NORDVIK

Harald Sohlbergs vei 8

2 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Harald Sohlbergs vei 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Nabolagsprofil
8	Om boligen
20	Vedlegg
49	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.06.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og lys 3-roms hjørneleilighet - Innglasset balkong på 8 m² - Utsikt - Garasjeplass -Heis - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 222 290,-**
Fellesgjeld	**222 794,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 364,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Andel**

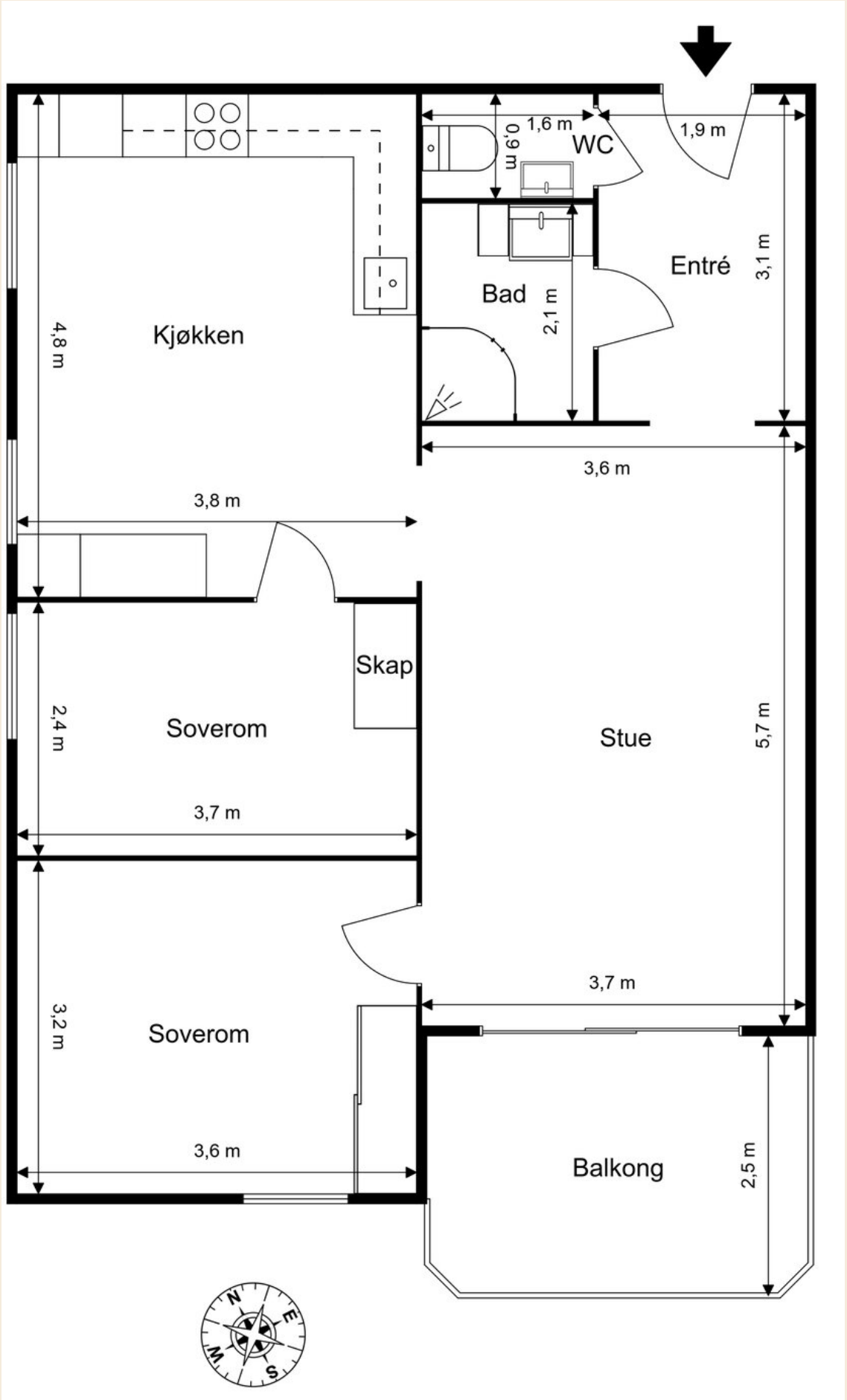
Kort fortalt

Velkommen til Harald Sohlbergs vei 8, presentert av Sebastian Chodkowski i Nordvik Bolig!
Dette er en lys 3-roms hjørneleilighet beliggende i et populært og barnevennlig boligområde på Karihaugen/Ellingsrudåsen. Fra boligen er det kort vei til kollektivtilbud, skoler og grøntområder. Ellingsrud Senter ligger også like i nærheten og inneholder bl.a matbutikken Kiwi, kafé mm.

Kort fortalt:
God planløsning
Garasjeplass
Innglasset balkong på 8 m²
Herlig utsikt og gode solforhold
Flislagt bad og separat toalettrom
2 gode soverom med skapinnredning
Nyere kjøkken med plass til spisebord
2 disponible boder, en i etasjeplan og en i kjeller
Fine fellesarealer som legger tilrette for et godt nabomiljø
Kort vei til buss, butikker, skoler, barnehager, skog og mark m.m.

Planløsning

8. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 84 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Harald Sohlbergs vei 8

Nabolaget Ellingsrudåsen - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 445 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	20 min 1.6 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	4 min 0.4 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	5 min 2.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.1 km
OKS Videregående skole	11 min

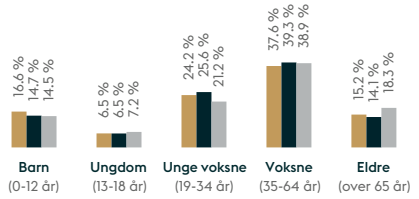
Offentlig transport

Karihaugen Linje 2N, 100, 110	6 min 0.5 km
Ellingsrudåsen Linje 2	9 min 0.7 km
Høybråten stasjon Linje L1	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 13.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

Karihaugen barnehage (0-5 år) 80 barn	1 min 0.1 km
Ellingsrud private barnehage (... 24 barn	5 min 0.4 km
Lia barnehage (0-5 år) 127 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ellingsrudåsen	2 825	1 316
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Ellingsrudflaten - ballbane	4 min
Ellingsrudåsen skole	5 min
EVO SNØ	7 min
Sportytude Lørenskog Snø	7 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0007/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Harald Sohlbergs vei 8, 1064 OSLO
Gnr 107, bnr 858 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 487 i Karihaugen Borettslag, org.nr. 948617196

Selgere
Damian Biesiadecki
Karolina Ewelina Wozniczka

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
222 794,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 212 794,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 222 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 231 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
8

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 8 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 91 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
8. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 2 soverom.
BRA-e: 1 kvm. Bod
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 84 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
8. etasje BRA-i 73 m²: Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 2 soverom.

I tillegg disponeres:
- Bod på etasjeplan på 1 m²
- Bod i kjeller på 7 m²
- Garasjeplass

Standard
Entré:
Velkommen! Boligen har en romslig entré, med plass til å henge fra seg yttertøy. Det er fliser på gulvet, samt montert dørcalling med åpner.

Stue:

Fra entréen er det inngang til den lyse stuen. Rommet byr på mange innredningsmuligheter. Det er god plass til sofaseksjon, tv-møbel og bokhylle. Mellom stue og kjøkken er det satt inn en elektrisk peis. Rommet har downlights i himlingen, samt rikelig med dagslys fra de store vindusflatene. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 8 m². Her ute er det plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill. Balkongen byr på flott utsikt! På de varmeste dagene kan glassvinduene skyves til side.

Kjøkken:
Boligen har et svært romslig kjøkken, med god plass til spisebord ved vinduene. Rommet har en moderne innredning fra Faw Møbler, samt lekker benkeplate (Star Galaxy) med underlimt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Skapenes fronter har laminert overflate og front med glass. Det er integrert mikroovn, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte. I tillegg er det plass til dobbelt kjøleskap i egen nisje. Kjøkkenet har godt med belysning både fra downlights, pendellamper og fra lys under overskap.

Bad:
Baderommet har flislagte overflater samt malte plater i himling med spotter. Det er gulvvarme i rommet. Videre er badet utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap med hvit servant og blandebatteri. Det er mye lagringsplass i baderomsinnredningen. Badet har fått TG3, og oppussing må påregnes. Borettslaget skal i framtiden igangsette baderomsrehabilitering.

Toalettrom:
Vegg i vegg med badet ligger et separat toalettrom. Rommet er utstyrt med vannklosett, servant og vegghengt speil.

To soverom:
I leiligheten er det to fine soverom. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er skyvedørsgarderobe i rommet. Det andre soverommet er også av romslig størrelse og har plass til seng, tilhørende møblement og garderobeskap. Også dette rommet har en praktisk garderobeløsning. For ekstra oppbevaringsbehov har leiligheten tilgang til en disponibel bod på 1 m² i etasjeplan og en disponibel bod på 7 m² i kjelleren.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Alle andeler disponerer en biloppstillingsplass. I tillegg finnes det ledige plasser hvor eierne kan leie plass, hvor leie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Borettslaget har enkelte ekstra plasser for utleie:
- uteplass: kr 399,-/mnd
- innendørs garasjeplass: kr 599,-/mnd
- stor uteplass: kr 699,-/mnd
I tillegg kommer etableringsgebyr til OBOS.

Tilgjengelighet varierer, og det kan forekomme venteliste.

I 2021 ble det montert infrastruktur for lading av EL-biler i garasjene.

Borettslaget har gjesteparkering på taket av garasjeanleggene ved:
- Ludvig Karstens vei 2
- Harald Sohlbergs vei 11
Gjesteparkeringen driftes av Aimo Park

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: På balkongen er det utført en trekledning på veggen med integrert plass til blomster, og det er lagt
kunstgress på gulvet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ski elektro as. 2019 - opplegg for plateovn - opplegg for stekeovn - opplegg for
oppvaskemaskin - nye kurser til bade (ikke tilkoblet) - nye kurser til begge soverom, stua, gang, balkong, kjøkken - montering av
stikkontakter og lamper Ski elektro as. 2024 - tilkobling av elektrisk anlegg til nytt kjøkken

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er opplegg for lading, men ikke montert ladeboks

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og montør Mikolajczyk. 2024 - tilkobling oppvaskemaskin -

tilkobling ny
benkebereder - tilkobling av vann og avløp til kjøkkenvask + vannstopper

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - 2026, vi har skiftet begge dør til soverom, laminat gulv og fliser i gangiem.
Arbeidene er utført av eier med bistand fra en fagkyndig person som til daglig arbeider med oppussing og rehabilitering i Norsk
firma - 2024, kjøkkeninnredning laget på mål av snekker.
FAW kjøkkenmøbler - 2019, Vi har modernisert leiligheten med blant
annet: sparklet og malt vegger, nedforet himling og lagt mikrosement på vegg i stuen. Montering av granittvinduskarmer.
Arbeidene er utført av eier med bistand fra en fagkyndig person som til daglig arbeider med oppussing og rehabilitering i Norsk
firma

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Kan komme litt merkelig lukt fra toalettet når det blåser veldig mye ute.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Sikringen kan av og til gå dersom man bruker kraftige elektriske apparater i stikkontakten under kjøkkenvinduet.
Stikkontakten deler kurs med varmtvannsberederen, og dette kan medføre at sikringen løser ut ved høy belastning.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: vann- og avløpsrørene bli renset og vedlikeholdt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert
Bygning:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

Vinduer og dører:
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Vindusglass er datert 1996.
Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Ukjent alder på innvendig dører og entrédør.
Innvendig dører med malt overflate. Selger har informert om at dører inn til soverom skal skiftet etter min befaring.

Balkong/terrasse:
Det er etablert en innglasset balkong på 9 m². I følge dokumenteter hentet fra planinnsyn ble det i 1994 gjennomført rehabilitering av balkongen med innglassing.

VVS-installasjoner:
Leiligheten har synlig avløpsrør i plast.
Vannrør: Kobber, Plast
Varmtvannsbereder plassert på gulv under kjøkkenbenk, 120 liter. Berederen er fra 2024.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon

Elkraft:
Automatsikringer. Sikringsskapet er montert i felles trappegang.

Lovlighet / HMS:
Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Vegg på kjøkken er fjernet og gjort om til et stort rom.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Våtrom: Bad: Eldre bad uten tettesjikt på gulv/vegger. Badet må totalrenoveres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumentert. Før renovering av baderommet bør styret kontaktes i forhold til sluk samt vann- og avløpsrør. Det bør installere dusjkabinett frem til badet er oppgradert. Dette for å minimere sjansen for fuktskader. Kostnad er basert på nøktern renovering av badet. Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Vinduer og dører: Eldre vinduer. Slitasje på listverk og kondens/slitasje på innsiden av enkelte vinduer. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass er påvist samt slitasje på innvendig vinduer. Dette kan skyldes dårlig ventilering av boligen og større temperaturforskjeller inne og ute. Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Dør inn til soverom subber i karm. (Det er manglende listverk rundt soveromsdørene.)

Kjøkken: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Toalettrom: Eldre toalettrom, toalettsetet er sprukket. Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt, det er redusert avrenning fra badet. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er redusert avrenning fra badet. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Vannledninger: Deler av innvendig vannrør er fra byggeåret. Det registreres kondens samt slitasje på vannledninger på toalettet/bad. Deler av innvendig vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres kondens samt slitasje på vannledninger på toalettet/bad. Vannstopperventil er montert på toalettet og fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Takkonstruksjon og loft: Tak er ikke kontrollert. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Garderobeskap, kjøleskap og tørketrommel medfølger ikke.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8631 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 364,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, trappevask, forretningsførsel, kommunale avgifter, basispakke for bredbånd, lån garasje mm.

Borettslaget vedtok økning i felleskostnadene fra januar 2026 på 6,5 %. Videre økninger må påregnes som følge av fremtidige vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter.

Varmtvann og fyring er ikke inkludert i felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 152 307,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 609 226,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
For kabel-TV er man tilknyttet eget selskap Ellingsrud Kabelnett AS.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 545 andelsleiligheter.
- Karihaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons- nummer 948617196, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse: Harald Sohlbergs Vei 2-20 Ludvig Karstens Vei 1-17 Ludvig Karstens Vei 2-14 gnr. 107 bnr. 853, 856, 857, 858, 859 og gnr.109 bnr.14, 15, 16.
- Forretningsførselen er utført av OBOS BBL.
- Borettslaget er medeier i Ellingsrudåsen Vaktmestersentral (EVS) og Ellingsrudåsen Kabelnett AS (EKN).
- Det er heis i borettslaget, men ikke i lavblokkene som har følgende adresser Harald Sohlbergs vei 12-20 og Ludvig Karstens vei 1-17.
- Fellesvaskeriene er ikke lengre gratis, så beboerne betaler for bruken.
- Borettslaget har mottatt nabovarsel knyttet til nytt skolebygg for Ellingsrudåsen skole i Harald Sohlbergs vei 17.
- Borettslaget har avtale med Anticimex for håndtering av eventuelle skadedyrsaker.

Borettslaget har blant annet:
- vaskeri
- selskapslokale (Booking gjennomføres via Sharefox: Karihaugenbooking.mysharefox.com)
- gjesteparkering
- boder
- sykkeloppbevaring

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2025:
Styrets årsrapport 2024-2025:
Styret har lagt ned betydelig innsats i året som har vært for å ivareta borettslagets drift. Driften av et stort borettslag som vårt krever mye arbeid og engasjement, og vi håper denne beretningen gir et innblikk i arbeidet som er gjort og prosjektene vi har fulgt opp.

Styremøter: Det er gjennomført 17 styremøter, inkludert budsjett- og regnskapsmøter, samt 15 arbeidsmøter knyttet til spesifikke prosjekter. I tillegg har vi deltatt på årsmøtene i Ellingsrudåsen Kabelnett og Vaktmestersentralen.

Garasjerehabilitering: Oppfølgingen av garasjeanleggets rehabilitering har omfattet innhenting av tekniske vurderinger og samarbeid med eksterne fagmiljøer.

Rørrehabilitering: Det er avholdt flere møter med entreprenører, og Integrert Byggrådgivning AS er engasjert for å vurdere løsninger for vann- og avløpsrørene. Forprosjektet ferdigstilles høsten 2025 og har krevd grundige vurderinger av løsninger og økonomiske konsekvenser.

Heisprosjektet: Det har vært mye ekstraarbeid med oppfølging av heisstans i de nye heisene. Styret har hatt tett dialog med leverandøren og gjennomført grundig fakturakontroll. Vi har sendt flere innsigelser, som har resultert i betydelige besparelser. Dette har vært svært tidkrevende, og vi har derfor engasjert Heisrådgiveren for tekniske vurderinger og oppfølging av service- og garantiavtaler.

Lekeplasser: Planlegging og møter med leverandører er gjennomført i forbindelse med oppgradering av lekeplassene. Det er også utarbeidet prosjektsøknader for å søke eksterne midler.

Brannsikkerhet: Det er utarbeidet et internkontrollsystem for elsikkerhet, som er godkjent av El-tilsynet. Styret har

fått utført en brannteknisk tilstandsvurdering av bygningsmassene som har avdekket flere avvik som følges opp videre i neste periode.

Beboerrelaterte saker: Styret får opp mot 35 henvendelser ukentlig fordelt på epost og Vibbo-meldinger som må håndteres og besvares. Dette inkluderer henvendelser fra leverandører og eiendomsmeglere, samt generelle henvendelser og klagesaker fra beboere.

Informasjon på Vibbo: For å gjøre viktig informasjon mer tilgjengelig har styret investert tid og utviklet temasider med vedlikeholdsinformasjon, husordensregler og kontaktpersoner på Vibbo. Dette arbeidet vil styret fortsette med i neste periode.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Styret opplyser per e-post:
Borettslaget har flere pågående og planlagte prosjekter, blant annet:
- rehabilitering av garasjeanlegg
- brannsikkerhetstiltak
- rehabilitering av sanitær- og avløpsanlegg
- enkelte prøveprosjekter knyttet til rørfornying

Rehabilitering av avløpsanlegg / sanitæranlegg
Borettslaget arbeider med et omfattende prosjekt knyttet til rehabilitering av sanitær- og avløpsanlegg. Det er gjennomført tekniske vurderinger, tilstandsanalyser, risikovurderinger og økonomiske konsekvensanalyser i forbindelse med prosjektet. Generalforsamlingen vedtok i 2026 å gå videre med alternativ 2 – rørfornying (relining med strømpeforing) av eksisterende avløpsrør.

Den vedtatte løsningen innebærer rehabilitering av eksisterende avløpsrør ved bruk av relining/strømpeforing, fremfor full utskiftning av rør og total rehabilitering av bad. Løsningen ble valgt blant annet fordi den er:
- mindre inngripende for beboere
- mer kostnadseffektiv
- raskere å gjennomføre
- forventet å gi lavere samlet belastning for borettslaget

Estimert kostnadsramme for vedtatt løsning (relining) er ca. 115 millioner kroner og ca. 24 % økning ifelleskostander

Prosjektet vil medføre økning i både:
- felleskostnader
- fellesgjeld

Endelig økonomisk belastning vil avhenge av blant annet:
- finansieringsmodell
- enteutvikling
- fremdrift og anbud
- endelige prosjektkostnader

Prosjektet forventes gjennomført etappevis over ca. 2–3 år.

Arbeidet vil påvirke beboernes hverdag i gjennomføringsperioden, men løsningen er vesentlig mindre inngripende enn full rehabilitering av bad og rør.

Det må likevel påregnes:
- periodevis arbeidi leilighetene
- midlertidige begrensninger i bruk av vann og avløp
- byggeaktivitet i prosjektperioden

Hvilke større påkostninger er gjennomført de senere årene?
Blant annet:
- fasaderehabilitering
- utskifting av heiser
- generelt løpende vedlikehold

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 222 794,-pr. 27.04.2026

Borettslaget har ett felles lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208578367
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 122 674 858,00
Innfrielsesdato: 30.05.2045
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter

alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 905,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er underskudd på kroner 4 178 465,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 5 302 708,-. Per mai 2026 har ikke megler mottatt regnskap for 2025 eller budsjett for 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Inntil 2 dugnader i året

Dyrehold
Hund, katt eller tilsvarende dyr skal ikke anskaffes av beboere uten styrets skriftlige tillatelse. Skriftlig søknad skal leveres til styret på mail. Det er kun lov med ett dyr per leilighet. Kamphunder ikke tillatt.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring / Protector Forsikring Asa
Polisenr. 3825907 / 1466106

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 19 497 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Borettslagets felles tomt er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, sittegrupper, lekeplasser, plen, busker og øvrig beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i 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 Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten i Harald Sohlbergs vei har en flott beliggenhet på populære Karihaugen med alt du trenger innen kort radius.

Like i nærheten av leiligheten ligger Joker som er åpen syv dager i uken. Ellingsrud Senter ligger også like i nærheten og inneholder bl.a matbutikken Kiwi, post i butikk, Narvesen, frisør, cafè, solstudio og tannlege. Det er i tillegg kun fem minutters gange til en velutstyrt og døgnåpen bensinstasjon Esso Karihaugen.

Ønsker man større shoppingmuligheter finner det flere store kjøpesenter i området. Metro, Triaden og Stovner senter ligger alle i kort avstand til boligen, samt Elkjøp Megastore på Visperud og IKEA på Furuset. Ønsker man å dra på kino, finnes dette på Lørenskog hus ved siden av Metro senter. Her finner du også et bredt utvalg av spisesteder og diverse forretninger.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. I Karihaugveien finnes bussholdeplass for buss nr. 25 mellom Karihaugen og Majorstua, samt buss nr. 100 og 110 mellom Oslo Bussterminal og Kjeller/Lillestrøm. T-bane og flere bussforbindelser fra Ellingsrudåsen T-banestasjon. Linje 2 kjører til Oslo sentrum på ca. 20 min. T-banen går med ca. 7 minutters mellomrom i rushtiden og ca. 15 min mellomrom ellers. I tillegg går buss nr. 33 fra Ellingsrudåsen t-bane. Lørenskog togstasjon ligger kun 10 minutter unna, som får deg til Oslo sentrum på kun få minutter.
Ellingsrud/Karihaugen er en del av bydel Alna og ligger ca. 13 km nordøst for Oslo sentrum. Svært enkel adkomst til E6 og kun ca. 10 minutters reisetid med bil til Oslo sentrum.

Området grenser til Østmarka som inviterer med en rekke flotte turstier, badesteder, fiskemuligheter og skiløyper. Ellingsrud ridesenter ligger kun et steinkast unna og skaper en landlig følelse. Her tilbys det diverse aktiviteter for unge og eldre. Ønsker man å se flere dyr, er 4H gården på Lindeberg et nært og meget populært alternativ. Ellers kan nevnes fotballbane tilhørende Ellingsrud idrettslag, Hockeyhall på Furuset, samt helt nyere flerbrukshall på Ellingsrudsletta. Det er i tillegg flere treningssentere i nærheten som Fresh Fitness på Skårer, Sats på Metro, Condis på Solheim og Actic på Furuset. Ellingsrud fritidsklubb er beliggende ved joker på Karihaugen og er et flott alternativ for barn og ungdom i området.

Det er ellers flere skoler og barnehager i nærheten. Nærmest ligger Ellingsrudåsen skole (1.-7. trinn), Ellingsrud skole (8.-10. trinn), Lia Barnehage, Munkebekken Idrettsbarnehage og Karihaugen barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for punkthus på eiendommen datert 11.06.1975. Videre er det utstedt ferdigattest for blokkrehabilitering datert 29.01.1996 og ferdigattest for utvidelse og innglassing av balkonger datert 16.09.1997.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vegg mellom kjøkken og stue er blitt fjernet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, forretning/offentlig bygning/allmennyttig formål, garasjeanlegg, kom. daginstitusjon, kjørevei, gangvei mm.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
- Harald Sohlbergs vei 12 - bruksendring av fellesareal til bolig. Saksnummer: 202605056. Siste dok. 05.05.2026
- Harald Sohlbergs vei 16 - bruksendring av fellesareal til bolig. Saksnummer: 202605055. Siste dok. 05.05.2026
- Ludvig Karstens vei 4 - bruksendring av fellesareal til selskapslokale. Saksnummer: 202605033. Siste dok. 04.05.2026
- Harald Sohlbergs vei 17 - oppføring av ny Ellingsrudåsen skole. Saksnummer: 202507757. Siste dok. 15.05.2026

Pågående reguleringssaker i området:
- Saksnr. 202020090. Saken gjelder Harald Sohlbergs vei 7 og 9. Sakstype: detaljregulerin

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

1986/80654-3/105 09.12.1986 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om vedlikehold av ledninger m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Kjøpekontrakt og skjøte for Karihaugen borettslag, gnr. 107 o 109, bnr. 853, 858, 856 og 14, 16. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets

løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold

til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 122 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert
- Tilstandsrapport, datert
- Energiattest, datert
- Brev fra forretningsfører, datert 27.04.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 30.04.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 27.04.2026
- Ferdigattest, datert 11.06.1975, 29.01.1996, 16.11.1997
- Byggemeldte tegninger, datert 19.09.1985
- Servitutter

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. juni 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Harald Sohlbergs vei 8
1064 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1971
BRA:	91 m^2
BRA-i:	73 m^2
Rapportdato:	12.2.2026 (Gyldig til 12.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	5	1	1

Supertakst

GNR: 107 BNR: 858 ANR: 487

Kristoffer Messel
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Harald Sohlbergs vei 8
1064 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

UTKAST

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39862

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Deler av det elektrisk anlegget er av eldre dato og mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og alder, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	Eldre bad uten tettesjikt på gulv/vegger.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Eldre vinduer. Slitasje på listverk og kondens/slitasje på innsiden av enkelte vinduer.
Kjøkken	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Toalettrom	Eldre toalettrom, toalettsetet er sprukket. Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.
Avløpsrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt, det er redusert avrenning fra badet.
Vannledninger	Deler av innvendig vannrør er fra byggeåret. Det registreres kondens samt slitasje på vannledninger på toalettet/bad.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Tak er ikke kontrollert.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Vegg på kjøkken er fjernet og gjort om til et stort rom.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.2.2026	**12.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Damian Biesiadecki**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Karolina Ewelina Wozniczka**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Harald Sohlbergs vei 8, 1064 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**107**	Bruksnr:	**858**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**487**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1971**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten har et eldre slitt gulv med manglende fortlister. Selger har informert om at gulvet skal skiftet i entré, stue, kjøkken og soverom etter min befaring.

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Det er fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring merket: "endringer i installasjon: - opplegg for platetopp -opplegg for stekeovn -opplegg for oppvaskmaskin -nye kurser	Ja

	til soverom og stue -møntering av stikkontakter og lamper" Datert 30.09.2019. Arbeid utført av Ski Elektro AS.	
2024	Skiftet dusjkabinett.	Nei
2024	Det er fremlagt faktura merket; "Inkobling vvb og kjøkken. " Datert 05.12.2024. Arbeid utført av RØRLEGGER OG MONTOR MIKOLAJCZYK.	Ja
2021/22	Bygget blomsterkasse på balkongen.	Nei
2024	Det er fremlagt ordre bekreftelse/ beskrivelse av kjøkkenet. Firma: Faw Møbler.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
8. etasje	**84**	**73** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 2 soverom.	**1** Romfordeling: Bod	**10**	**0**
Plan 0	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**91**	**73**	**8**	**10**	**0**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Bod i underetasje på ca. 7 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 8036.
Bod i 8 etg. på ca. 1 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 8036.

Ved oppmåling av innglassede balkonger, skal veggen mellom balkongen og leiligheten inkluderes i beregningen av Bruksareal-b (BRA-b). Dette er grunnen til at balkongarealet blir et større areal i arealberegningen enn under punktet balkong.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong på ca 9 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge dokumenteter hentet fra planinnsyn ble det i 1994 gjennomført rehabilitering av balkongen med innglassing.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen fremstår med normal stand. Det er lagt heldekkende teppe på balkongen. Anbefales kontroll av hele gulvet når en gang teppe fjernes. Tiltak vurderes etter kontroll.	

UTKAST

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datert 1996. Ukjent alder på innvendig dører og entrédør. (Selger har informert om at dører inn til soverom skal skiftet etter min befaring).	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass er påvist samt slitasje på innvendig vinduer. Dette kan skyldes dårlig ventilering av boligen og større temperaturforskjeller inne og ute.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Dør inn til soverom subber i karm. (Det er manglende listverk rundt soveromsdørene.)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.
Kondensering på enkelte glass kan medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
Vedlikehold/reparasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle vinduene. Dette vil gi bedre isolasjonevne og lengre vedlikeholdsintervaller.

Selger har informert om at dører til soverommene skal skiftet. Anbefaler kontroll av dører når dette er utført.

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-IU

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser av utvendig forhold og innhente dokumentasjon på oppbygning og tilstand. Takkonstruksjon er en risiko konstruksjon og er nevnt da leiligheten har nær tilknytning til leiligheten.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ingen store skjevheter registrert med behov for tiltak registrert.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken fra Faw Møbler. Benkeplate (Star Galaxy) med underlimt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Fronter med laminert overflate og front med glass. Det er integrert mikroovn, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

UTKAST

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: Vegg på kjøkken er fjernet og gjort om til et stort rom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Entré: 2,43 m. Soverom 1: 2,50 m. Soverom 2: 2,51 m. Bad: 2,33m. Toalettrom: 2,36 m. Stue: 2,41 m. Kjøkken: 2,43 m.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
Eldre toalettrom, toalettsetet er sprukket. Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En oppgradering av toalettrom bør påregnes i tiden som kommer med tanke på alder. Ved oppgradering anbefales det å undersøke muligheten for mekanisk avtrekk.
Utskifting av toalettsetet gjøres ved behov.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Leiligheten har synlig avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Det er redusert avrenning fra badet.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av bad/toalettrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
Pga sen avrenning fra tappested anbefales det å rense avløpsrør med egnet produkt. Om dette ikke fungerer anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

UTKAST

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av innvendig vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Det registreres kondens samt slitasje på vannledninger på toalettet/bad.

Vannstopperventil er montert på toalettet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av bad. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er montert i felles trappegang.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
"endringer i installasjon:
-opplegg for platetopp
-opplegg for stekeovn
-opplegg for oppvaskmaskin
-nye kurser til soverom og stue
-møntering av stikkontakter og lamper"

Datert 30.09.2019.
Arbeid utført av Ski Elektro AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato og mangler samsvarserklæring.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Deler av det elektrisk anlegget er av eldre dato og mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og alder, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

UTKAST

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2024 - Opplysning gitt av selger.

Størrelse

120 Liter - Opplysning gitt av selger.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fremstår med normal stand.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilering med klaffventiler i yttervegg og spalteventil i vinduskarm, var vanlig ved byggeår men oppfyller ikke dagens krav.	

6.13 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG-3 på membran/tettesjikt, overflate og sluk. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Det er begrenset mulighet for kontroll av sluk. Sluket er under dusjkabinettet. Eldre bad med slitt overfalte, enkelte fuktsvellinger på innredning og mindre riss/sprekker i fug. Rommet har kun naturlig ventilering.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Generell beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet er tatt fra stuen inn mot bad.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 56,4%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumentert. Før renovering av baderommet bør styret kontaktes i forhold til sluk samt vann- og avløpsrør.
Det bør installere dusjkabinett frem til badet er oppgradert. Dette for å minimere sjansen for fuktskader.
Kostnad er basert på nøktern renovering av badet.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

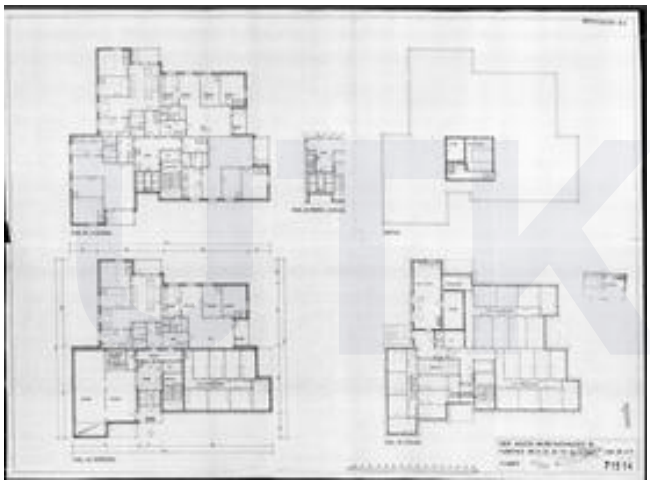
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

8. etasje



UTKAST

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Damian Biesiadecki	9578-5998-4-3645676	2026-06-09 21:03:41
Karolina Ewelina Wozniczka	9578-5998-4-3783973	2026-06-09 21:05:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
9. juni 2026

Oppdragsnummer
65-0007/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Harald Sohlbergs vei 8, 1064 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Damian Biesiadecki, Karolina Ewelina Wozniczka

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. april 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4533536
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: På balkongen er det utført en trekledning på veggen med integrert plass til blomster, og det er lagt kunstgress på gulvet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ski elektro as. 2019 - opplegg for plateovn - opplegg for stekeovn - opplegg for oppvaskemaskin - nye kurser til bade (ikke tilkoblet) - nye kurser til begge soverom, stua, gang, balkong, kjøkken - montering av stikkontakter og lamper Ski elektro as. 2024 - tilkobling av elektrisk anlegg til nytt kjøkken

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er opplegg for lading, men ikke montert ladeboks

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og montør Mikolajczyk. 2024 - tilkobling oppvaskemaskin - tilkobling ny benkebereder - tilkobling av vann og avløp til kjøkkenvask + vannstopper

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - 2026, vi har skiftet begge dør til soverom, laminat gulv og fliser i gangiem. Arbeidene er utført av eier med bistand fra en fagkyndig person som til daglig arbeider med oppussing og rehabilitering i Norsk firma - 2024, kjøkkeninnredning laget på mål av snekker. FAW kjøkkenmøbler - 2019, Vi har modernisert leiligheten med blant annet: sparklet og malt vegger, nedforet himling og lagt mikrosement på vegg i stuen. Montering av granittvinduskarmer. Arbeidene er utført av eier med bistand fra en fagkyndig person som til daglig arbeider med oppussing og rehabilitering i Norsk firma

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Kan komme litt merkelig lukt fra toalettet når det blåser veldig mye ute.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Sikringen kan av og til gå dersom man bruker kraftige elektriske apparater i stikkontakten under kjøkkenvinduet. Stikkontakten deler kurs med varmtvannsberederen, og dette kan medføre at sikringen løser ut ved høy belastning.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: vann- og avløpsrørene bli renset og vedlikeholdt.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0007/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Karolina Ewelina Wozniczka	**2026-06-09**	**Damian Biesiadecki**	**2026-06-09**

Identifikasjon

Karolina Ewelina Wozniczka

Identifikasjon

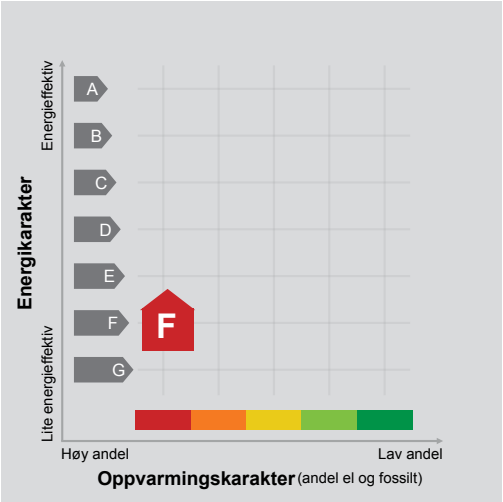
Damian Biesiadecki

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester KARIHAUGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1064
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	858
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80752008
Merkenummer	Energiattest-2025-214865
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Harald Sohlbergs vei 8	80752008	H0804	0	0	487
Harald Sohlbergs vei 2	80663471	H0804	0	0	475
Harald Sohlbergs vei 6	80661398	H0804	0	0	483
Harald Sohlbergs vei 4	80661401	H0804	0	0	479

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1970

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	42 m²
Areal tak	73 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	73 m²
Totalt BRA	73 m²
Oppvarmet luftvolum	175 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,31 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	200,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.9.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	125,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	194,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 440 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	211,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 574 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	211,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 440 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 440 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 440 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0007/26 . Vår ref.: 0397-1-8036 Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Karihaugen Borettslag
Organisasjonsnr:	948617196
Andelseier:	Biesiadecki, Damian
Medeier:	Wozniczka, Karolina Ewelina
Leilighetsnummer:	8036
Adresse:	Harald Sohlbergs Vei 8, 1064 OSLO
Andelsnummer:	487
Gnr.	107
Bnr.	858

Borettsinnskudd: Kr. 20 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3825907.
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1466106.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Individuelle målere har erstattet fellesmålingen, ergo er det ingen energiavregning i regi av borettslaget. Garasje eller parkering og lading EL-bil: Alle andeler har en plass for følger med leiligheten. I tillegg finnes det ledige plasser hvor eierne kan leie plass, hvor leie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. I 2021 ble det montert infrastruktur for lading av EL-biler i garasjene. Boligselskapets hjemmeside: www.karihaugen.no Boligselskapets e-postadresse: styret@karihaugen.no Internett/bredbånd: Leveres fra Ellingsrudåsen Kabelnett AS (EKN), hvor borettslaget er en medeier. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret Heis: Det er heis i borettslaget, men ikke i lavblokkene som har følgende adresser Harald Sohlbergs vei 12-20 og Ludvig Karstens vei 1-17. Andre eventuelle merknader: Skilt. Alle beboere skal ha godkjente skilt på ringetablå og postkasse. Bestillingsskjema er lagt inn på siste side i Husordensreglene. Nye eiere får automatisk skilt, da dette produseres av vaktmestersentralen ved melding om ny eier. Dyrehold: 1 stk. hund eller katt er tillatt. Kamphunder ikke tillatt. For kabel-TV er man tilknyttet eget selskap Ellingsrud Kabelnett AS. Elbillading på Ludvig Karstens vei 2 er ute av drift på ubestemt tid. Fellesvaskeriene er ikke lengre gratis, så beboerne betaler for bruken. Disse leilighetene er kontaktet av styret mai2022 angående brudd på vedlikeholdsplikten (et av følgende; Kjøkkenvifte koblet til ventil / Skap foran ventil på kjøkken / Vifte koblet til på bad / Mangler ventil på kjøkken / Hette foran ventil på kjøkken):0026, 0075, 1024, 2032, 2036, 2053, 2077, 3015, 3028, 3041, 3053, 3076, 4026, 4034, 4040, 4055, 5036, 6028, 6058, 7034, 7058, 8028, 8076, 8077, 10080, 11075, 13075

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208578367

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	122 674 858,00
Innfrielsesdato:	30.05.2045
Type rente:	
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 364,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	200,00	
Felleskostnader	5 164,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	274,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 662,-
Annen formue:	13 905,-
Gjeld:	224 576,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208578367
Restsaldo:	222 793,55
Kapitalkostnader:	1 494,64
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 222 793,55,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Bjørnar Sollie, e-post: bjornar.sollie@obos.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: karihaugen@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 397
KARIHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KARIHAUGEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 30. april kl. 18:00 og lukker 3. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/397

Det holdes også et frivillig møte 30. april kl. 18:00 , Ellingsrud kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Manuelle stemmesedler

Manuelle stemmesedler skal leveres til vaktmester, enten i kontortiden eller i postkasse. Disse må være levert før generalforsamlingen avsluttes digitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
6. Fastsettelse av honorarer til styret
7. Anskaffelse av digitale informasjonsskjermer i oppgangene - Styretavla
8. Installering av vannmålere
9. Oppussing av terrassen i LK4
10. Lekeplasser

11. Installering av overvåkningskamera

12. Forsøpling

13. Narkotikaproblematikken

14. Energikartlegging

15. Valg av tillitsvalgte

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i KARIHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 0397 Karihaugen Borettslag.pdf
2. Regnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å tildele valgkomiteén et utleggsbeløp på kr 1500,- per medlem (totalt kr 4500,-) til å arrangere en sosial sammenkomst etter eget ønske.

Styret vil gjenta forårets løsning på utleggshonorar, noe alle medlemmene i valgkomiteén også er positive til.

Styret anmoder andelseierne å stemme for utleggshonorar á totalt kr 4500,- til valgkomiteéns tre medlemmer.

Forslag til vedtak

Valgkomiteén tildeles kr 4500,- i utleggshonorar som de fritt kan bruke på en sosial sammenkomst.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000,-

Styrets innstilling

Styret foreslår at fjorårets godtgjørelse videreføres.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 550 000,-

Sak 7

Anskaffelse av digitale informasjonsskjermer i oppgangene - Styretavla

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å forbedre informasjonsflyten i borettslaget ved å installere digitale informasjonsskjermer i alle oppganger. Det er fortsatt mange beboere som ikke er på Vibbo, og med digitale tavler i hver oppgang kan styret lettere formidle viktig informasjon som varsler om vedlikehold, møter, hendelser, dugnader, driftsmeldinger og annen relevant kommunikasjon. En fordel med løsningen er at informasjon kan skreddersys for hver blokk, slik at beboere som ikke er berørt slipper å få unødvendig varsel gjennom Vibbo.

Etter å ha vurdert ulike leverandører har styret valgt løsningen fra www.styretavla.no. Dette er en tjeneste spesielt utviklet for boligselskaper og benyttes allerede av flere borettslag og sameier i Norge.

Representanter fra Styretavla vil delta på årsmøtet med en demonstrasjon av skjermene og vise hvilke muligheter dette gir styret for å formidle viktig informasjon til beboerne.

Om løsningen:

Skjermene monteres i inngangspartiet i hver oppgang. Styret får tilgang til en brukervennlig administrasjonsportal for å publisere informasjon direkte til skjermene. Det er også mulig å vise f.eks. værmelding, kollektivinformasjon og annen tilpasset informasjon. Tjenesten inkluderer support og drift, slik at styret ikke trenger teknisk kompetanse for daglig bruk.

Pristilbudet inkluderer følgende:

Leasing i 60 måneder: Etter leasingperiodens slutt kan skjermene kjøpes ut for ett terminbeløp ekstra (tilsvarende 3 mnd). Etter kjøp ut vil prisen for programvarelisens være 50 kr per skjerm per mnd.

Faste månedlige kostnader: Totalt pr. måned: 10 380 kr inkl. mva.

Beløpet inkl. leasing av skjermer á 8 700 kr og 4G-abonnement á 1 680 kr.

Engangskostnader: Routere: 45 000 kr inkl. mva.

Prisen inkluderer elektrisk installasjon.

Styret mener dette vil forbedre informasjonstilgangen for beboerne. Imidlertid medfører løsningen en fast månedskostnad på 10 380 kroner. Styret anbefaler derfor at andelseierne tar stilling til om dette er en investering borettslaget ønsker å prioritere.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Styretavla AS om installasjon av digitale informasjonstavler i inngangspartiet i alle blokkene.

Sak 8

Installering av vannmålere

Forslag fremmet av:
Erland Garmo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker at borettslaget installerer individuelle vannmålere i hver leilighet samtidig som det gjennomføres oppgradering av badene. Bakgrunnen for forslaget er å fordele vannkostnadene mer rettferdig basert på faktisk forbruk. I dag fordeles vannkostnadene likt mellom alle andelseiere gjennom fellesutgiftene. Forslagsstiller mener at vannmålere vil kunne bidra til en mer rettferdig fordeling og potensielt redusere totalt vannforbruk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke vedtar installasjon av individuelle vannmålere. Borettslaget har bestilt en tilstandsanalyse av rørene, som vil danne grunnlag for anbefalte tiltak. Vurdering av vannmålere vil være en naturlig del av denne prosessen. Det betyr at spørsmålet om vannmålere uansett vil fremlegges når generalforsamlingen skal stemme over rørrehabilitering. Styret mener derfor at det er mest hensiktsmessig å avvente beslutning om vannmålere til dette tidspunktet.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot installasjon av vannmålere.

Forslag til vedtak

Det innstalleres vannmålere i hver leilighet samtidig som det gjennomføres oppgradering av badene.

Sak 9

Oppussing av terrassen i LK4

Forslag fremmet av:
Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker at borettslaget henter inn tilbud for oppussing av terrassen på grøntområdet i Ludvig Karstens vei 4. Dette inkluderer en vurdering av tilgang til elektrisitet, slik at området blir mer brukervennlig for beboerne.

Styrets innstilling

Styret peker på at terrassen utenfor Ludvig Karstens vei 4 er boligblokkens ansvar å vedlikeholde på dugnad, og det vil derfor ikke bli avsatt midler til eksklusiv oppgradering av plattingen. Vaktmester bistår med innkjøp av beis eller maling og låner ut nødvendig utstyr til vedlikehold av plattingen på dugnad.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **MOT** forslaget

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret innhenter tilbud for oppussing av terrassen på grøntområdet/plattingen utenfor Ludvig Karstens vei 4, samt en vurdering av elektrisk tilgang til belysning.

Sak 10

Lekeplasser

Forslag fremmet av:
Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller foreslår at det etableres en ny lekeplass i Ludvig Karstens vei 4, tilpasset barn fra 2 år og oppover. Lekeplassen skal prioriteres og ferdigstilles slik at den er klar til bruk innen sommeren 2025.

Styrets innstilling

Styret peker på at det allerede arbeides med oppgradering av lekeplasser i borettslaget. En søknad ble sendt til Sparebankstiftelsen DNB 1. april for støtte til dette arbeidet. Styret har derfor allerede igangsatt prosessen for å forbedre lekeplassene.

Siden styret allerede jobber mot en helhetlig utomhusplan med nye lekeplasser er det ikke nødvendig med et vedtak fra generalforsamlingen. Styret har avsatt midler fra Obos miljøløft og søkt ekstra prosjektmidler fra Sparebankstiftelsen DNB. Det er ikke realistisk å ferdigstille en lekeplass innen sommeren 2025.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **MOT** forslaget.

Forslag til vedtak

Det etableres en ny lekeplass i Ludvig Karstens vei 4, tilpasset barn fra 2 år og oppover.

Sak 11

Installering av overvåkningskamera

Forslag fremmet av:
Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker at borettslaget installerer overvåkningskameraer i viktige fellessoner i Ludvig Karstens vei 4 og 2, inkludert inngangspartier, heisområder og parkeringsanlegg. Formålet er å øke sikkerheten og forebygge uønskede hendelser.

Et lignende forslag ble behandlet i generalforsamlingen i 2024, men ble nedstemt. Forslagsstiller ønsker at saken vurderes på nytt.

Styrets innstilling

Siden forslaget kun innebærer installasjon av overvåkningskameraer i Ludvig Karstens vei 2 og 4, anbefaler styret å stemme MOT forslaget. Forslaget innebærer en forskjellsbehandling som innebærer at øvrige blokker ikke er inkludert. Forslag om kameraovervåkning i alle fellesareal ble nedstemt i 2024.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **MOT** forslaget.

Forslag til vedtak

Det installerer overvåkningskameraer i viktige fellessoner i Ludvig Karstens vei 4 og 2, inkludert inngangspartier, heisområder og parkeringsanlegg.

Sak 12

Forsøpling

Forslag fremmet av:
Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller foreslår at det gjennomføres tiltak for å redusere forsøpling i uteområdene ved Ludvig Karstens vei 4. Dette inkluderer tilrettelegging for flere avfallsbeholdere og tydeligere skilting for å informere beboere om regler knyttet til forsøpling.

Styrets innstilling

Styret peker på at forsøpling allerede er regulert gjennom Husordensreglene, som alle beboere er pliktige til å følge. Styret anser ikke dette som et område som krever ytterligere tiltak fra styrets side, da det er opp til den enkelte å etterleve de gjeldende reglene.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **MOT** forslaget.

Forslag til vedtak

Styret forpliktes til å gjennomføre tiltak for å redusere forsøpling rundt Ludvig Karstens vei 4.

Sak 13

Narkotikaproblematikken

Forslag fremmet av:
Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ber om at styret utreder tiltak for å håndtere narkotikarelaterte aktiviteter i borettslaget. Dette inkluderer samarbeid med politiet og vurdering av fysiske sikkerhetstiltak som adgangskontroll.

Styrets innstilling

Styret er kjent med narkotikaproblematikk både i borettslaget og i området generelt.

Det er uklart hva forslagsstiller mener med økt adgangskontroll. Borettslaget har allerede adgangskontroll i form av at alle beboere må låse seg inn hovedinngangen med egen nøkkel eller nøkkelbrikke. Adgangskontroll vil heller ikke forhindre beboere som bor i borettslaget fra å bruke narkotika eller slippe inn uvedkommende.

Det er politiet og påtalemyndigheten som er ansvarlig for å følge opp og sanksjonere straffbare handlinger i Norge. Styret samarbeider naturligvis med politiet når politiet ber om bistand. Styret har imidlertid ingen kontroll over politiets ressursfordeling, og hvilke områder og handlinger politiet prioriterer til enhver tid. Styret har sendt henvendelse til politiet for flere måneder siden og bedt om veiledning til hvordan narkotikaproblematikken kan forebygges og håndteres. Vi har foreløpig ikke mottatt noe svar på dette.

Forslag til vedtak

Styret utreder tiltak for å håndtere narkotikarelaterte aktiviteter i borettslaget.

Sak 14

Energikartlegging

Forslag fremmet av:
Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker at styret gjennomfører en energikartlegging av bygget for å identifisere områder med stort energitap, som for eksempel gjennom vinduer eller andre bygningsdeler. Energikartleggingen skal resultere i en rapport med anbefalinger for hvordan vedlikeholdsoppgaver kan prioriteres for å forbedre energieffektiviteten. Styret skal også undersøke tilgjengelige økonomiske støtteordninger for borettslag som gjennomfører energikartlegging, som for eksempel støtte fra Enova.

Styrets innstilling

Styret anbefaler **ikke** å utføre energikartlegging, som vil koste cirka 500 000,- eller mer. Styret peker på at det er nødvendig med bytte av utgangsdører og vinduer i løpet av få år, noe som er inkludert i vedlikeholdsplanene

styret jobber aktivt med. Med tanke på andre store kostnader knyttet til garasje, rør og utbedring av branntekniske avvik, er det ikke anbefalt å gå videre med energikartlegging på nåværende tidspunkt.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **MOT** forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjennomføre energikartlegging. Styret skal også undersøke om det finnes støtteordning til energikartlegging gjennom eks. Enova.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ihab Al-Khalifa
  Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann-Kristin Dahl Karlsen
  Valgkomiteens innstilling
- Jamal Mohsin Ismael
  Valgkomiteens innstiling

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Florentina Pirau
  Valgkomiteens innstilling
- Isidro Vasquez Rosario
  Valgkomiteens innstilling
- Mohamad el Youssef
  Valgkomiteens innstilling
- Trond Sundberg
  Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 medlem valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Nina Gusgård
  Valgkomiteens innstilling

- Sissel Lundbyvolden

  Valgkomiteens innstilling
- Trude Jensen

  Valgkomiteens innstilling

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Trond Sundberg

  Valgkomiteens innstilling
- Velges i fysisk møte

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ann-Kristin Dahl Karlsen

  Valgkomiteens innstilling

Styrets årsrapport

Styret har lagt ned betydelig innsats i året som har vært for å ivareta borettslagets drift. Driften av et stort borettslag som vårt krever mye arbeid og engasjement, og vi håper denne beretningen gir et innblikk i arbeidet som er gjort og prosjektene vi har fulgt opp.

Styremøter: Det er gjennomført 17 styremøter, inkludert budsjett- og regnskapsmøter, samt 15 arbeidsmøter knyttet til spesifikke prosjekter. I tillegg har vi deltatt på årsmøtene i Ellingsrudåsen Kabelnett og Vaktmestersentralen.

Garasjerehabilitering: Oppfølgingen av garasjeanleggets rehabilitering har omfattet innhenting av tekniske vurderinger og samarbeid med eksterne fagmiljøer.

Rørrehabilitering: Det er avholdt flere møter med entreprenører, og Integrert Byggrådgivning AS er engasjert for å vurdere løsninger for vann- og avløpsrørene. Forprosjektet ferdigstilles høsten 2025 og har krevd grundige vurderinger av løsninger og økonomiske konsekvenser.

Heisprosjektet: Det har vært mye ekstraarbeid med oppfølging av heisstans i de nye heisene. Styret har hatt tett dialog med leverandøren og gjennomført grundig fakturakontroll. Vi har sendt flere innsigelser, som har resultert i betydelige besparelser. Dette har vært svært tidkrevende, og vi har derfor engasjert Heisrådgiveren for tekniske vurderinger og oppfølging av service- og garantiavtaler.

Lekeplasser: Planlegging og møter med leverandører er gjennomført i forbindelse med oppgradering av lekeplassene. Det er også utarbeidet prosjektsøknader for å søke eksterne midler.

Brannsikkerhet: Det er utarbeidet et internkontrollsystem for elsikkerhet, som er godkjent av El-tilsynet. Styret har fått utført en brannteknisk tilstandsvurdering av bygningsmassene som har avdekket flere avvik som følges opp videre i neste periode.

Beboerrelaterte saker: Styret får opp mot 35 henvendelser ukentlig fordelt på epost og Vibbo-meldinger som må håndteres og besvares. Dette inkluderer henvendelser fra leverandører og eiendomsmeglere, samt generelle henvendelser og klagesaker fra beboere.

Informasjon på Vibbo: For å gjøre viktig informasjon mer tilgjengelig har styret investert tid og utviklet temasider med vedlikeholdsinformasjon, husordensregler og kontaktpersoner på Vibbo. Dette arbeidet vil styret fortsette med i neste periode.

Til generalforsamlingen i Karihaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karihaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

Oslo, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

KARIHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 617 196, KUNDENR. 397

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 995 357**	**4 109 567**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 178 465	-3 021 528
Tilbakeføring av avskrivning	15	640 378	640 377
Tillegg for nye langsiktige lån	18	19 000 000	10 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-19 460 295	-4 717 707
Innsk. øremerk. bankkto		-23 520	-15 352
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-4 021 902**	**2 885 790**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 973 455**	**6 995 357**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 330 944	9 487 340
Kortsiktig gjeld	-1 357 488	-2 491 983
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 973 455**	**6 995 357**

KARIHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 617 196, KUNDENR. 397

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	30 767 701	28 465 037	30 823 000	33 648 393
Ladeinntekter EL-bil		57 243	72 446	75 000	55 000
Antenneanlegg		119 921	103 401	150 000	150 000
Andre inntekter	3	880 491	1 193 209	630 000	16 730 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**31 825 356**	**29 834 093**	**31 678 000**	**50 583 393**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-95 551	-103 547	-110 000	-110 000
Styrehonorar	5	-550 000	-500 000	-550 000	-550 000
Avskrivninger	15	-640 378	-640 377	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 750	-24 750	-25 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-379 240	-360 150	-381 759	-401 000
Konsulenthonorar	7	-81 546	-126 287	-300 000	-700 000
Kontingenter		-109 000	-109 000	-109 000	-109 000
Drift og vedlikehold	8	-10 898 900	-10 620 614	-9 850 000	-17 876 000
Forsikringer		-1 887 547	-1 685 409	-1 854 000	-2 325 000
Kommunale avgifter	9	-6 197 950	-5 293 105	-6 164 604	-7 032 685
Kostnader sameie	14	-3 244 996	-2 825 265	-2 838 168	-3 000 000
Energi/fyring		-1 187 237	-1 424 239	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 051 685	-2 886 075	-3 000 000	-3 120 000
Andre driftskostnader	10	-1 024 769	-1 005 672	-958 625	-950 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-29 373 549**	**-27 604 489**	**-27 541 156**	**-37 599 685**
DRIFTSRESULTAT		**2 451 807**	**2 229 604**	**4 136 844**	**12 983 708**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	123 001	133 031	0	0
Finanskostnader	12	-6 753 273	-5 384 163	-6 487 000	-7 681 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 630 272**	**-5 251 132**	**-6 487 000**	**-7 681 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 178 465**	**-3 021 528**	**-2 350 156**	**5 302 708**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-4 178 465	-3 021 528		

KARIHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 617 196, KUNDENR. 397

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	141 685 163	141 685 163
Tomt		2 707 551	2 707 551
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	14	904 669	463 712
Andre varige driftsmidler	15	2 470 134	3 110 512
Aksjer og andeler	16	540 000	540 000
Miljøbankkonto, øremerket		708 887	640 229
SUM ANLEGGSMIDLER		**149 016 404**	**149 147 167**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	17	530 699	106 605
Driftskonto OBOS-banken		2 311 466	3 272 989
Skattetrekkskonto OBOS-banken		437	1 062
Sparekonto OBOS-banken		1 488 342	6 106 685
SUM OMLØPSMIDLER		**4 330 944**	**9 487 340**
SUM EIENDELER		**153 347 348**	**158 634 507**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 545 * 100		54 500	54 500
Opptjent egenkapital		13 263 567	17 442 031
SUM EGENKAPITAL		**13 318 067**	**17 496 531**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	123 719 228	124 179 523
Borettsinnskudd	19	13 366 000	13 366 000
Annen langsiktig gjeld	20	681 896	636 758
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	14	904 669	463 712
SUM LANGSIKTIG GJELD		**138 671 793**	**138 645 993**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 290 915	2 013 349
Skyldige offentlige avgifter	21	997	1 999
Påløpte renter		23 356	242 852
Påløpte avdrag		0	229 401
Annen kortsiktig gjeld	22	42 220	4 381
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 357 488**	**2 491 983**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**153 347 348**	**158 634 507**

Pantstillelse	23	221 203 200	221 203 200
Garantiansvar	14	1 861 076	953 944

Oslo, 10.03.2025
Styret i Karihaugen Borettslag

Helene Røtterud	Ann-Kristin Dahl Karlsen	Owais Mahmood
Ousman Touray	Ihab Laith Al-khalifa	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	27 644 644
Bredbånd	1 308 400
Nedbetaling	915 880
Trappevask	667 284
Garasjeleie	174 888
Parkeringsleie	63 864
Strøm/lys	12 000
Forretningslokale	2 400
Ekstra kjellerbod	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**30 791 760**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-13 866
Garasje	-6 593
Forretningslokale	-2 400
Bod	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**30 767 701**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	136 061
Automatpenger	549 665
Diverse viderefakturerte kostnader	123 765
Miljøfond	71 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**880 491**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 500
Påløpte feriepenger	-2 220
Arbeidsgiveravgift	-74 831
SUM PERSONALKOSTNADER	**-95 551**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 550 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS	-57 241
OBOS Prosjekt AS	-10 335
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	-13 970
SUM KONSULENTHONORAR	**-81 546**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Bygningsgebyr	-4 190
Heiser (Kone AS)	-8 878 337
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-8 882 527**
Drift/vedlikehold bygninger	-99 339
Drift/vedlikehold VVS	-107 591
Drift/vedlikehold elektro	-109 080
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-142 579
Drift/vedlikehold heisanlegg	-271 613
Drift/vedlikehold brannsikring	-576 469
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-169 991
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-158 588
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-98 826
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-83 811
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-140 524
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-17 964
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 898 900**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 356
Vann- og avløpsavgift	-4 283 503
Renovasjonsavgift	-1 906 091
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 197 950**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-119 049
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 276
Driftsmateriell	-14 522
Renhold ved firmaer	-759 875
Andre fremmede tjenester	-9 527
Trykksaker	-17 295
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-6 072
Telefon, annet	-1 856
Porto	-3 575
Gaver	-4 278
Bank- og kortgebyr	-2 993
Velferdskostnader	-5 000
Avsetning tap på fordringer	-42 950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 024 769**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 140

Renter av sparekonto i OBOS-banken	111 861
SUM FINANSINNTEKTER	**123 001**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 607 698
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 266 617
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-654 220
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-224 210
Renter på leverandørgjeld	-528
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 753 273**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1974	62 999 500
Tilgang 2014	11 715 870
Tilgang 1998	61 416 758
Tilgang 2014	5 553 035
SUM BYGNINGER	**141 685 163**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.107/bnr.853, 856 & 858
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar
Selskapet eier 48,61 % av Ellingsrudåsen vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til
den samlede gjelden i sentralen, og utgjør kr 1 861 076.

Selskapets andel i sentralen vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten
"andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sentralen er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bærbar PC		
Tilgang 2019	10 661	
Avskrevet tidligere	-10 660	
Avskrevet i år	-1	
		0
Parkanlegg		
Tilgang 2020	152 300	
Avskrevet tidligere	-91 380	
Avskrevet i år	-30 460	
		30 460
Søppelbrønn		
Tilgang 2018	4 029 563	
Tilgang 2019	2 069 614	
Avskrevet tidligere	-3 049 585	
Avskrevet i år	-609 917	
		2 439 674
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 470 134**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-640 378**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Ellingsrudåsen kabelnett. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 200 Pålydende: 450 Balanseført verdi: 540 000
Den samlede aksjekapital i Ellingsrudåsen kabelnett er på kr 1 125 000

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundefordringer	66 370
Avsetning tap på krav	-42 950
Ellingsrudåsen Vaktmestersentral	507 279
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**530 699**

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-74 425 087	
Nedbetalt tidligere	14 107 718	
Nedbetalt i år	1 607 549	
		-58 709 820
Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2022 - 2023	-15 000 000	
Refinansiert i år	15 000 000	
		0
Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2024	-19 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
		-19 000 000
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2016	-74 000 000	
Nedbetalt tidligere	25 137 846	
Nedbetalt i år	2 852 746	
		-46 009 408
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-123 719 228**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leiligheter	**Handelsbanken**	**Første avdrag er 30/11-2025**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2025	
1-roms		150
2-roms		200
3-roms		250
4-roms		300
5-roms		350

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1974	-13 325 200
Økt 2016	-19 900
Økt 2019	-20 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-13 366 000**

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-4 000
Depositum parkeringsplasser	-10 808
Avsetning bomiljøtiltak	-667 088
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-681 896**

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-437
Skyldig arbeidsgiveravgift	-560
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-997**

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 220
Avsatt styrehonorar	-40 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-42 220**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 366 000
Pantelån	123 719 228
TOTALT	**137 085 228**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	141 685 163
Tomt	2 707 551
TOTALT	**144 392 714**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.25
Selskapsnummer: 397 **Selskapsnavn:** KARIHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for KARIHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948617196
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 30. april kl. 18:00 til 3. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 30. april 2025, Ellingsrud kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 141.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Bjørnar Sollie

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Trude Jensen og Damir Cokovic er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **63**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Styret ønsker å tildele valgkomiteén et utleggsbeløp på kr 1500,- per medlem (totalt kr 4500,-) til å arrangere en sosial sammenkomst etter eget ønske.

Styret vil gjenta forårets løsning på utleggshonorar, noe alle medlemmene i valgkomiteén også er positive til.

Styret anmoder andelseierne å stemme for utleggshonorar á totalt kr 4500,- til valgkomiteéns tre medlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteén tildeles kr 4500,- i utleggshonorar som de fritt kan bruke på en sosial sammenkomst.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000,-

Styrets innstilling
Styret foreslår at fjorårets godtgjørelse videreføres.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 550 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **26**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Anskaffelse av digitale informasjonsskjermer i oppgangene - Styretavla

Styret ønsker å forbedre informasjonsflyten i borettslaget ved å installere digitale informasjonsskjermer i alle oppganger. Det er fortsatt mange beboere som ikke er på Vibbo, og med digitale tavler i hver oppgang kan styret

lettere formidle viktig informasjon som varsler om vedlikehold, møter, hendelser, dugnader, driftsmeldinger og annen relevant kommunikasjon. En fordel med løsningen er at informasjon kan skreddersys for hver blokk, slik at beboere som ikke er berørt slipper å få unødvendig varsel gjennom Vibbo.

Etter å ha vurdert ulike leverandører har styret valgt løsningen fra www.styretavla.no. Dette er en tjeneste spesielt utviklet for boligselskaper og benyttes allerede av flere borettslag og sameier i Norge.

Representanter fra Styretavla vil delta på årsmøtet med en demonstrasjon av skjermene og vise hvilke muligheter dette gir styret for å formidle viktig informasjon til beboerne.

Om løsningen:

Skjermene monteres i inngangspartiet i hver oppgang. Styret får tilgang til en brukervennlig administrasjonsportal for å publisere informasjon direkte til skjermene. Det er også mulig å vise f.eks. værmelding, kollektivinformasjon og annen tilpasset informasjon. Tjenesten inkluderer support og drift, slik at styret ikke trenger teknisk kompetanse for daglig bruk.

Pristilbudet inkluderer følgende:

Leasing i 60 måneder: Etter leasingperiodens slutt kan skjermene kjøpes ut for ett terminbeløp ekstra (tilsvarende 3 mnd). Etter kjøp ut vil prisen for programvarelisens være 50 kr per skjerm per mnd.

Faste månedlige kostnader: Totalt pr. måned: 10 380 kr inkl. mva.

Beløpet inkl. leasing av skjermer á 8 700 kr og 4G-abonnement á 1 680 kr.

Engangskostnader: Routere: 30 000 kr inkl. mva.

Prisen inkluderer elektrisk installasjon.

Styret mener dette vil forbedre informasjonstilgangen for beboerne. Imidlertid medfører løsningen en fast månedskostnad på 10 380 kroner. Styret anbefaler derfor at andelseierne tar stilling til om dette er en investering borettslaget ønsker å prioritere.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **84**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Installering av vannmålere

Fremmet av: Erland Garmo

Forslagsstiller ønsker at borettslaget installerer individuelle vannmålere i hver leilighet samtidig som det gjennomføres oppgradering av badene. Bakgrunnen for forslaget er å fordele vannkostnadene mer rettferdig basert på faktisk forbruk. I dag fordeles vannkostnadene likt mellom alle andelseiere gjennom fellesutgiftene. Forslagsstiller mener at vannmålere vil kunne bidra til en mer rettferdig fordeling og potensielt redusere totalt vannforbruk.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke vedtar installasjon av individuelle vannmålere. Borettslaget har bestilt en tilstandsanalyse av rørene, som vil danne grunnlag for anbefalte tiltak. Vurdering av vannmålere vil være en naturlig del av denne prosessen. Det betyr at spørsmålet om vannmålere uansett vil fremlegges når

generalforsamlingen skal stemme over rørrehabilitering. Styret mener derfor at det er mest hensiktsmessig å avvente beslutning om vannmålere til dette tidspunktet.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot installasjon av vannmålere.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **86**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Oppussing av terrassen i LK4

Fremmet av: Dorsa Dastagirzade

Forslagsstiller ønsker at borettslaget henter inn tilbud for oppussing av terrassen på grøntområdet i Ludvig Karstens vei 4. Dette inkluderer en vurdering av tilgang til elektrisitet, slik at området blir mer brukervennlig for beboerne.

Styrets innstilling
Styret peker på at terrassen utenfor Ludvig Karstens vei 4 er boligblokkens ansvar å vedlikeholde på dugnad, og det vil derfor ikke bli avsatt midler til eksklusiv oppgradering av plattingen. Vaktmester bistår med innkjøp av beis eller maling og låner ut nødvendig utstyr til vedlikehold av plattingen på dugnad.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **MOT** forslaget

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **91**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Lekeplasser

Fremmet av: Dorsa Dastagirzade

Forslagsstiller foreslår at det etableres en ny lekeplass i Ludvig Karstens vei 4, tilpasset barn fra 2 år og oppover. Lekeplassen skal prioriteres og ferdigstilles slik at den er klar til bruk innen sommeren 2025.

Styrets innstilling
Styret peker på at det allerede arbeides med oppgradering av lekeplasser i borettslaget. En søknad ble sendt til Sparebankstiftelsen DNB 1. april for støtte til dette arbeidet. Styret har derfor allerede igangsatt prosessen for å forbedre lekeplassene.

Siden styret allerede jobber mot en helhetlig utomhusplan med nye lekeplasser er det ikke nødvendig med et vedtak fra generalforsamlingen. Styret har avsatt midler fra Obos miljøløft og søkt ekstra prosjektmidler fra Sparebankstiftelsen DNB. Det er ikke realistisk å ferdigstille en lekeplass innen sommeren 2025.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **MOT** forslaget.

Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **92**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Installering av overvåkningskamera

Fremmet av: Dorsa Dastagirzade

Forslagsstiller ønsker at borettslaget installerer overvåkningskameraer i viktige fellessoner i Ludvig Karstens vei 4 og 2, inkludert inngangspartier, heisområder og parkeringsanlegg. Formålet er å øke sikkerheten og forebygge uønskede hendelser.

Et lignende forslag ble behandlet i generalforsamlingen i 2024, men ble nedstemt. Forslagsstiller ønsker at saken vurderes på nytt.

Styrets innstilling
Siden forslaget kun innebærer installasjon av overvåkningskameraer i Ludvig Karstens vei 2 og 4, anbefaler styret å stemme MOT forslaget. Forslaget innebærer en forskjellsbehandling som innebærer at øvrige blokker ikke er inkludert. Forslag om kameraovervåkning i alle fellesareal ble nedstemt i 2024.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **MOT** forslaget.

Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **81**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Forsøpling

Fremmet av: Dorsa Dastagirzade

Forslagsstiller foreslår at det gjennomføres tiltak for å redusere forsøpling i uteområdene ved Ludvig Karstens vei 4. Dette inkluderer tilrettelegging for flere avfallsbeholdere og tydeligere skilting for å informere beboere om regler knyttet til forsøpling.

Styrets innstilling
Styret peker på at forsøpling allerede er regulert gjennom Husordensreglene, som alle beboere er pliktige til å følge. Styret anser ikke dette som et område som krever ytterligere tiltak fra styrets side, da det er opp til den enkelte å etterleve de gjeldende reglene.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **MOT** forslaget.

Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**

Antall stemmer mot vedtaket: **85**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Narkotikaproblematikken

Fremmet av: Dorsa Dastagirzade

Forslagsstiller ber om at styret utreder tiltak for å håndtere narkotikarelaterte aktiviteter i borettslaget. Dette inkluderer samarbeid med politiet og vurdering av fysiske sikkerhetstiltak som adgangskontroll.

Styrets innstilling
Styret er kjent med narkotikaproblematikk både i borettslaget og i området generelt.

Det er uklart hva forslagsstiller mener med økt adgangskontroll. Borettslaget har allerede adgangskontroll i form av at alle beboere må låse seg inn hovedinngangen med egen nøkkel eller nøkkelbrikke. Adgangskontroll vil heller ikke forhindre beboere som bor i borettslaget fra å bruke narkotika eller slippe inn uvedkommende.

Det er politiet og påtalemyndigheten som er ansvarlig for å følge opp og sanksjonere straffbare handlinger i Norge. Styret samarbeider naturligvis med politiet når politiet ber om bistand. Styret har imidlertid ingen kontroll over politiets ressursfordeling, og hvilke områder og handlinger politiet prioriterer til enhver tid. Styret har sendt henvendelse til politiet for flere måneder siden og bedt om veiledning til hvordan narkotikaproblematikken kan forebygges og håndteres. Vi har foreløpig ikke mottatt noe svar på dette.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **51**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Energikartlegging

Fremmet av: Dorsa Dastagirzade

Forslagsstiller ønsker at styret gjennomfører en energikartlegging av bygget for å identifisere områder med stort energitap, som for eksempel gjennom vinduer eller andre bygningsdeler. Energikartleggingen skal resultere i en rapport med anbefalinger for hvordan vedlikeholdsoppgaver kan prioriteres for å forbedre energieffektiviteten. Styret skal også undersøke tilgjengelige økonomiske støtteordninger for borettslag som gjennomfører energikartlegging, som for eksempel støtte fra Enova.

Styrets innstilling
Styret anbefaler **ikke** å utføre energikartlegging, som vil koste cirka 500 000,- eller mer. Styret peker på at det er nødvendig med bytte av utgangsdører og vinduer i løpet av få år, noe som er inkludert i vedlikeholdsplanene styret jobber aktivt med. Med tanke på andre store kostnader knyttet til garasje, rør og utbedring av branntekniske avvik, er det ikke anbefalt å gå videre med energikartlegging på nåværende tidspunkt.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **MOT** forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **94**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ihab Al-Khalifa (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ihab Al-Khalifa

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ann-Kristin Dahl Karlsen (74 stemmer)
Jamal Mohsin Ismael (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ann-Kristin Dahl Karlsen
Jamal Mohsin Ismael

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Florentina Pirau (54 stemmer)
Isidro Vasquez Rosario (64 stemmer)
Trond Sundberg (68 stemmer)
Mohamad el Youssef (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Florentina Pirau
Isidro Vasquez Rosario
Trond Sundberg
Mohamad el Youssef

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Gusgård (62 stemmer)
Trude Jensen (61 stemmer)
Sissel Lundbyvolden (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Gusgård
Trude Jensen
Sissel Lundbyvolden

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ihab Al-Khalifa (49 stemmer)
Trond Sundberg (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ihab Al-Khalifa
Trond Sundberg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann-Kristin Dahl Karlsen (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ann-Kristin Dahl Karlsen

Transaksjon 09222115557545890658 Signert BS2, TJ, DC

HUSORDENSREGLEMENT
FOR
KARIHAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt på Generalforsamling 08.04.76.
Endret på Generalforsamling pr. 12.10.76, 22.05.79, 26.05.82 (forskrift), 06.06.83, 09.05.89, 15.05.90, 29.05.91, 09.06.97, 02.06.98, 13.05.02, 30.05.05, 22.05.06, 08.06.10, 30.05.11, 23.05.16, 27.05.19

1. INNLEDNING

Husordensreglementet skal sikre borettshavere og beboere orden, ro og hygge i hjemmene.

Hver enkelt borettshaver og beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i dette Husordensreglement blir fulgt. Husordensreglementet inneholder plikter og rettigheter, og gir også råd og veiledning til beboere.

Generalforsamlingen pålegger styret å sørge for at gjeldende Husordensregler blir fulgt.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

A. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Trapperom og utgangspartier er rømningsveier ved brann og ikke lagringsplass for private ting.

Sykling er ikke tillatt på Karihaugen Borettslags plener.
Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på Karihaugen Borettslags område (jfr. pkt. 3.0).
Kjøring av motorkjøretøy på gangveier og park/grøntarealer er ikke lov.

B. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

C. Radioamatørantenner etc. kan bare settes opp på tak, etter godkjent søknad fra styret. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på fasader eller utsiden av balkonger. Dersom denne typen utstyr settes på balkong så skal dette ikke være til sjenanse for andre beboere. Styret avgjør tvistesaker.

D. Inngangsdører og dører til boder og kjellere skal alltid være låst.

E. La aldri små barn være alene/leke i kjellerne, og bruk aldri åpen flamme. Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig og slukk lyset etter bruk. Det er forbudt å lagre eller oppbevare brannfarlige stoffer - væsker - kjøretøyer utover det Brannloven tillater.

F. Farger på balkongvegger kan endres fra mursteinsfarget til enten hvit eller dempet hvit. Trehvitt panel er også tillatt. Balkongtak skal males hvite og vedlikeholdes av den enkelte beboer.

G. Det er enhver beboers plikt å besørge godkjent navneskilt på postkasser og utvendige ringetablåer. Disse skal bestilles via Ellingsrudåsen Vaktmestersentral.

H. Det er utlevert et brannslukkingsapparat og en brannvarsler til alle leiligheter. Ved fraflytting av leiligheten skal dette ikke fjernes/tas med.

De beboere som har benyttet sitt brannslukkingsapparat må selv betale kostnadene ved etterfylling. Vaktmester bistår med dette. Feil ved brannvarsler meldes omgående til vaktmester.

I. Røykvarsler og brannslukkingsapparat blir kontrollert hvert år.
Kontrollør skal slippes inn i leiligheten. Se også vedtektene punkt 5.2.4

J. Alle leiligheter er tilknyttet brannsentralen i blokka og det er forbudt å løsne brannmelder eller koblingsboksen i entre. Slikt arbeid vil skade de øvrige leiligheters sikkerhet.

K. Vinduer på balkong skal holdes forsvarlig lukket ved uvær og vind.
Det er ikke tillatt å fjerne vinduene.

3.0 PARKERING I PARKERINGSHUS

Beboere skal benytte sine faste plasser i parkeringshusene.
Følgende ordensregler gjelder for bruk av dette:

A. Parkeringshusene skal kun benyttes til oppstilling av biler/motorsykler.
Reparasjon og vask av biler/motorsykler er ikke tillatt.
Bilen/motorsykkelen skal stå parkert på den plass som er tilvist.

B. Bilen/motorsykkelen må holdes låst. Utleieren er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen/motorsykkelen.
Utleieren har ikke ansvar for skade som måtte bli påført i parkeringshuset.

C. Uvedkommende har ikke adgang til parkeringshuset.
Garasjeporten lukkes automatisk. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel (kjøpt fjernkontroll). Beboere oppfordres til å benytte døren i garasjeporten når du går inn/ut av garasjen for å redusere slitasje på garasjeporten.

D. Leietaker er ansvarlig for skader som denne påfører parkeringshuset, også for skader forårsaket av hans/hennes familie eller folk ansatt i hans/hennes tjeneste.

E. Den enkelte leietaker må selv sørge for at plassen er fri for søppel og avfall.
Det er ikke anledning til å lagre dekk, takbokser eller andre tilleggsprodukter til biler/motorsykler.

F. Det er anledning til å ta ut strøm fra den enkeltes tilknytningspunkt for godkjente anordninger inntil 500 W.
Det er ikke lov å lade elektriske biler da nettet i garasjene ikke er dimensjonert for slik bruk. Dette kan medføre brann i garasjeanleggene. Beboere som bryter denne regelen kan bli ansvarliggjort for å utbedre skadene på bygning og eventuelt andre kjøretøy.

G. Biler/motorsykler skal parkeres slik at de er til minst mulig sjenanse for naboer. All parkering skal være innenfor oppmerkede plasser og i henhold til parkeringsreglene.

H. Hvis bilen/motorsykkelen ikke har registreringsnummer må navn og adresse på eieren klebes/festes lett synlig på bilen/motorsykkelen.

I. Garasjene feies og spyles en gang årlig rundt uke 23.
Datoen for dette vil bli kunngjort på garasjeportene og på karihaugen.no

Alle biler og annet som er i garasjen skal fjernes av eieren. Det som ikke er fjernet ved feiingen, blir fjernet for eiers regning og risiko.
Beboere som reiser bort i feie-perioden kan ta kontakt med vaktmester for hjelp eller informasjon om feiingen.

3.1. PARKERING UTENFOR PARKERINGSHUS

A. Parkering på stikkveier, plener, lekeplasser osv. er ikke tillatt. Ved parkering forstås enhver hensetting av kjøretøy selv om kjøreren ikke forlater kjøretøyet, unntatt kortest mulig opphold for av- og påstigning eller av- og pålessing. Dispensasjon herfra kan gis av styret.
Ved inn og utflytting kan vaktmestersentralen kontaktes for midlertidig parkeringskort.

B. Oppdages feilparkerte kjøretøyer, kreves de fjernet etter bestemmelse i dette Husordensreglement. Alle utgifter m.m. som påløper i den anledning, skal dekkes av kjøretøyets eier.

C. Gjeste og beboerparkering (utenom parkeringshus).
Karihaugen borettslag har gjeste-/beboer parkering på taket av garasjehusene i LK 2 og HS11. Det er innført betaling for parkering ved disse plassene. Det er også satt opp parkeringsautomater, med en gitt gratis parkeringstid mot å trekke billett. Billetten skal være synlig plassert i kjøretøyet for kontroll.
Takstene for parkering er det opplyst om på automatene.

E. Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkeringsplassen til rengjøring, vask eller reparasjon av kjøretøy. Likeledes er det ikke tillatt å hensette søppel på plassen.

4.0 REGLER OM RO I LEILIGHETENE

A. Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra kl. 2300 til kl. 0600.

B. Foreldrene har ansvaret for at barn ikke støyer, og at de ikke leker i fellesganger, kjellere eller heisene.

C. Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom kl. 22:00 til 08:00. Musikkanlegg skal dempes vesentlig i samme tidsrom.
Bruk av vaskemaskin/støvsuger i den enkelte leilighet bør også begrenses i samme tidsrom.

D. Musikkøvelser og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom
kl. 2000 og kl. 0900, ikke etter kl. 1800 på lørdager, og ikke på søndager og høytids-/helligdager.

E. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke av beboerne i leiligheter som berøres.

5.0 SØPPEL

Beboere skal følge de forordninger som KBRL blir pålagt av myndighetene i forbindelse med kildesortering.

A. Det er innført kildesortering i Oslo kommune. All søppel legges forsvarlig i riktige poser før det plasseres for gjenvinning/søppeltømming. Informasjon om søppelhåndtering finnes på karihaugen.no, og på Oslo kommunens hjemmesider

B. Med søppel forstås alminnelig husholdningsavfall. Spesialavfall (elektrisk utstyr og annet) skal leveres på egnede gjenbruksstasjoner (Brobekk, Elkjøp el.l.)

C. Det er strengt forbudt å kaste olje og andre flytende væsker, brennende ting (f.eks. sigarettstumper) eller spesialavfall i borettslaget sine søppelkasser.

D. Glass, flasker og stentøy skal ikke kastes i vanlig søppel. Dette skal gjenvinnes ved å legges i egne oppsatte containere i borettslaget. Se oppslag på karihaugen.no.
Annet spesialavfall som maling, lysstoffrør, kjemikalier, bildekk og batterier skal leveres på de offentlige returpunkter som finnes i Oslo og Akershus.

E. Det er forbudt å kaste søppel i uteområdene.
De oppsatte søppelbøttene i borettslaget skal benyttes.
Alle leietakere oppfordres til å bidra til et søppelfritt bo-område.

F. Papp og papir skal kastes i egne papircontainere.

5.1. RENHOLD

A. Beboerne skal holde kjellerboder og vinduer i kjellere rene.
B. Trappevask er satt bort til egnet firma.
C. Beboerne er selv ansvarlig for renhold av sin dørmatte.

6. VASKERIER OG LUFTEBÅSER

A. Det er felles vaskerianlegg. For bruken av vaskeriet er det utarbeidet egne regler som skal følges. Ingen beboere har rett til mer enn en vaskenøkkel. Dersom noen låner bort vaskenøkkel til andre vil denne kunne bli inndratt av styret.
For at ikke misbruk skal forekomme, er alle vaskerier utstyrt med tidsur.
Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn blokkas beboere.
Det er i en viss utstrekning tillatt for den enkelte blokk å utvide/innskrenke vasketidene med opptil 30 minutter. Dette må godkjennes av de(n) beboer(e) som bor over vaskeriet.
Vaktmestrene plikter å påtale brudd på disse regler.
Styret skal godkjenne vedtaket før det iverksettes.

B. Luftebåsen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai eller andre høytidsdager.
Tøy må ikke henges opp utendørs fra kl. 1500 før søn- og helligdager/høytidsdager til neste virkedags morgen.

7. LUFTING

A. Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduet helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid om gangen og ved ellers å bruke friskluftventilene.
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.
Hvis dette skjer er dette beboernes ansvar.

B. I hver boligblokk er det et mekanisk ventilasjonsanlegg som trekker luft **ut** av leilighetene. Det er 3 avtrekk med regulerbare ventiler i hver leilighet (disse **skal ikke** tettes), på kjøkken, bad og wc. Over hvert vindu i leiligheten er det en spalteventil for **inntak** av frisk luft. Spalteventilene over vinduene ***skal*** være åpne det meste av året for å unngå undertrykk og kondens i leiligheten. *Dørene til bad –wc **må** være åpne en del av døgnets timer.*
Den enkelte beboer må selv finne fram til den riktige balanse mellom luft som trekkes ut av leiligheten og frisk luft som kommer inn – samtidig som en må unngå for stort varmetap. Ellers kan en rask gjennomtrekk ved at flere vinduer åpnes samtidig, være en ***god*** måte å lufte på.

Der hvor slik uriktig bruk av avtrekk og til luft skjer, vil luftfuktigheten i leiligheten overstige de anbefalte normer. Det **må** ikke være en luftfuktighet i en leilighet som overstiger 40 % (normalt anbefalt område er 20-40% luftfuktighet i leiligheten). Når fuktigheten ligger over anbefalt nivå, vil det være fare for at det blir fuktskader på vegger og det kan også bli muggproblemer. *Fukt i vegger og muggproblemer som er et resultat av for høy luftfuktighet er den enkelte andelseiers ansvar, og må rettes omgående for beboers regning (før det skjer en forringelse av boligen).*

C. Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt.

D. Alle balkonger er innglasset.
Vaskeåpningen på skyvefeltene skal bare åpnes ved pussing, og må **ikke** benyttes som luftestilling. Ved sterk vind og nedbør, skal vinduene holdes lukket og parkeres i riktig stilling i sine stoppespor.

Følgeskader ved å ha skyvelukene åpne er beboers ansvar.

Alle balkongene er utstyrt med solavskjerming og denne er ikke lov å fjerne.
Det er heller ikke lov å henge opp gardiner etc. i vindusflatene.

8. BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

A. Stoppekranen for klosett reguleres slik at sus i rørene unngås.
Bleier, tørkepapir og andre ting som kan tette kloakken må ikke kastes i klosettet.

B. Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.
Det er beboernes ansvar å bytte kranpakninger så ofte som nødvendig for å unngå støy eller skader på kranene.
Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.
Rengjøring og regelmessig skylling med varmt vann er viktig for at avløpsrørene ikke så lett skal tettes.

C. Hvis det oppstår lekkasje og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet.
La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask slik at vannet kan samles opp. I perioder hvor leiligheten ikke er bebodd, bør hoved stoppekrana være avstengt.

D. Det er ikke tillatt dusje rett på flisgulv/-vegger uten at disse er forbedret med membran.
Eventuelt kan man benytte dusjkabinett.
Vannskader forårsaket ved uriktig bruk, må dekkes av beboer.

E. Ved rehabilitering av bad, MÅ SLUKET IKKE RØRES. Sluket er borettslagets eiendom. Ved legging av gulvfliser skal kun smøremembran benyttes ned i eksisterende sluk. Dersom sluk og rør skades, må andelseier selv stå for kostnadene for istandsetting.

9. VEGGDYRKONTROLL

A. Beboerne skal straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker
e.l. i leiligheten. Styret eller den de bemyndiger, skal få adgang til uhindret å foreta inspeksjon i leilighetene for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy.

B. Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, skal beboeren umiddelbart varsle styret og gjennomføre nødvendige tiltak i henhold til de regelen borettslaget har for dette. I noen tilfeller vil borettslagets forsikring dekke kostnadene, men beboer må dekke eventuelle egenandeler. Dersom borettslagets forsikring ikke dekker må selv beboer stå for kostnadene.

10. FRAMLEIE

A. Framleie og framleiere skal godkjennes av styret. Godkjennelsen gis normalt for inntil 3 år av gangen i henhold til borettsloven. Borettshaverne har ansvaret overfor Karihaugen Borettslag for alle skader og ulemper som Karihaugen Borettslag eller borettshaverne får av hans/hennes framleie.
Framleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
Slike søknader skal føres på egne skjemaer som fås hos OBOS-kontoret.

11. MELDINGER, RUNDSKRIV OG OPPSLAG

A. Alle beboere plikter å følge/rette seg etter: Rundskriv fra styret, "Styret informerer" i papirform og på karihaugen.no eller andre spesielle ordensregler.
Denne informasjonen er ment som tillegg og utdyping av Husordensreglementet.

B. Vaktmestrene har styrets fullmakt til å påse at Husordensreglementet blir fulgt og kan påpeke dette for beboerne.

C. Henvendelser om dette Husordensreglement skal kun rettes til styret og da normalt i skriftlig form.

D. Klager på generelle forhold i borettslaget og brudd på dette Husordensreglement, skal sendes styret i skriftlig form eller via tilbakemeldingsskjema på karihaugen.no.

12. HJEMLING

A. Dette Husordensreglement er hjemlet i vedtektene for Karihaugen Borettslag.
Reglene skal følges av alle som bor i Karihaugen Borettslag.

B. Generalforsamlingen pålegger styret å sørge for at gjeldende husordensregler blir fulgt.
Styret skal selv velge hvilke metoder de vil bruke for å etterkomme et slikt pålegg.

13. DYREHOLD

A. Hund, katt eller tilsvarende dyr skal ikke anskaffes av beboere uten styrets skriftlige tillatelse (ref. generalforsamlingen av 12. oktober 1976). Skriftlig søknad skal leveres til styret på mail. Søknader vil normalt bli behandlet av styret innen 14 dager fra styret har mottatt korrekt og komplett utfylt søknad. Dersom noen passer hunder midlertidig (for en kortere periode på inntil 30 dager), krever dette ikke vanlig registrering med godkjenning, men styret skal styret varsles skriftlig senest den dagen hunden ankommer for oppholdet. Katter behøver ikke å registreres dersom de skal oppholde seg for en kortere periode enn 30 dager.

B. Andelseier er ansvarlig for at reglene for dyrehold i borettslaget følges.

C. Det er ikke tillatt å ha mer enn ett dyr (hund, katt, eller annet) pr. leilighet.

D. Ved å fylle ut, signere og forelegge en dyreholds-erklæring for styret i KBRL for godkjennelse forplikter beboer seg for å følge de punktene i husordensreglene som gjelder dyrehold.

E. Det er ikke lov å anskaffe hund/katt før styret skriftlig har bekreftet tillatelse til dette.

F. Godkjenningen gjelder kun for det dyret som det er søkt for. Ved bytte må ny søknad leveres.

G. Det vil ikke bli gitt tillatelse til å anskaffe raser som er ulovlig i Norge i henhold til Landbruksdepartementets regler. Hvis det er tvil om rase er det hundeeiers ansvar å dokumentere at hunden er lovlig i Norge. Uregistrerte blandingshunder godkjennes dersom raseblandingen er akseptabel.

H. Ulovlige hunder skal fjernes innen 1-en-uke etter varsel er mottatt. Dersom et varsel om fjerning av hund ikke følges, kan styret pålegge andelseier å selge sin leilighet.

I. Hund på besøk/pass inntil to-2-måneder skal dette skriftlig meldes styret til styret. Meldingen skal inneholde informasjon om perioden hunden vil være på besøk i borettslaget,

   Besøk ut over to-2-måneder behandles som fastboende og må søkes på lik linje som andre hundeeiere. Andelseier er ansvarlig for at dyreholdserklæringen blir fulgt i besøksperioden og at rasen er godkjent.

J. Det er ulovlig å drive avl eller oppdrett i borettslaget.

Dyreholdserklæring Karihaugen Borettslag

Jeg, undertegnede:

_____

Eier av leilighet nr. _____ med adresse _____

_____, telefon nummer_____,

og bosatt i Karihaugen Borettslag, eier hund / katt av rase _____

som lyder navnet : _____

og er født den _____/_____20 _____ ID.MERKE _____

Hvis hund:
Hunden skal benyttes til: tjeneste ___ førerhund ___ jakt ___ selskapshund ___

Hundeeier er medlem i hundeklubb (ja/nei) _____

Klubbens navn : _____

Klubbens adresse: _____

(navn) _____ *har deltatt i dressurkurs med denne hunden: ja ___ nei ___ i fall ja kreves bevitnelse.*

JEG FORPLIKTER MEG TIL Å SETTE MEG INN I DE TIL ENHVER TID GJELDENDE DYREHOLDSREGLER FOR KARIHAUGEN BORETTSLAG HJEMLET I HUSORDENSREGLEMENTET

Dato: _____ Signatur: _____

INSTRUKS FOR BRUK AV VASKERIET.

INNLEDNING

Alle leiligheter har tilgang til et av våre fellesvaskerier, ved bruk av reservasjons-lås. Dersom du ikke benytter vaskeriet over tid, skal reservasjons-lås fjernes fra tavla.

Det er forbudt å benytte våre vaskerier til inntektsbringende arbeid.

GENERELT.

Alle har ansvar for det utstyr som er plassert i vaskeriet, og det må kun brukes til de oppgaver det er beregnet for.
Om det oppstår feil, eller utstyret trenger kontroll, skal den som oppdager dette, øyeblikkelig ta kontakt med vaktmestersentralen: vaktmester@ellingsrudaasen.no (teknisk vakt. 93036121) eller telefonnummer oppgitt på websiden: karihaugen.no

ALLE skal rengjøre maskiner og gulv før vaskeriet forlates etter bruk.
Søppel og tom-emballasje skal tas med og kastes i sjakta.
Husk å lukke vinduene når du forlater vaskeriet.

Det er egne lister på turnus for hovedrengjøring av vaskeriet, som skal følges.

Det er forbudt å ha dyr i vaskeriene. Barn i vaskeriet er foreldrenes ansvar. Borettslaget kan ikke stilles til ansvar ved skader.

VASKETIDER.

Vaskeriene er vanligvis tillatt brukt fra kl. 08.00 til 20.00 på vanlige hverdager, og frem til kl.17.00 på lørdager. Tørketid for den enkelte vasketid går 1 time lenger enn tiden for vaskemaskinene. Innenfor disse tidene kan den enkelte reservere sin vasketid, og når tiden er ute skal vaskemaskinene 0-stilles og være klare til neste bruker.
Etter 1 time, er det lov å" overta" en annens vasketid, hvis vedkommende har uteblitt.

SØNDAGER OG ANDRE NORSKE HELLIGDAGER ER VASKERIET STENGT.

VASKEMASKINENE.

Alle maskinene er helautomatiske. Det vil si at man stiller inn maskinen på ønsket program og lar dette gå helt ut. Frem skynding av program er ikke tillatt, ei heller forandre program mens maskinen er i gang. Det skal kun benyttes godkjente vaskemidler. Konsentrat av skyllemiddel skal tynnes ut med vann før dette helles i maskinen.

STRØMBRYTER SKAL SETTES TILBAKE TIL 0, NÅR DU ER FERDIG.

SENTRIFUGE

Sentrifugen skal ikke fylles med mer tøy enn ca ¾ full, og tøyet ”pakkes” mot ytterkant.
Hvis maskinen går i stopp, skal sikringen i skapet slåes av, for deretter å settes på igjen.
La maskinen gå den innstilte tiden som programmet tilsier.

TØRKETROMLENE.
Tøy som skal tørkes, **MÅ** sentrifugeres først. Velg tid og program og la maskinen gå helt ut.
Hvis maskinen ikke varmer så finnes det en reset knapp (rød) på baksiden av maskinen som trykkes opp. **Husk å rengjøre lofilter etter hver tørk.**

TØRKEROM
Tøy bør også her, ha blitt sentrifugert før opphenging, slik at tørketiden reduseres.
Skru alltid av vifta når tøy er tørt, og når du forlater vaskeriet.

MISBRUK AV VASKERIET, VIL MEDFØRE TAP AV BRUKSRETTEN.

VIKTIGE TELEFONNUMMER FOR KARIHAUGEN BORETTSLAG:
Vaktmestersentralen tlf. 22 32 03 28
(telefonsvarer i ubemannede perioder)

E-post : vaktmester@ellingsrudaasen.no

Daglig leder: Roy Olsrud tlf. 93 03 61 21 (08:00-16:00)

Hit skal alle feil og mangler på borettslagets eiendom og bygning meldes.

Ved heisstopp kontakt vaktmester/styret

Disse skal ikke meldes til OBOS

Styret i Karihaugen borettslag

E-post: karihaugen@styrerommet.no

Hjemmeside www.karihaugen.no

0355 ELLINGSRUDÅSEN VAKTMESTERSENTRAL

NYE BEBOERE I VÅRE BORETTSLAG

Velkommen som ny beboer i et av våre borettslag.
Borettslagene har i sine regler en bestemmelse som sier at alle skal ha godkjente skilt på postkassen og ringetablået.

Derfor har vi laget et tilbud til våre beboere hvor vaktmestersentralen lager disse skiltene. For dere som er ny og har nok annet å tenke på, vil vi lage ditt skilt ferdig til innflytningsdagen. Vi vil montere ditt navn inn i ringetablået ute og legge postkasseskiltet i din postkasse.

Prisen er pr 1.1.14 kr 100,- for postkasseskilt og kr 70,- for ringetablå
Tilleggs linjene koster kr. 20,- pr stk.

OBOS eller ny beboer, sender nedenstående opplysninger til EVS.
EVS, Harald Sohlbergs vei 14,1064 Oslo eller E-post:: vaktmester@ellingsrudaasen.no

MELDING OM NY BEBOER.

Selskap: 397 Karihaugen Borettslag, leilighets nr: _____

Adresse: _____

Overtagelsesdato: Skilt er betalt, (trukket ved oppgjør): JA / NEI

Dersom Nei vil Sameiet Ellingsrudåsen Vaktmestersentral sende giro til beboer.

POSTKASSESKILT

Leilighets nr. _____

Navn på personer

RINGETABLÅ

Kun etternavn: _____

Vedtekter
for
Karihaugen Borettslag

(org.nr. 948617196)

vedtatt på generalforsamling den 22.05.2006
Endret på generalforsamling 29.05.2018, 27.05.2019, 24.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Karihaugen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette, herunder også garasjeanlegg.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget har forretningskontor i Oslo og er tilknyttet OBOS. Avtale for forretningskontor, forretningsførsel og regnskapsførsel skal regelmessig konkurranseutsettes og tildeles beste tilbyder, etter styrets nærmere vurdering.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å erverve inntil 3 andeler i Karihaugen Borettslag. De juridiske andelseierne kan ikke være eiet av hverandre, av en tredje part eller være sammensluttende selskaper.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel 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.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som **bruker**, 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.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram

til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier,
se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, er ikke tillatt.

(3) Ved bygningsmessige arbeider skal borettslagets regler for oppussing følges.

5. Vedlikehold

5-1 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Dokumentasjonen skal oppbevares av andelseier

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Ved arbeider på det elektriske anlegg, skal autorisert installatør benyttes og det skal utarbeides en samsvarserklæring for arbeidet.
Hvis det blir påvist jordfeil hos en andelseier, skal denne feilen utbedres omgående av autorisert installatør og meldes rettet, til styret.
Ved unnlatelse av feilretting, har borettslaget rett til å koble ut strømmen til denne leiligheten inntil feilen er utbedret.

Det er ikke tillatt å øke leilighetens hovedsikring.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Gjelder også propan som brukes til kjøkken eller oppvarming. Alle propaninstallasjoner skal være utført av autorisert installatør og serves av slike.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseieren skal holde balkongvinduer lukket i vær hvor vann/snø/vind kan skade egen eller andres bolig.

(10) Det er ikke anledning til å bruke elektriske vifter knyttet til borettslagets ventilasjonsanlegg

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskifting av vinduer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget, for andelseiers regning.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

(5) Andelseier må betale den egenandelen som forsikringsselskapet til borettslaget fastsetter ved skade i egen leilighet.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-4 Borettslagets disposisjoner til velferdstiltak
Inntil 300 kroner pr. leilighet av de innkrevde felleskostnadene pr. leilighet kan disponeres av styret til ulike aktiviteter og tiltak som skal fremme trivsel i borettslaget (støtte til ulike aktiviteter, kjøp av blomster mm.).
For å sikre at flest mulig beboere får glede av dette skal maksimalt 20% av dette beløpet kunne bevilges til en enkelt aktivitet. Styret skal prioritere å gi støtte til aktiviteter og tiltak som er åpne for alle beboere.

Dersom rammen ikke blir brukt i løpet av året skal det resterende beløpet IKKE overføres til neste år men skal brukes til å dekke løpende driftskostnader for borettslaget inneværende år

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 5 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 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.

8-3 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Dato for innleveringsfristen er fastsatt til 28. februar, hvert år.

(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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

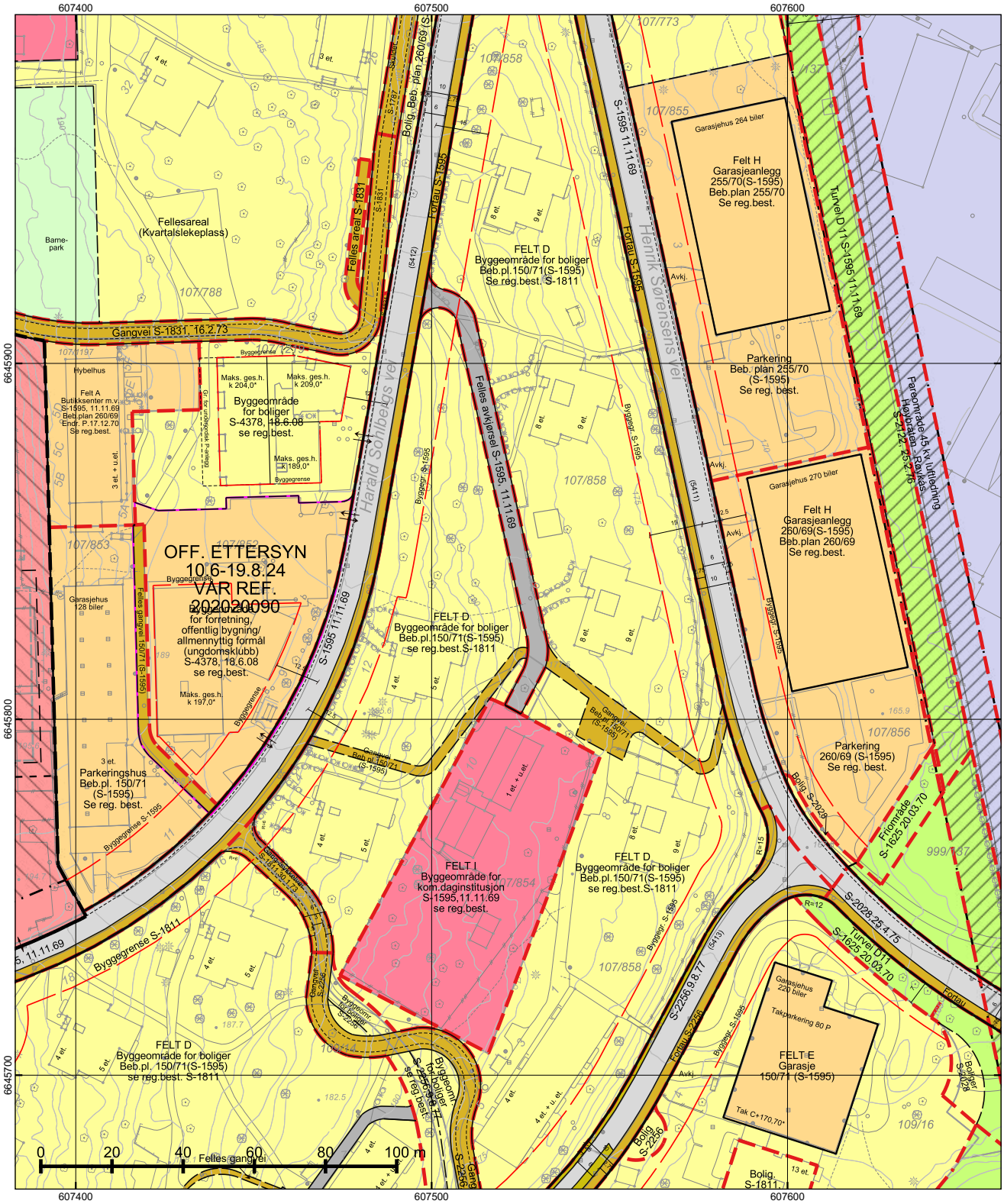
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS,
jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

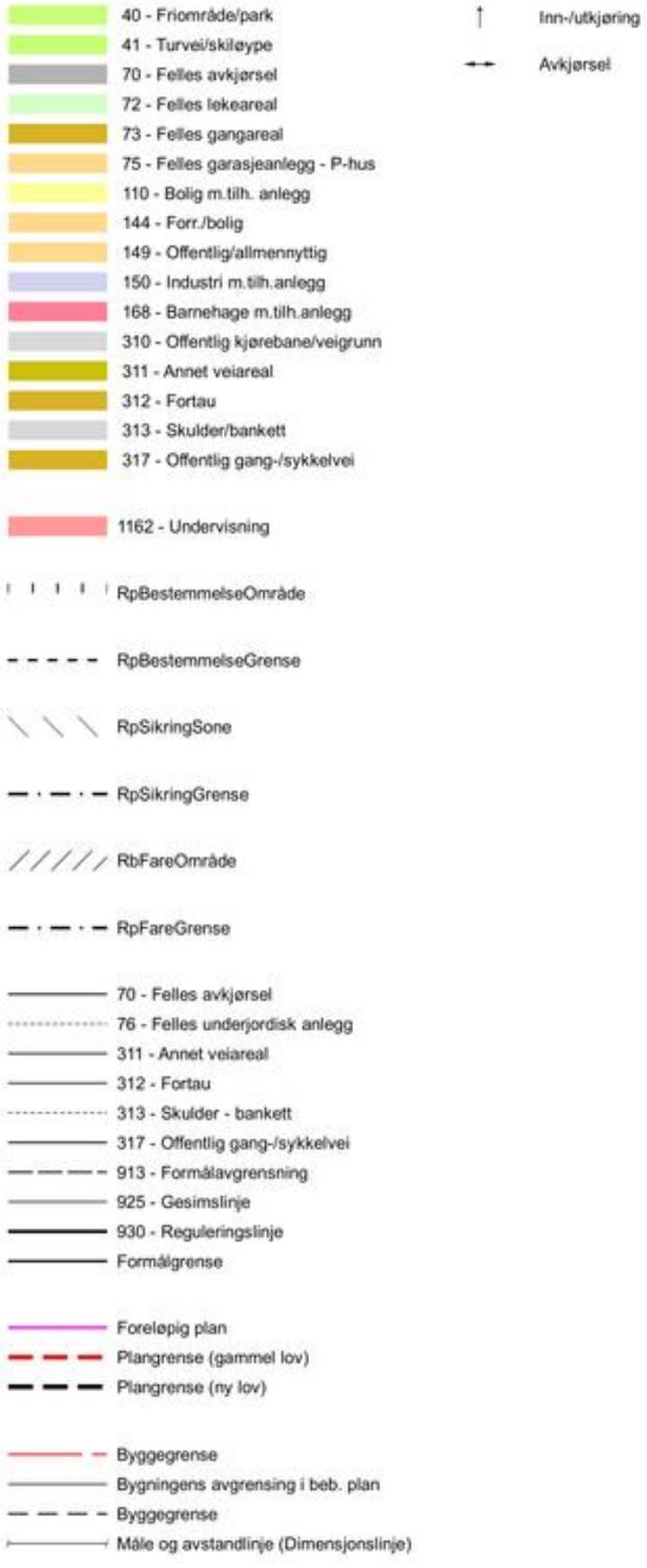
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156774/ 86531404
Adresse: Harald Sohlbergs vei 8
Gnr/Bnr: 107/858
Deres ref.:
Kommentar:

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: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156774/86531404
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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[bis] * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 11.6.75.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Gnr. 107. bnr. 258. + gnr. 109. bnr. 9.
Harald Sohlbergs vei 8.

71/592.
Avsluttende synsforretning

Nybygg.

21.3.74.

Punkthus. (P.hus 24).

Karihaugen Borettslag, Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.
Byggherre

Ark. Helge Thams og Per Gaare, Drammensveien 6, Oslo 2.
Ansvarshavende

Murm. Erling Larsen, c/o Andresen & Halvorsen A/S, Bernh. Getz gate 3, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen.

XXXXXX
Overingeniør.
Kr. Andersen.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at ovs 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.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Karihaugen Brl. v/Sigolsen
Ludvik Karstens vei 3

1064 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/saksnr.	Journr.
531.7	9400026092	96/5899

Deres ref.

Vår saksbeh. Arild R. Johannessen

Dato 29. januar 1996

Arbeidssted : 107/0858 Harald Solbergs vei 8
Byggherre : Karihaugen Brl. v/Sigolsen, Ludvik Karstens vei 3, 1064 OSLO
Arbeidets art: PLOKK 24, REHABILITERING

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av overnevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigatteaten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling øst

H.A. Rauch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Ing.ing. II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 60 25 65
Publikumstelefon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 801

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Karihaugen Brl. v/Sigolsen
Ludvik Karstens vei 3

1064 OSLO

Nilsson, Tore
Ole O. Lians gate 48
v/Johansson
1512 MOSS

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	9400026092	97/54624

Deres ref.

Vår saksbeh.
Arild R. Johannessen

Dato
16. septeMber 1997

Arbeidssted : 107/0858 Harald Sohlbergs vei 8
Byggherre : Karihaugen Brl. v/Sigolsen, Ludvik Karstens vei 03, 1064 OSLO
Arbeidets art: UTVIDELSE BALKONGER OG INNGLASSING

FERDIGATTEST

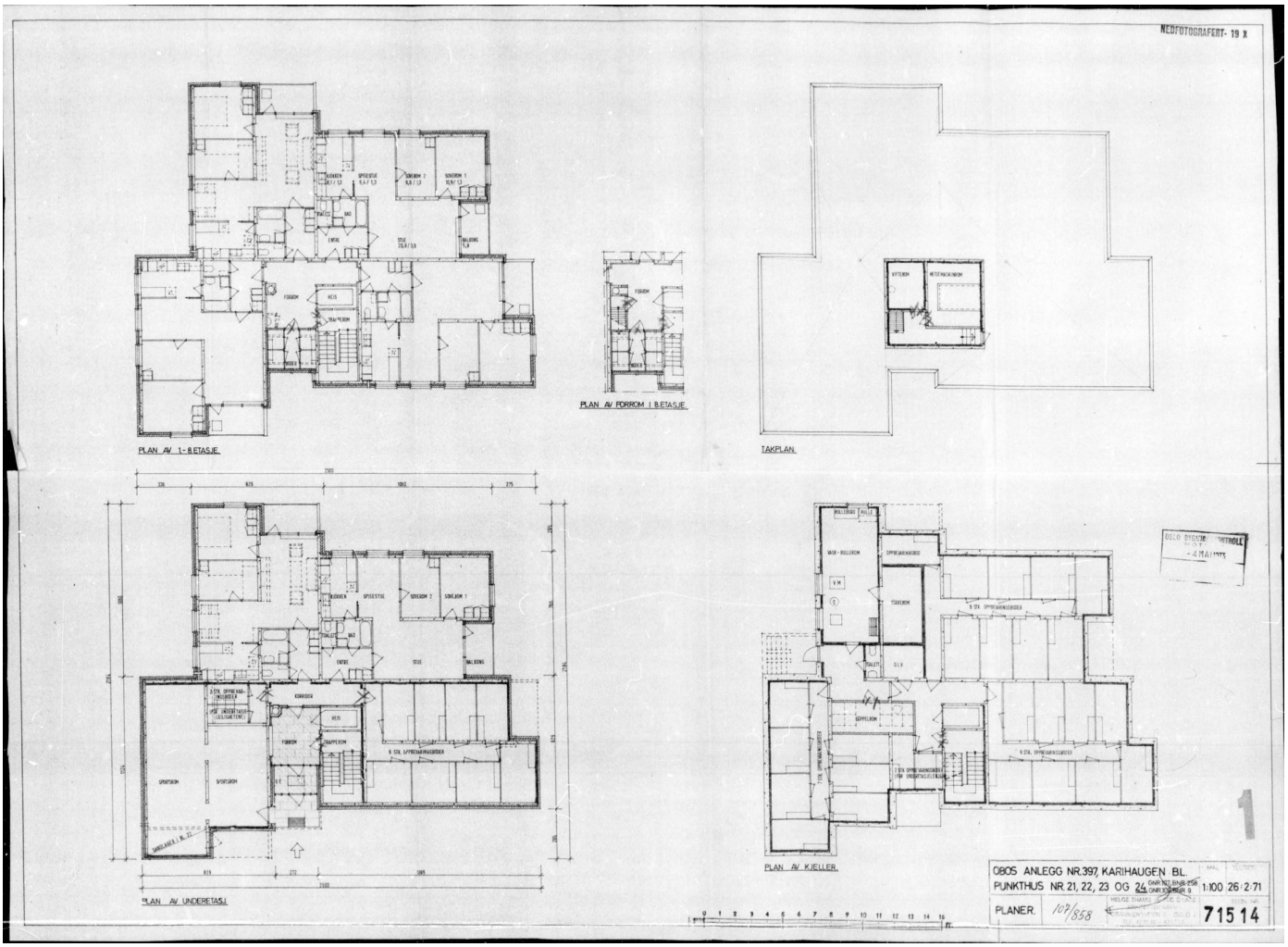
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

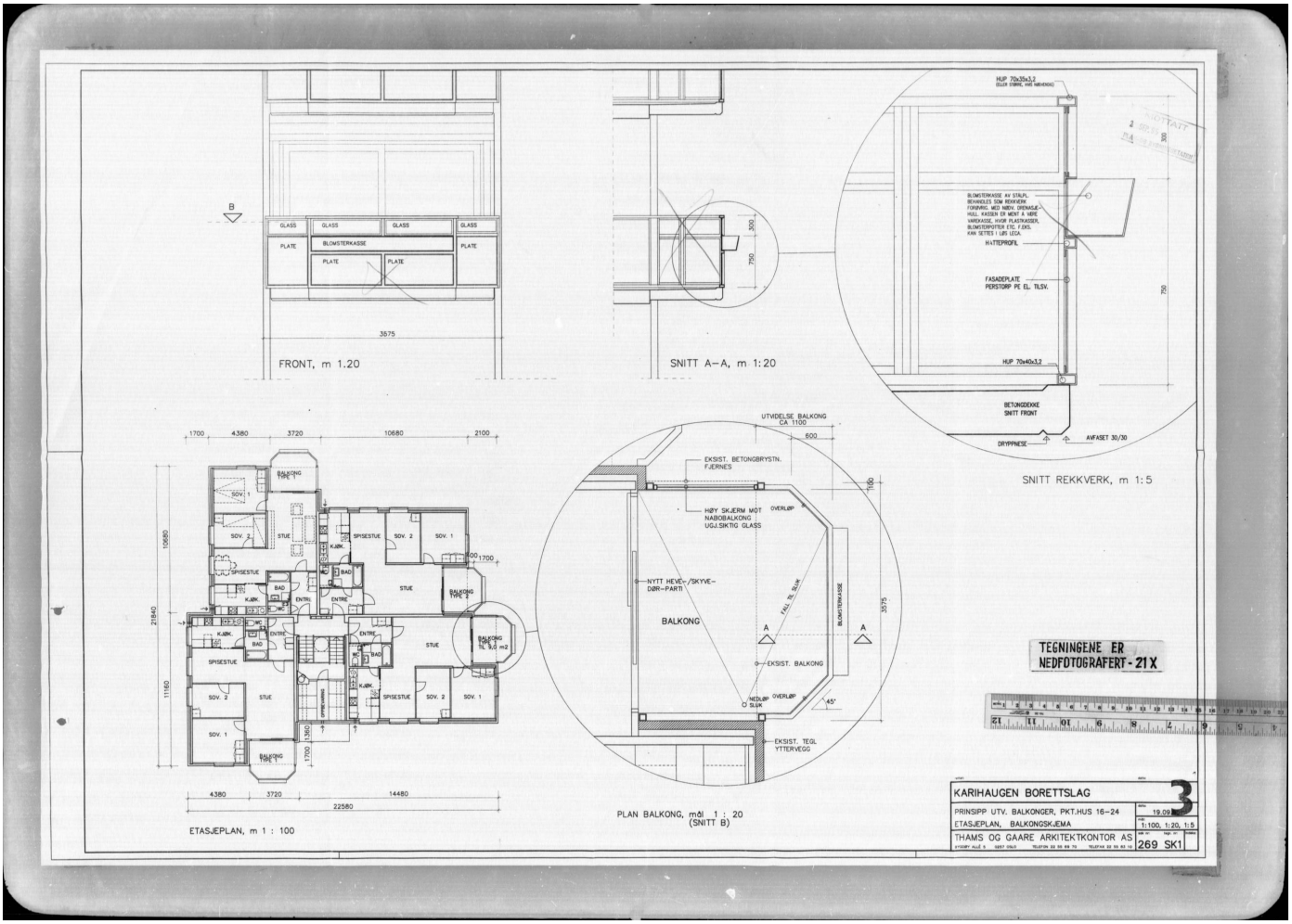
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
PLAN AV 1- 8 ETASJE
PLAN AV FORROM I 8 ETASJE
TAKPLAN
PLAN AV UNDERETASJ
PLAN AV KJELLER
OBOS ANLEGG NR.397, KARIHAUGEN BL.
PUNKTHUS NR. 21, 22, 23 OG 24
1:100 26/2/71
PLANER.
715 14


FRONT, m 1.20
SNITT A–A, m 1:20
SNITT REKKVERK, m 1:5
ETASJEPLAN, m 1 : 100
PLAN BALKONG, mål 1 : 20
(SNITT B)
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X
KARIHAUGEN BORETTSLAG
PRINSIPP UTV. BALKONGER, PKT.HUS 16–24
ETASJEPLAN, BALKONGSKJEMA
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
269 SK1
1:100, 1:20, 1:5
19.09

Velkommen til

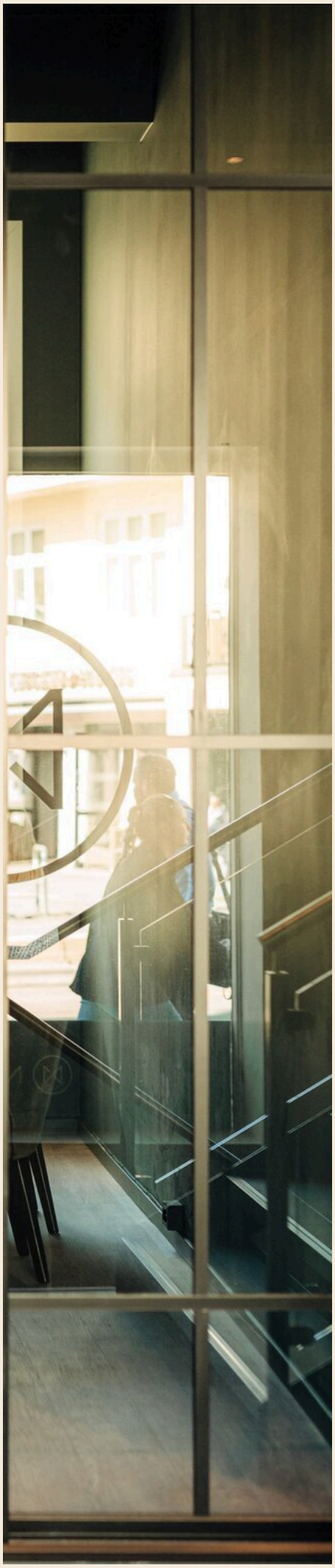
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0007/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Harald Sohlbergs vei 8 1064 OSLO
Matrikkel: Gnr 107, bnr 858 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sebastian Chodkowski

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540