisk via lenke:

Stem via lenke du mottar i egen epost. Denne fungerer best på pc, bruker du mobil eller nettbrett så anbefales det å legge mobilen/nettbrettet horisontalt slik at ikonene best vises. Åpne lenken og velg alternativene du vil stemme for. Enkelte forslag er satt opp med forslag A og forslag B etc. Dersom du er i mot saken som helhet stemmer du mot foreslåtte forslag.

PUBLIC

Til eiere i Haraløkka Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato informasjonsmøte torsdag 7. mai
Tidspunkt: 18.00
Sted: **Aulaen på Ulsrud skole**

Digital høringsperiode fra 23.04.26 til 05.05.26
Digital avstemming fra 11.05.26. til 25.05.26

Mulighet for å sette seg inn i de innmeldte sakene og å gi kommentarer digitalt løper fra 23. april, kl. 09:00 til 05.mai kl. 09:00.

For de andelseiere som har mulighet så vil det bli avholdt et informasjonsmøte i Aulaen på Ulsrud skole den 07. mai, kl. 18:00

Etter informasjonsmøte og høringsperioden har forslagsstillere til de aktuelle sakene anledning til å trekke sin sak, eller gjøre mindre endringer basert på tilbakemeldingen i høringsperioden og informasjonsmøte.

Det vil bli sendt ut en ny e-post hvor beboerne har mulighet til å avgi sine stemmer digitalt fra den 11. mai, kl. 09:00. Siste frist for å avgi sin stemme er 25. mai, kl. 09:00.

De beboerne som ikke benytter e-post vil motta informasjon og stemmesedler i postkassen sin. Disse kan sendes via post til følgende adresse (frankert konvolutt vedlagt):
Norian regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

eller legges i styret sin grønne postkasse utenfor Haraløkka 8.

Ta kontakt med forretningsfører dersom du ønsker å registrere din epostadresse og avgi din stemme elektronisk.

Innkalling til generalforsamling

Generalforsamling 2026

Avstemmningsperiode fra 11-05-2026 - 09:00 til 25-05-2026 - 09:00

Saksliste

1. Konstituering
    1.1 Valg av møteleder
    1.2 Valg av protokollfører
    1.3 Valg av protokollvitne
    1.4 Registrering av stemmeberettigede
    1.5 Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet
2. Styrets årsrapport for perioden 2025-2026
3. Årsregnskap for 2025
4. Budsjett for 2026
5. Godtgjørelse til styret
    5.1 Styrehonorar for perioden 2025-2026
    5.2 Godtgjørelse i tillegg til styrehonorar
6. Valg av tillitsvalgte
    6.1 Valg av styreleder
    6.2 Valg av styremedlemmer
    6.3 Valg av varamedlemmer
7. Drenering og etterisolering av kjellerveggene opp til fasadeplatene
8. Vedtektsendring § 7-3 (3) - Styrets kostnadsramme
9. Vask av fasadeplatene
10. Sette inn vinduer der det er innvendig bod
11. Forslag til endring av punkt 8-4-3 i vedtektene

12. Forslag Instruks for valgkomité Haraløkka borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Valg av protokollvitne

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

Forslag til vedtak
Som protokollvitner foreslås Monica Hopaneng og Ted Lier

1.4 Registrering av stemmeberettigede

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

1.5 Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet

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

2. Styrets årsrapport for perioden 2025-2026

Styrets årsrapport 2025-2026 følger vedlagt

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

3. Årsregnskap for 2025

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

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

4. Budsjett for 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt

Forslag til vedtak
Styrets budsjett for 2026 tas til etterretning

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.

5.1 Styrehonorar for perioden 2025-2026

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

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har fram til dette møte bestått av:

Styreleder Terje Mork på valg 2026

Styremedlem 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.

Forslag til vedtak
Terje Mork som styreleder for 2 år

Forslag til vedtak
Ted Lier som styreleder for 2 år

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.

Forslag til vedtak
Jeanette Askautrud som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak
Kim Andre Aarnes som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak
Rami Hage som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak
Marius Larivaara-Nærum som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak
Anine Atam som varamedlem for 2 år

Forslag til vedtak
Lisa Giovannini som varamedlem for 2 år

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:

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.

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

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%**.

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.

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.

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

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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

TRONSLIEN AS
Anleggsgartnermester

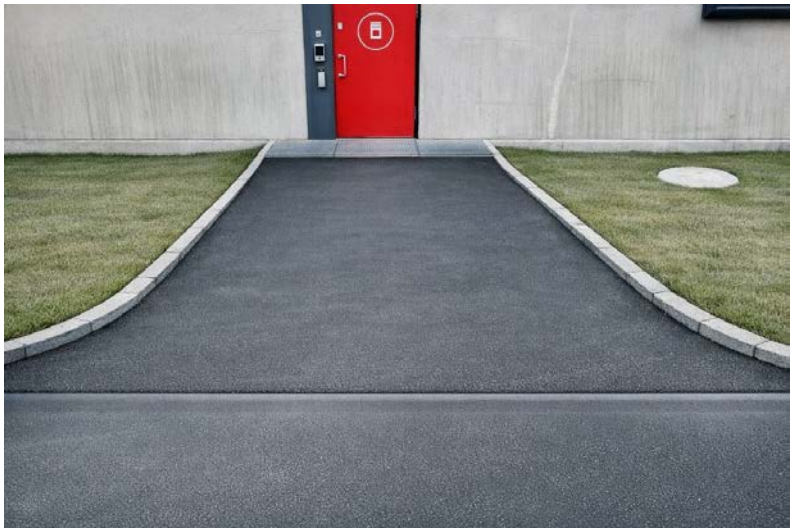
13.04.2026

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

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

Kantstein langs gangstier

Også her satt med 0-vis for å lette gressklipping



Eksempelbilde fra Kringsjå 2024



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

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

ecit | NORIAN

ecit | NORIAN

ÅRSRAPPORT

2025

Haraløkka Borettslag



Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

1. Innledning
Årsrapport gir en samlet oversikt over virksomheten i Haraløkka Borettslag for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

2. Generell informasjon om boligselskapet
Navn: Haraløkka Borettslag
Organisasjonsnummer: 950311649

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer: 164 / 32

Fakturaadresse
E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Haraløkka Borettslag
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Terje Mehlum Mork
Styremedlem	Thor Fredrik Sletten
Styremedlem	Rami Hage
Styremedlem	Jeanette Askautrud
Styremedlem	Kim Andre Aarnes

Varamedlem	Monica Hopaneng
Varamedlem	Anine Atam

4. Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Magnus Arneberg-Bauer.

Kontaktinformasjon
Telefon: 22 91 14 86
E-post: eiendom@norian.no

Selskapets revisor er BDO AS .

5. Forsikringer
Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 85511259.

6. <u>Prosjekter styret har jobbet med fra mai 2025 til mai 2026</u>

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

<u>Styret har utredet følgende saker fra mai 2025 til mai 2026</u>

1. Rehabilitering av fasadene
2. Drenering og Etterisolering av Kjellerveggene i samtlige blokkere.
3. Fasadevask
4. Rehabilitering av tørkebåsene. Blir lagt frem på GF i mai **2027**.
5. Nye låsesystemer for inngangsdøren i 1. etasje. Dette vil mest sannsynlig bli utført i løpet av **2026**.

<u>Prosjekt under arbeid</u>

1. Rehabilitert avløpsrørene i blokkene. Estimert ferdigstilling i oktober **2026**.
2. Re- og nyplanting av busker, planter osv. Asfaltering og nødvendig vedlikehold av inngangspartiene i de **4** ovennevnte blokkene.
3. Nye låsesystemer for inngangsdøren i 1. etasje

<u>DIV</u>

1. Styret har avholdt **13** styremøter, og har behandlet **182** saker.
2. Styreleder har vært med på ca. **40** bygge- og planleggingsmøter i forhold til div. prosjekter.
3. Maks pris for en leilighet i løpet av den ovennevnte periode **5.655.000** Kr. Den billigste ble solgt for **3.000.000** Kr.

7. Avslutning

Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i Haraløkka Borettslag

Org. 950311649

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

Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i Haraløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet til Haraløkka Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Borettslaget har bokført en fordring på seg selv, relatert til garasjeanlegget, med kr 4 179 674, som ikke er reell. Borettslagets fordringer og egenkapital er følgelig overvurdert med dette beløpet.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Penneo Dokumentnøkkel: CKXZR-Z5QIO-AZQ3V-XQWRH-TEEFY-5ECKF

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CKXZR-Z5QIO-AZQ3V-XQWRH-TEEFY-5ECKF

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-05 14:03:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CKKZR-Z5QIO-AZQ3V-XQWRH-TEEFY-5ECKF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Haraløkka Borettslag

2025

Årsregnskap for Haraløkka Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		20 396 339	19 709 246	20 909 258	22 421 532
Andre inntekter		66 307	1 390	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**20 462 647**	**19 710 637**	**20 909 258**	**22 421 532**
Lønn og personalkostnader	2	1 525 637	1 285 817	1 262 978	1 407 582
Renhold		690 029	674 674	692 400	700 000
Kabel-TV/Bredbånd		2 198 832	2 143 104	2 219 800	2 000 000
Kommunale avgifter		4 335 960	3 985 745	4 522 400	4 426 600
Strøm og nettleie		994 672	1 272 248	1 394 000	1 210 600
Andre driftskostnader	3	165 702	124 307	131 500	150 000
Reparasjon og vedlikehold	3	8 889 572	11 225 547	1 295 700	18 872 000
Eksterne tjenester	3	1 058 639	1 933 793	940 100	939 000
Serviceavtaler	3	59 666	32 862	42 600	55 000
Forsikringer		1 284 780	1 060 670	1 108 100	1 420 000
Andre kostnader	3	1 163 099	1 152 755	1 530 494	1 479 894
SUM DRIFTSKOSTNADER		**22 366 586**	**24 891 521**	**15 140 072**	**32 660 676**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-1 903 940**	**-5 180 884**	**5 769 187**	**-10 239 144**
DRIFTSRESULTAT:		**-1 903 940**	**-5 180 884**	**5 769 187**	**-10 239 144**
Finansinntekter		140 253	10 082	5	1
Finanskostnader		2 390 064	2 313 508	2 163 487	2 047 600
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-2 249 811**	**-2 303 426**	**-2 163 482**	**-2 047 599**
ÅRSRESULTAT		**-4 153 751**	**-7 484 310**	**3 605 705**	**-12 286 744**
Resultat		**-4 153 751**	**-7 484 310**	**3 605 705**	**-12 286 744**
Overført annen egenkapital		**-4 153 751**	**-7 484 310**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-4 153 751**	**-7 484 310**	**0**	**0**

Balanse

Haraløkka Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	4, 9	91 132 183	91 132 183
Sum varige driftsmidler		**91 132 183**	**91 132 183**
Investeringer i aksjer og andeler		200	200
Andre fordringer		38 004	0
Sum finansielle anleggsmidler		**38 204**	**200**
Sum anleggsmidler		**91 170 387**	**91 132 383**
Kundefordringer		122 270	134 359
Forskuddsbetalte kostnader	5	5 347 699	5 067 692
Sum fordringer		**5 469 969**	**5 202 051**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 855 086	8 054 375
SUM OMLØPSMIDLER		**7 325 056**	**13 256 426**
SUM EIENDELER		**98 495 443**	**104 388 809**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		40 000	40 000
Annen innskutt egenkapital		7 689 800	7 689 800
Sum innskutt egenkapital		**7 729 800**	**7 729 800**
Annen opptjent egenkapital		40 793 248	44 946 999
Sum opptjent egenkapital		**40 793 248**	**44 946 999**
SUM EGENKAPITAL	**7**	**48 523 048**	**52 676 799**
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	43 572 903	46 968 311
Borettsinnskudd	9	3 932 237	3 932 237
Sum annen langsiktig gjeld		**47 505 140**	**50 900 548**
Leverandørgjeld		1 962 712	111 490
Skyldige offentlige avgifter		75 887	71 629
Konserngjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld		428 656	628 344
Sum kortsiktig gjeld		**2 467 255**	**811 463**
SUM GJELD		**49 972 395**	**51 712 011**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**98 495 443**	**104 388 809**

Balanse

Haraløkka Borettslag

	Note	2025	2024

OSLO, /
Haraløkka Borettslag

Terje Mehlum Mork Styrets leder	Kim Andre Aarnes Styremedlem	Jeanette Askautrud Styremedlem
Rami Hage Styremedlem	Thor Fredrik Sletten Styremedlem	

Disponible midler

Haraløkka Borettslag

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**12 444 964**	**3 258 507**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-4 153 751	-7 484 310
Endring langsiktige lån	-3 395 408	8 980 767
B. Årets endring i disponible midler	**-7 549 159**	**1 496 457**
C. Disponible midler 31.12.	**4 895 804**	**4 754 964**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	5 469 969	5 202 051
Kontanter og Bank	1 855 086	8 054 375
Omløpsmidler	**7 325 056**	**13 256 426**
Kortsiktig gjeld	-2 467 255	-811 463
Disponible midler	**4 857 800**	**12 444 964**

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 1

Note 1 Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	17 206 602
Fakturert renter	1 599 382
Fakturert strøm el-bil	276 624
Fakturert vaskeri	157 293
Fakturert parkering/garasje	155 000
Fakturert avdrag lån garasje	458 126
Fakturert elbil ladestasjon	179 740
Fakturert lager-/bodleie	1 650
Fakturert leie bod	12 645
Inntekt antenneleie	115 038
Fakturert ladeboks	234 240
Andre inntekter	66 307
Sum driftsinntekter	**20 462 647**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Lønn	634 451	598 747
Styrehonorar	550 000	372 552
Feriepenger	106 026	100 164
Arbeidsgiveravgift	188 635	157 264
Bilgodtgjørelse	0	669
Reisekostnad	0	6 833
Andre personalkostnader	46 525	49 320
Sum lønnskostnader	**1 525 637**	**1 285 549**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	34 054
Leie container	84 983
Annen leiekostnad	3 310
Inventar og kontormaskiner	30 321
Anleggsdiesel	13 034
Sum andre driftskostnader	**165 702**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	290 295
Rep. og vedlikehold bygning - drenering og fuktsikring - Tronslien AS	590 000
Rep. og vedlikehold bygning - vannlekkasje reparasjon - Norva24 Gravco AS	215 803
Rep. og vedlikehold bygning – Takluker – Løvgreen AS	105 775
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	62 164
Rep. og vedlikehold El gil prosjekt	4 375
Rep. og vedlikehold vaskeri	61 702
Rep. og vedlikehold utearealer – montering av ny container	342 500
Rep. og vedlikehold utearealer	576 095
Rep. og vedlikehold prosjekt – Rørfornying – Bygghuset AS	109 606
Rep. og vedlikehold prosjekt – Rørfornying – Proline Group AS	6 285 542
Egenandel forsikring	98 000
Rep. og vedlikehold utstyr	3 889
Sesongarbeider på uteområder	143 826
Sum reparasjon og vedlikehold	**8 889 572**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	28 826
Honorar for juridisk bistand	117 656
Andre konsulenthonorarer – Ecit Norian AS	113 819
Andre konsulenthonorarer - Dr. Techn Kristoffer Apeland AS	294 121
Andre konsulenthonorarer	14 636
Forretningsførsel og regnskap	427 155
Tredjepartsopplysninger	57 300
Annen fremmed tjeneste	5 126
Sum eksterne tjenester	**1 058 639**

Serviceavtaler

	2025
Serviceavtale mot skadedyr	26 960
Drivstoff – Elbil lading – Nettec AS	13 028
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	19 678
Sum serviceavtaler	**59 666**

Andre kostnader

	2025
Arbeidsklær og verneutstyr	8 059
Verktøy og utstyr vaktmester	45 441
Kontorrekvisita	4 524
Lisens og systemkom kostnader	85 779
Telefon	7 622
Annen kontorkostnad	10 104
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	14 400
Festeavgift	895 894
Bank- og kortgebyrer	17 912
Gebyrer ved purring	1 046
Annen kostnad	35 343
Øreavrunding	743
Tap på fordringer	6 181
MVA-kostnader fra inkassoselskap	30 051
Sum andre kostnader	**1 163 099**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygg
Anskaffelseskost 01.01	19 005 992
Anskaffelseskost 31.12	19 005 992

	Rehabilitering 88-91
Anskaffelseskost 01.01	30 186 331
Anskaffelseskost 31.12	30 186 331

	Balkongprosjekt
Anskaffelseskost 01.01	37 534 616
Anskaffelseskost 31.12	37 534 616

	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost 01.01	565 226
Anskaffelseskost 31.12	565 226

	Parkeringsplasser
Anskaffelseskost 01.01	2
Anskaffelseskost 31.12	2

	Vaktmesterleilighet
Anskaffelseskost 01.01	47 700
Anskaffelseskost 31.12	47 700

	Garasjeplass
Anskaffelseskost 01.01	45 000
Anskaffelseskost 31.12	45 000

	Rehabilitering el. anlegg
Anskaffelseskost 01.01	3 747 316
Anskaffelseskost 31.12	3 747 316

Balanseført 31.12	91 132 183

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Det betales festeavgift for tomten.

Note 5 Garasjelaget

	2025	2024
Gjeld 01.01	3 936 231	1 217 873
Inntekt Garasje		
Garasjeleie	728 064	716 136
Sum driftsinntekter		
Vaktmesterlønn	111 962	105 661
AGA vaktmesterlønn	15 675	14 898
Sum lønnskostnader	**127 637**	**120 559**
Strøm garasjene	88 568	98 269
Festeavgift	415 000	415 000
Forsikring	44 705	36 893
Rep. og vedlikehold garasje	199 500	2 638 763
Snørydding	7 399	14 145
Skadedyravtale	8 987	8 474
Forretningsførsel	75 380	73 613
Anleggsdiesel	2 300	2 676
Vaktmestertelefon	1 345	1 052
Rep. og vedlikehold traktor	686	25 044
Sum driftskostnader	**243 442**	**2 718 358**

Garasjelaget har i 2025 hatt et underskudd på 243 442,-.
Garasjelaget har således kr. 4 179 674,- i gjeld til Haraløkka borettslag pr. 31.12.2025.

Forskuddsbetalte kostnader

	2025
Garasjelaget kostnader	4 179 674
Andre kortsiktige fordringer	1 133 712
Andre forskuddsbetalte kostnader	34 313
Sum	**5 347 699**

Note 6 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	1 573 849
Garasjelaget konto	61 253
Sparebank	179 205
Skattetrekkskonto	40 779
Saldo per 31.12.	**1 855 086**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 40 779,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 40 779,-

Note 7 Egenkapital

	Andelskapital	Annen inskutt EK	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	40 000	7 689 800	44 946 999	**52 636 799**
Årsresultat	0	0	-4 153 751	**-4 153 751**
Saldo 31.12	**40 000**	**7 689 800**	**40 793 248**	**48 523 048**

Note 8 Langsiktig gjeld

	2024
Husbanken 11426295 9	
Opprinnelig lånesum	28 000 000
Restlån per 01.01.	5 642 264
Nedbetalt i år	1 795 605
Restsaldo per 31.12.	**3 846 659**

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

	2024
Handelsbanken 8398.71.49151	
Opprinnelig lånesum	8 660 000
Restlån per 01.01.	1 633 457
Nedbetalt i år	761 133
Restsaldo per 31.12.	**872 324**

Låntype:Annuitet
Innfrielse:15.01.2027
Renter:5,05%

	2024
Handelsbanken 8398.72.00904	
Opprinnelig lånesum	30 000 000
Restlån per 01.01.	27 829 854
Nedbetalt i år	489 128
Restsaldo per 31.12.	**27 340 726**

Låntype:Annuitet
Innfrielse:15.04.2051
Renter:5,05%

	2024
Handelsbanken 8398.72.43395	
Opprinnelig lånesum	12 000 000
Nytt lån 19.07.2024.	11 862 736
Nedbetalt i år	349 542
Restsaldo per 31.12.	**11 513 194**

Låntype:Annuitet
Innfrielse:15.07.2044
Renter:5,05%

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 43 572 903,- til kredittinstitusjoner.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i borettslaget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre fra borettslagets konto til långivers konto, og påvirker således ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingen gir de andelseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.

Alle andelseiere er solidarisk ansvarlig for borettslagets felles gjeld. Borettslag har legalpant (lovfestet panterett) etter borettslagsloven for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere andelseiere.

Note 9 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2025
Borettsinnskudd	3 144 200
Pantelån	43 572 903
Totalt	**46 717 103**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på:

	2025
Bygninger	91 132 183
Totalt	**91 132 183**

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

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.

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

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.

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 instruksom godkjennes på generalforsamlingen.
Det mest hensiktsmessige for Haraløkka borettslag vil være at generalforsamlingen godkjenner/vedtar en instruks for valgkomiteen.

Instruks for valgkomitéen Haraløkka borettslag

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

2.Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.

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

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

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

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

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

7.Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.

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

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

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

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

12.Valgkomitéen redegjørfor sin innstilling på generalforsamlingen.

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

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

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

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

Styret mener at det er tilstrekkelig at generalforsamlingen:

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

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

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

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

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

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

TRONSLIEN AS
Anleggsgartnermester

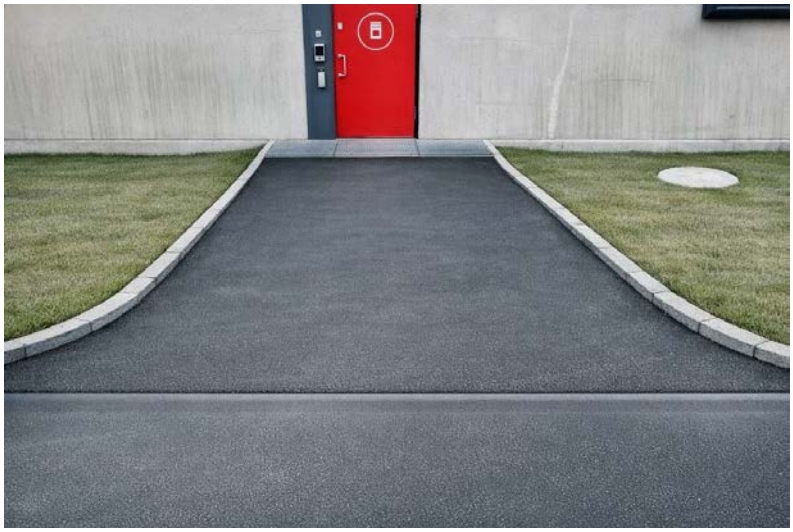
13.04.2026

Vedlegg til tilbud.

Bildeeksempler på utførelse.

Kantstein av granitt

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



Eksempelbilde fra Kringsjå studentby. Utført i 2024

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

Kantstein av granitt og elvestein langs fasader

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



Eksempelbilde fra Nygård brl. Utført i 2025

Kantstein med vis mot plen for å hindre kjøring på gresset



Eksempelbilde fra Nygård brl. Utført i 2025

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

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

Vedtekter for Haraløkka borettslag

Redigert 31.08.2022

foretaksnummer 950 311 649

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

3. Borett og bruksove0rlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

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

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

(5) Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8-8 Revisor

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

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

Disse vedtekter erstatter tidligere vedtekter av 06.06.2003 med senere endringer.

ORDENSREGLER

FOR

GARASJENE I HARALØKKA BORETTSLAG

1. For å være andelsobligasjonseier må man ha tilgang på ett motorkjøretøy og være andelshaver i borettslaget.

2. Fremleie kan kun skje til borettslaget medlemmer.

3. Overdragelse eller fremleie må meldes til forretningsfører. Ved salg av leilighet kan garasjen overdras sammen med leiligheten.

4. Andelsobligasjonseier plikter til enhver tid å holde sine respektive garasjer innvendig forsvarlig vedlikeholdt. Det er ikke tillatt å utføre endringer på det elektriske anlegget. Vegger og gulv skal ikke males. Det er tillatt å henge opp enkle hyller og knagger, men det er ikke tillatt å ta hull på brannskilleveggen (disse er rosa).

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

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

7. Ved inn- og utkjøring må det utvises tilstrekkelig forsiktighet. Eventuelle skader på porter, vegger o.l. forvoldt av garasjebrukerens bil, må i sin helhet erstattes av vedkommende garasjebruker uansett om det er ham selv eller noen andre som har kjørt bilen med hans tillatelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 18.06.2024

H U S O R D E N

FOR

GARASJELAGET I A/L HARALØKKA BORETTSLAG

****

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

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

GARASJE NR._____ er overtatt fra __/__198

Jeg er kjent med ovenstående: Navn:_____

Oslo, __/__198 Adr.: _____

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Bølerlia 58, 0689 OSLO
Gnr 164, bnr 32, , andelsnr. 323 i Haraløkka Borettslag med orgnr.: 950311649 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6016260221

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6016260221
Sist oppdatert 08.11.2026

Karanjit Bhatti
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 472 51 524
E-post: karanjit.bhatti@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet