PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

HARALD SOHLBERGS VEI 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Grunnboksutskrift med servitutter

Eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Harald sohlbergs vei 1, 1064 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 4. august 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 13. august 2026
Referanse:	13842

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Anders Bråthen

Konklusjon

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong.
Leilighet med normal standard.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i parkeringskjeller.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2014, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, Forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Trine Marie Jahre Nævestad å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		3			
5. etasje	70	2		7	
Sum	**70**	**5**	**0**	**7**	**0**
Sum BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Bod, Gang, Stue/kjøkken, Tre soverom	Ekstern bod	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Trine Marie Jahre Nævestad
Takstmenn:	Anders Bråthen
Tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel Anders Bråthen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 107 Bnr: 1219 Snr: 38
Eier/Hjemmelshaver:	Trine Marie Jahre Nævestad
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
2014

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein.
-Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendig bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Bad fra byggeår.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: Dokumetnasjon er ivaretatt med ferdigattest.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse:
Sluk i plast.
Ukjent type membran.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Nei

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Plater i metall

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne,

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og speil over servant.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod. Det er fremvist samsvarserklæring signert og datert 18.09.2014 for følgende arbeid: nyanlegg.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Er det kursfortegnelse
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er montert brannvarslere i gang og i stue/kjøkken.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bod, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Det er eget fordelerskap til våtromskabin i himling på bad.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Balansert ventilasjonsanlegg

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse: Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra Stue/kjøkken.
Dekke i betong, med rekkverk i metall.
Rekkverkshøyde er målt til ca. 120 cm

Antall kvadratmeter
7

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass i stue/kjøkken, produsert i 2014.
Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, uten datomerking i samme type og utseende.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2014.
Vurdering:	Balkongdør tar i gulv og justering må påregnes. Tg1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med styring til avtrekk i bad/wc. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert. Opplegg for oppvaskmaskin.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og ett soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Trestavs parkett.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Vurdering:	Registrert enkelte merker og hakk. Tg1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Nedforet himling med sparklet og malte plater i gang. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde er målt til ca. 2.21 m i gang og ca. 2,47 m i stue/kjøkken.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i ett soverom. Garderobeskap med glatte fronter i to soverom.

Innvendig parkeringsplass tilhørende boenheten

TG 0

Beskrivelse:	Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.
Vurdering:	Parkeringsplassenes funksjonalitet med hensyn til inn- og utkjøring, samt inn- og utstigning av bil, er vurdert som tilfredsstillende i henhold til gjeldende norm ved oppføring

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lyd og støyforhold

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor registrerte gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.
Vurdering:	Boligen er oppført i 2014, og bygninger fra denne tiden har forventet tilfredsstillende lydisolasjon.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse:	Det foreligger ferdigattest.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Boligen befinner seg i 3. etasje eller høyere og det er ikke påkrevd radonmåling.
Vurdering:	iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon. Det bemerkes at det i alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger			
Egenerklæring	25-06-2026	Eiers egenerklæring signert 20.06.2026	Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260155
Addresse	Harald Sohlbergs vei 1		
Postnr.	1064	Sted	OSLO
Selgers navn	Trine Marie Jahre Nævestad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Leiligheten er kjøpt for utleie. Har ikke primærkunnskap om den.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

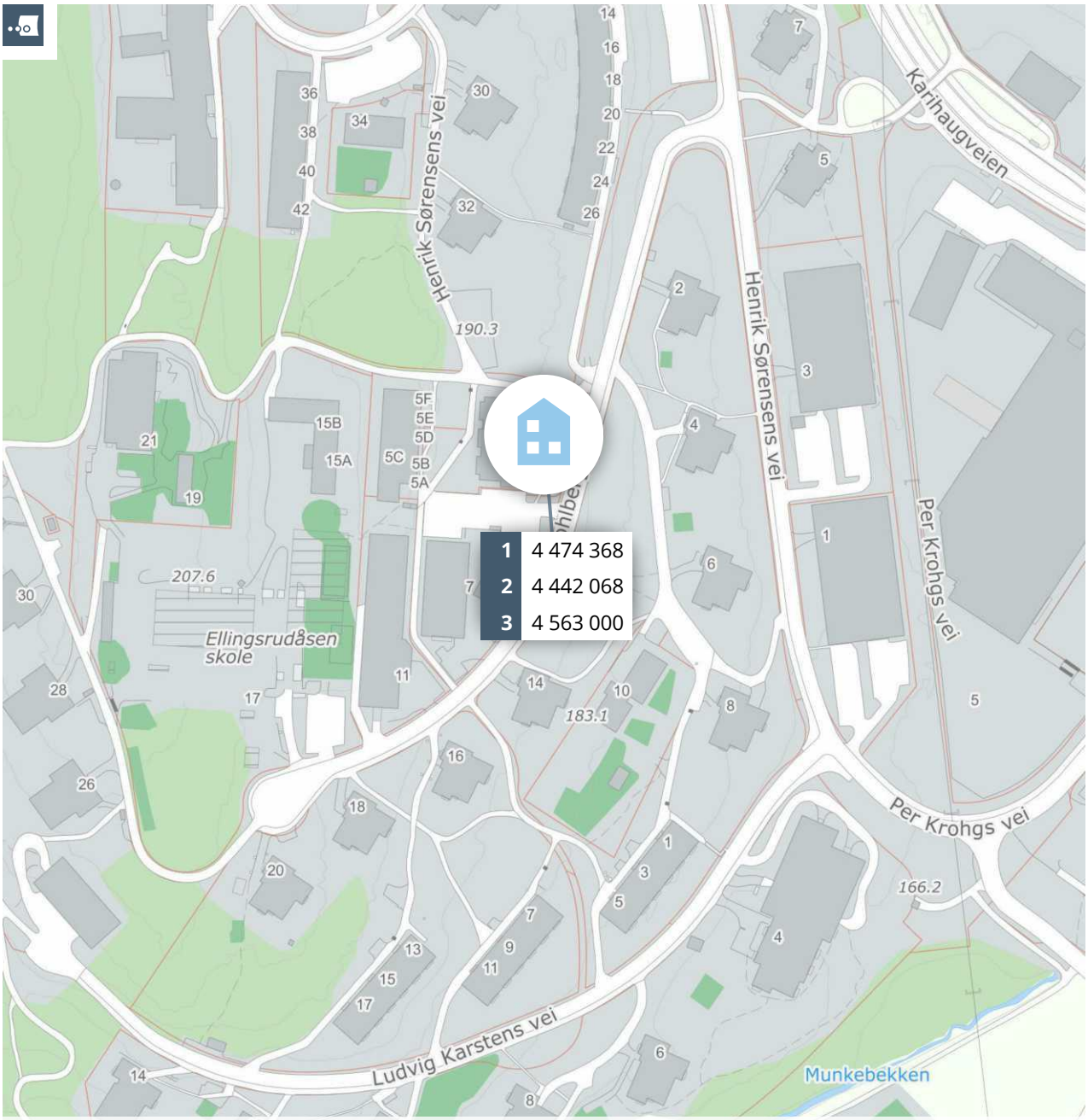
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.06.2026

Signert av *Trine Marie Jahre Nævestad*

Initialer selger:
T M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HARALD SOHLBERGS VEI 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 13.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Harald Sohlbergs vei 1, 1064 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 107 BNR 1219 FNR 0 SNR 38 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ELLINGSRUDÅSEN

Verdivurdert til

4 500 000

72 222	4 572 222	65 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	5 304
Formue	8 625
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Harald Sohlbergs vei 1 71 m² 2014 4. etg 3 sov	12.08.2025	4 400 000	**4 400 000**	74 368	4 474 368	**63 019**
2 Harald Sohlbergs vei 1 66 m² 2014 2. etg 2 sov	28.01.2026	4 200 000	**4 375 000**	67 068	4 442 068	**67 304**
3 Harald Sohlbergs vei 1 72 m² 2013 2. etg 3 sov	03.11.2022	4 250 000	**4 500 000**	63 000	4 563 000	**63 375**

Harald Sohlbergs vei 1 er en trivelig leilighet fra 2014 i blokkens 5.etasje med heis.

Leiligheten inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, 3 soverom og innvendig bod. Utgang til sydvendt balkong med bod. Ytterligere lagringsplass i kjellerbod. Det medfølger én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

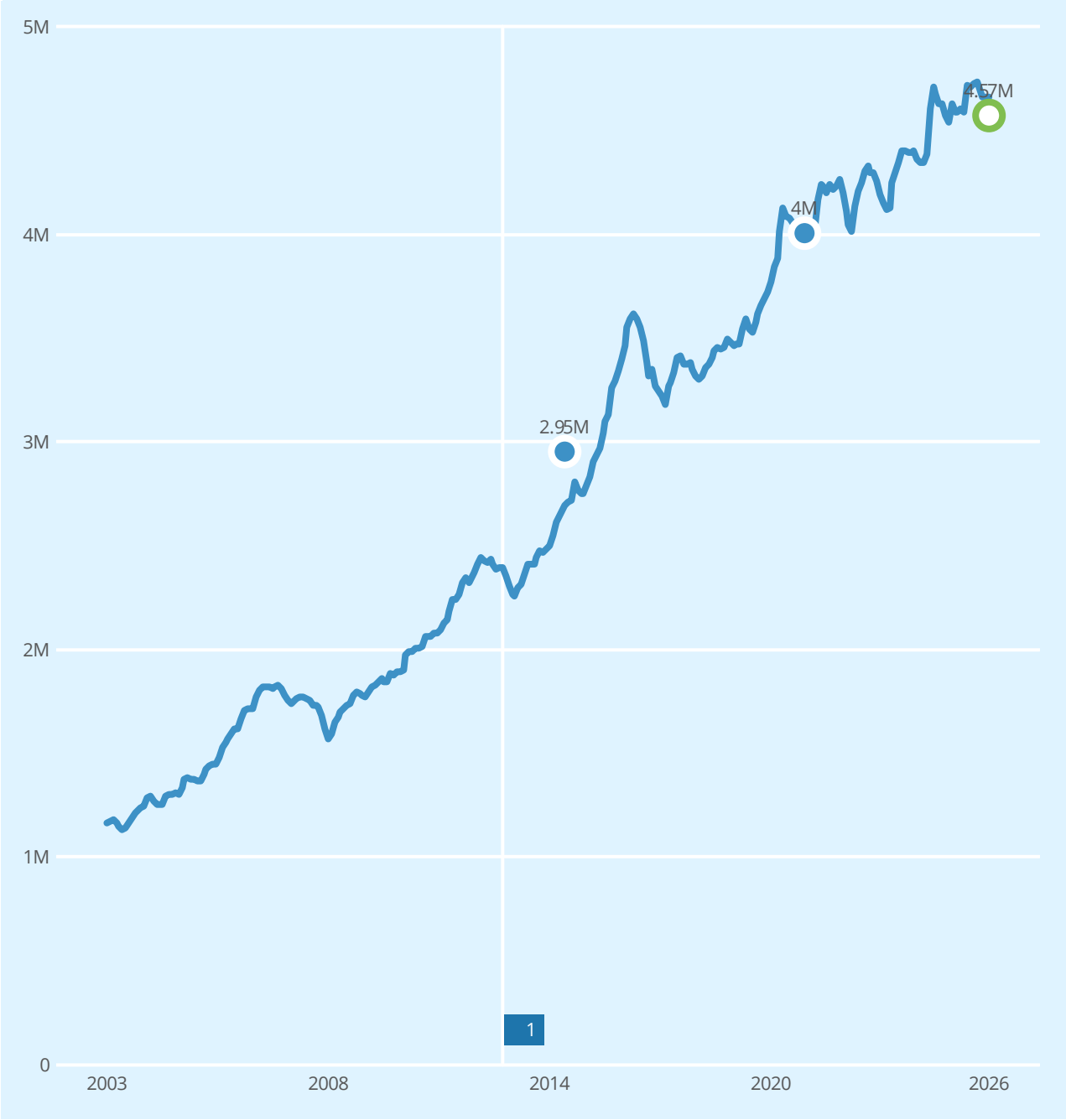
Kort fortalt:
- Sydvendt balkong på 7 kvm
- Direkte adkomst til garasjeanlegg via heis
- Kabel-TV/internett, akonto fyring og varmtvann inkl.
- Balansert ventilasjon
- Gode kollektivmuligheter med buss og t-bane
- Kort vei til skole og barnehage
- Fine turmuligheter i Østmarka

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.09.2021	22.09.2021	10.01.2022	3 990 000	3 950 000	52 000	4 002 000
24.04.2015		24.04.2015	-	2 950 000	-	2 950 000

Leiligheter til salgs i ELLINGSRUDÅSEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3 758 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Leiligheter solgt i ELLINGSRUDÅSEN grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

4.2M
4 123 000 Salgspris i snitt
4 021 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

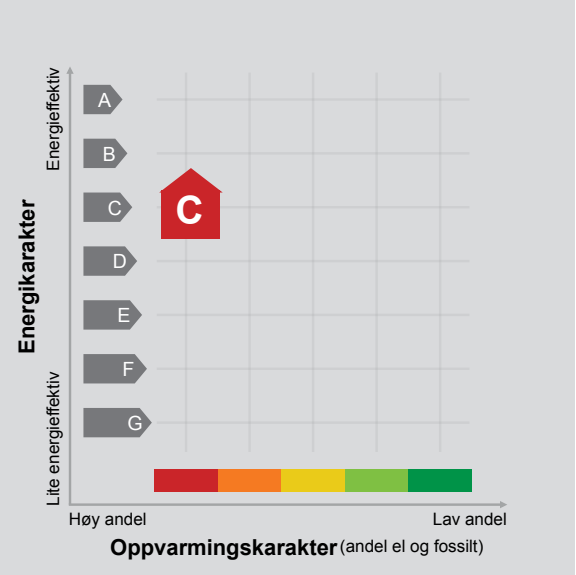
70 732 Alna bydel i snitt siste 3 mnd

65 286 Harald Sohlbergs vei 1
Totalpris 4 570 000

61 105 ELLINGSRUDÅSEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET KARIHAUGEN PARK
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	1064
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	1219
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300301290
Merkenummer	Energiattest-2025-234227
Dato	13.12.2025
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	2014
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
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-en).

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.

Plikten 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 (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Harald Sohlbergs vei 1	300301290	H0208	11	0	
Harald Sohlbergs vei 1	300301290	H0308	20	0	
Harald Sohlbergs vei 1	300301290	H0408	29	0	
Harald Sohlbergs vei 1	300301290	H0508	38	0	
Harald Sohlbergs vei 1	300301290	H0601	47	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2014

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	64 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	179 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 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)	0,50 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)	0,75
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	0,71
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	4.12.2016
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	6.001
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	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 681 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	124,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 028 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	124,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 681 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	8 681 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 681 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Privatmegleren Renommé As
v/Ola Bjerke
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: ola.bjerke@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260155 . Vår ref.: 7252-1-38 Dato: 19.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Karihaugen Park
Organisasjonsnr:	914317959
Seksjonseier:	Nævestad, Trine Marie Jahre
Medeier:	
Leilighetsnummer:	38
Adresse:	Harald Sohlbergs Vei 1, 1064 OSLO
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	107
Bnr.	1219

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 866304.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Garasjeplasser på fellesareal med vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til de som har kjøpt p-plass. Bruksrett til parkeringsplassen følger i utgangspunktet seksjonen ved salg, og kan kun selges internt til andre seksjonseiere. Månedlig garasjeleie på kr 100,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av p-plassen etter gjeldende priser. Styret har avale med Techem for avregning av varmt vann/strøm. Det innkreves à konto beløp hver måned med avregning etterskuddsvis en gang per år. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Kategori ""felleskostnader"" økes med 15 % fra 01.09.2024. Ved eventuelle spørsmål angående fellesgjeld, bes megler ta kontakt med rådiver.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207903302
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	1 569 437,00
Innfrielsesdato:	30.10.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207995657
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%

Restsaldo	427 475,00
Innfrielsesdato:	30.01.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208064703
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	1 251 529,00
Innfrielsesdato:	30.12.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	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: 5 204,12,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming/ v. vann	623,57	
Bredbånd	260,00	
Felleskostnader	4 001,55	
TV	319,00	

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:	110,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 510,-
Annen formue:	8 625,-
Gjeld:	72 222,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207903302
Restsaldo:	34 011,21
Kapitalkostnader:	508,92
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207995657
Restsaldo:	9 263,67
Kapitalkostnader:	90,26
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208064703
Restsaldo:	27 123,58
Kapitalkostnader:	193,06
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 398,46,-, 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 Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon: 22 86 83 39.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nadir Ali, e-post: karihaugenpark@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 pr. 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 er kr 6 725,– inkl. mva. 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7252
SAMEIET KARIHAUGEN PARK

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KARIHAUGEN PARK

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

Dato for årsmøtet:

26. mai 2026 kl. 17:30, Ellingsrud Fritidsklubb, Harald Sohlbergs vei 7, Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KARIHAUGEN PARK

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

Nadir Ali er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navne-/fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7252 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

I løpet av perioden har styret arbeidet med en rekke saker knyttet til drift, vedlikehold og oppfølging av sameiet. Dette har blant annet omfattet oppfølging av skadesaker, vaktmestertjenesten, klagesaker, samt innhenting av anbud på ny energileverandør i forbindelse med utskiftning av varmtvannsmåler og energimåler.

Styret har også arbeidet videre med drift og utfordringer knyttet til varmtvannsanlegget. I tillegg er alarmtilkoblingen til brannvesenet reetablert i perioden.

Service og vedlikehold er utført i henhold til inngåtte avtaler. Det har i perioden vært gjennomført befaring og delvis utbedring av bygningens tak.

Styret har også brukt betydelig tid på oppfølging av avfallshåndteringen i sameiet. Det er vurdert som nødvendig å få etablert ytterligere en containerløsning i ramme, tilsvarende den sameiet allerede har i dag.

Det er i tillegg arrangert dugnad, bestilt container for avfall og gjennomført garasjevask i løpet av perioden.

Relevant informasjon til seksjonseiere og beboere har hovedsakelig blitt formidlet gjennom Vibbo. Ved informasjon av særlig viktighet, og i saker hvor det har vært nødvendig å sikre at alle blir informert, har styret også benyttet fysiske oppslag i sameiet.

Styret arbeider kontinuerlig for å ivareta fellesskapets interesser, og vil ved behov viderefakturere merkostnader som følge av forsøpling og mislighold. Beboere og seksjonseiere bes om å informere styret dersom det oppdages forsøpling eller andre forhold som medfører ekstra kostnader for sameiet, slik at oppryddingskostnader kan viderefaktureres den ansvarlige.

Styret oppfordrer samtidig alle beboere og seksjonseiere til å melde inn forhold som kan bidra til å forbedre bomiljøet og trivselen i sameiet.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble i 2025 betalt avdrag med kr 166.668,-.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 411.001,-.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og aktuelle vedlikeholdsoppgaver.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.05.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KARIHAUGEN PARK
ORG.NR. 914317959, KLIENTNR. 7252

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 525 906	2 200 292	2 481 000	2 524 000
Garasjer	9	3 032	1 900	0	0
Andre inntekter	3	2 000	9 008	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 530 939**	**2 211 200**	**2 481 000**	**2 524 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	585	-9 165	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-8 375	-8 500	-8 755
Forretningsførerhonorar		-98 445	-105 413	-110 000	-114 950
Konsulenthonorar		-3 825	-4 006	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-427 998	-409 584	-308 500	-535 630
Forsikringer		-121 910	-130 284	-120 000	-134 400
Kommunale avgifter	8	-552 551	-507 188	-575 500	-604 559
Energi/fyring		0	-25 876	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-335 211	-304 206	-310 000	-319 300
Andre driftskostnader	10	-159 654	-176 943	-209 000	-212 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 773 134**	**-1 746 039**	**-1 760 500**	**-2 048 594**
DRIFTSRESULTAT		**757 804**	**465 161**	**720 500**	**475 406**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 066	3 867	0	0
Finanskostnader	12	-254 252	-276 742	-260 000	-260 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-249 186**	**-272 875**	**-260 000**	**-260 000**
ÅRSRESULTAT		**508 618**	**192 286**	**460 500**	**215 406**

Overføringer:

Reduksjon udekket tap:	508 618	192 286

SAMEIET KARIHAUGEN PARK
ORG.NR. 914317959, KLIENTNR. 7252

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 331	13 176
Forskuddsbetalte kostnader		96 917	86 472
Driftskonto OBOS-banken		240 582	120 770
Sparekonto OBOS-banken		257 116	54 257
SUM OMLØPSMIDLER		**599 946**	**274 676**
SUM EIENDELER		**599 946**	**274 676**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 921 573	-3 430 192
SUM EGENKAPITAL		**-2 921 573**	**-3 430 192**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 332 574	3 530 283
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 332 574**	**3 530 283**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 943	77 052
Leverandørgjeld		79 684	69 607
Skyldige offentlige avgifter	15	1 375	1 375
Påløpte renter		1 277	1 454
Energiavregning	16	48 665	15 347
Annen kortsiktig gjeld		0	9 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		**188 945**	**174 584**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**599 946**	**274 676**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2026
Styret i Sameiet Karihaugen Park

Nadir Ali /s/ Mohammad Razzaq /s/ Zulfiqar Ahmed Gondal /s/

Runar Afseth /s/ Øystein Rambøl /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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	2 151 248
Garasje	49 200
TV	196 392
Bredbånd	129 066
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 525 906**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Rydding/bortkjøring av hensatt søppel	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
Andre personalkostnader	9 750
SUM PERSONALKOSTNADER	**585**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-65 000
SUM STYREHONORAR	**-65 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-113 608
Drift/vedlikehold elektro	-8 273
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-798
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 709
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 977
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 845
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	2 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 580
Kostnader dugnader	-1 509
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-427 998**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-353 253
Renovasjonsgebyr	-199 298
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-552 551**

NOTE 9
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	3 032
SUM INNTEKTER GARASJER	**3 032**

SUM GARASJER	**3 032**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-9 625
Vaktmestertjenester	-43 035
Renhold ved firmaer	-71 123
Snørydding	-21 655
Gressklipping	-6 900
Andre driftskostnader	-1 059
Trykksaker	-163
Andre kontorkostnader	-670

Telefon, annet	-1 071
Porto	-100
Bakgebyr	-3 267
Øreavrunding	13
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-159 654**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 265
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 859
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	942
SUM FINANSINNTEKTER	**5 066**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-127 505
Pantegjeldsrenter	-33 227
Pantegjeldsrenter	-93 520
SUM FINANSKOSTNADER	**-254 252**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	694 450	
Nedbetalt i år	166 668	
		-1 638 882

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	47 780	
Nedbetalt i år	16 974	
		-435 246
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	27 487	
Nedbetalt i år	14 067	
		-1 258 446
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 332 574**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 375
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 375**

NOTE 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-312 518
SUM INNTEKTER	**-312 518**

KOSTNADER

Techem	37 820
Strøm	226 033
SUM KOSTNADER	**263 853**

SUM ENERGIAVREGNING	**-48 665**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.
Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Til årsmøtet i Sameiet Karihaugen Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Karihaugen Park som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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 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 sameiets 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 for MKE, 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, 22. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26
Selskapsnummer: 7252 **Selskapsnavn:** SAMEIET KARIHAUGEN PARK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KARIHAUGEN PARK

Organisasjonsnummer: 914317959
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 17:30, Ellingsrud Fritidsklubb, Harald Sohlbergs vei 7, Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Nadir Ali er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse avkrysset navne-/fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Jon Nilsen, snr. 26 og Kristian Osuldsen, snr. 5 foreslått og valgt som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Jon Bjarne Aas Nilsen og Kristian Osuldsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nadir Ali

Følgende stilte til valg:
Nadir Ali

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Runar Afseth
Mohammad Razzaq

Følgende stilte til valg:
Runar Afseth
Mohammad Razzaq

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Zulfiqar Gondal
Øystein Rambøll

Følgende stilte til valg:
Zulfiqar Gondal
Øystein Rambøll

Møtet hevet.
Nadir Ai /s/
møteleder

Protokollen signeres av:
Jon Bjarne Aas Nilsen /s/
protokollvitne

Kristian Osuldsen /s/
protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7252
SAMEIET KARIHAUGEN PARK

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KARIHAUGEN PARK

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:

Avstemningen åpner 9. desember kl. 08:00 og lukker 13. desember kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7252

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KARIHAUGEN PARK

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

Nadir Ali er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Runar Afseth 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

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vår nåværende revisor PwC, gjør endringer som medfører at det etableres et nytt selskap med navn PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912).

I denne forbindelse må det foretas et formelt valg av ny revisor innen utgangen av året.

Endringen medfører ingen endring i revisjonshonoraret eller annet.

Forslag til vedtak

Sameiet Karihaugen Park velger PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912) som sameiets revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 9.12.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 13.12.25
Selskapsnummer: 7252 **Selskapsnavn:** SAMEIET KARIHAUGEN PARK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Nadir Ali er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Runar Afseth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Sameiet Karihaugen Park velger PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912) som sameiets revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET KARIHAUGEN PARK

Organisasjonsnummer: 914317959
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. desember kl. 08:00 til 13. desember kl. 08:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

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:**
> Nadir Ali er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Runar Afseth er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Vår nåværende revisor PwC, gjør endringer som medfører at det etableres et nytt selskap med navn PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912).

I denne forbindelse må det foretas et formelt valg av ny revisor innen utgangen av året.

Endringen medfører ingen endring i revisjonshonoraret eller annet.

Forslag til vedtak:
Sameiet Karihaugen Park velger PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912) som sameiets revisor.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møtet hevet.
Nadir Ali /s/
møteleder

Protokollen signeres av:
Runar Afseth /s/
protokollvitne

VEDTEKTER
for
SAMEIET KARIHAUGEN PARK

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31
Sist endret på ordinært årsmøte 11.04.2023

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Karihaugen Park er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 107, bnr. 1219 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 25.08.2014 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 49 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig"). For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og markterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

4.3 Parkeringsplasser
Utbygger forbeholder seg retten til valg av organisering og tilknyttningsforhold for parkeringsplasser i sameiet.
De parkeringsplasser i sameiets parkeringsanlegg utbygger selger i form av eiendoms- og/eller bruksrett for kjøper skal vedkommende kjøper ha enebruksrett til uten annet vederlag til sameiet enn den dekning av kostnader som fremgår av disse vedtekter.
Utbygger har disposisjonsrett over usolgte parkeringsplasser inntil disse er solgt.
Utbygger foretar fordeling av den enkeltes parkeringsplass.

For parkeringsplasser som utbygger evt, etablerer på annen eiendom, vil egen bestemmelse om organisering, kostnadsdekning mv, bli fastsatt på et senere tidspunkt.

§ 5
Ordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Kostnader for den enkeltes bruksenhets forbruk av oppvarming/varmt tappevann, vil bli avregnet etter individuelle energimålere, og kommer i tilegg til ordinære felleskostnader.

Kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende kjøre- og adkomstareal) og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet fordeles mellom seksjonene som har eiendoms- og/eller bruksrett til parkeringsplass, med lik andel pr parkeringsplass.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene og akontobeløp for kostnad til oppvarming/varmt tappevann. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

    - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
    - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
    - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
    - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
    - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
    - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

    - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
    - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
    - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Kameraovervåking

Sameiet kan ha kameraovervåkning på sameiets fellesareal, inkludert uteområde. Bruken skal være rettet mot skadeverk, hærverk, forsøpling, og andre HMS-forhold. Hensikten skal både være preventiv, samt for oppfølging av eventuelle forhold som blir avdekket.

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOoo

Vedlegg:
Bruksrett til biloppstillingsplass i garasjekjeller
Sameiets biloppstillingsplasser i garasjekjeller er seksjonert som fellesareal. Utbygger fordeler i forbindelse med førstegangssalg av seksjonene bruksrett til biloppstillingsplasser i garasjekjeller, til de seksjoner som har ervervet bruksrett til parkering. Når tildeling er sluttført utarbeider utbygger det endelige dokument som viser hvilke seksjoner som disponerer hvilke biloppstillingsplasser i garasje. Dette dokument vil da, uten noen behandling i Sameiet, utgjøre det endelige vedlegg 2 til disse vedtekter.

Bruksrett til biloppstillingsplass i garasjekjeller som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet kan kun overdras sammen med seksjonen eller til øvrige seksjonseiere i sameiet. Usolgte bruksretter til biloppstillingsplasser i garasjekjeller tilhører og disponeres av utbygger inntil disse eventuelt er solgt.

Vedlegg 2 – ikke endelig

H nr					
H0-	***Leil.nr.***	**Seksjonsnr**	**Bod nr**	**Garasjenr**	**el.bil**
203	*27*	16	16	31	
501	*59*	45	45	29	
504	*56*	42	42	7	x
506	*54*	40	40	6	x
401	*49*	36	36	22	
402	*48*	35	35	5	x
403	*47*	34	34	28	
405	*45*	32	32		
301	*39*	27	27		
302	*38*	26	26		
303	*37*	25	25		
304	*36*	24	24		
305	*35*	23	23	26	
306	*34*	22	22		
201	*29*	18	18	15	
202	*28*	17	17	14	
404	*46*	33	33	31	
204	*26*	15	15	18	
205	*25*	14	14	21	
206	*24*	13	13	23	
209	*21*	10	10		
208	*22*	11	11	4	x
207	*23*	12	12	16	
309	*31*	19	19	11	
307	*33*	21	21		

409	*41*	28	28	13	
407	*43*	30	30	19	
509	*51*	37	37		
507	*53*	39	39	27	
602	*61*	46	46	12	
702	*71*	48	48	10	
101	*19*	9	9		
102	*18*	8	8	3	x
109	*11*	1	1	17	
104	*16*	6	6	20	
105	*15*	5	5	25	
106	*14*	4	4	2	x
103	*17*	7	7	24	
107	*13*	3	3		
108	*12*	2	2		
406	*44*	31	31		
308	*32*	20	20	30	
502	*58*	44	44		
503	*57*	43	43		
505	*55*	41	41	32	
408	*42*	29	29		
508	*52*	38	38		
601	*62*	47	47		
701	*72*	49	4		

Husordensregler for KHP

Trivsel i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene som flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. Sameierne er ansvarlige for at trivselsreglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. I tilfelle eventuelle overtredelser av trivselsregler foretatt av leietaker eller andre brukere, er seksjonseier selv ansvarlig.

1. Regler knyttet til leiligheter og balkonger.

1.1 Leiligheten og fellesarealer må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro i bygget i tidsrommet kl. 23-07 søndag kveld til fredag morgen og kl. 00-09 fredag kveld til søndag morgen samt på helligdager. Skal man ha fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, oppfordres det til at naboer som kan bli berørt varsles. Et slikt varsel tillater allikevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget innenfor tidsrommene nevnt over. I tillegg skal arbeid utført i leilighetene, samt bruk av støyende maskiner ol, i størst grad skje på de tidspunkter som er minst til sjenanse for andre.

1.2 Dyrehold – Det er i utgangspunktet tillatt med dyr, og det forutsetter at det registres hos styret. Ved sjenanse/flere klager gjelder vanlige regler i sameiet. Maks et «utedyr» per leilighet

1.3 Generelt er fasadeendringer ikke tillatt. Det er for eksempel ikke tillatt å montere parabolantenne på vegg eller balkong.

1.4 Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt. Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger.

1.5 Elektriske griller eller gassgriller kan brukes. Vise hensyn ved grilling, og grilling skal alltid være under tilsyn. Det er ikke tillatt å bruke noen form for kullgrill, inkludert engangsgrill.

1.6 Generelt skal balkonger holdes i orden. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares ute, synlig tørking av tøy på terrassen over gelenderhøyde bør også unngås.

2. Regler knyttet til innvendig fellesareal

2.1 Hovedinngangsdører og dører inn mot boder skal til enhver tid holdes låste.
Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget når de selv går inn og ut. Ukjente som ringer på porttelefonen bør i utgangspunktet ikke slippes inn, selv om de sier at de er naboer eller har en annen forklaring på hvorfor de skal inn i bygget uten nøkkel.

2.2 Det er forbudt å blokkere rømningsveier, det vil si at det blant annet ikke er tillatt å oppbevare eiendeler i fellesarealer. Barnevogner, sykler, sportsutstyr og annet skal ikke settes i inngangsparti, trappeoppganger eller andre fellesarealer.

2.3 Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder eller svalegang. Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene, balkonger eller på fellesområdene.

2.4 Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje, eller har klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

3. Regler knyttet til utvendig fellesareal

3.1 Alt ballspill er forbudt

3.2 Gangveier skal normalt følges. Plenen må ikke brukes til normal passasje

3.3 Det er ikke lov til å leke i svalgang eller branntrapp

4. Generelt

4.1 Avfallshåndtering – Forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.
Søppelposer skal ikke settes i gangene i påvente av å bli båret ut.
Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere.
Søppel skal kildesorteres

Det er ikke tillatt å deponere noe annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelkasser. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden frem til containerne er tømt. Annet avfall har beboer selv ansvar for å deponere på gjenbruksstasjon/avfallsmottak.

4.2 Beboere plikter å overholde branninstrukser, og gjøre seg kjent med hvordan man nullstiller branntavle.
Kontakt styret hvis sprinkeanlegget går, da styret har tilgang til tekniskrom. (Brannvesenet kommer ved alarm, og kan skur anlegget)
Branntavle skal kun skrus av brannvesen eller av beboer der alarmen har gått.
Ved brannalarm skal ut på gjesteparkering.

4.3 Sameiet har oppslagstavler i oppgangen. Gjør det til en vane å sjekke disse med jevne mellomrom, da du ellers kan gå glipp av viktig informasjon.

4.4 Postkasseskilt – Hver enkelt beboer må påse at postkasseskiltene er korrekt merket. Postkassene skal ha universell merking. Riktig postkasseskilt bestilles pr mail til styret.

5. Garasjeanlegg

5.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det er forbudt å reparer biler i garasjen.

5.2 All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at det ikke fører til skade eller hindrer annen ferdsel.

5.3 Bare gjester kan bruke utendørs gjesteparkeringen, ikke beboere. Det er kun lov til å stå der i 3 dager. Beboere, eller deres gjester, som parkerer på egen oppstillingsplasser i kjelleren, skal ha eget parkeringskort for dette formålet (ikke bare vanlig gjesteparkeringskort). Disse er delt ut til hver enhet.

5.4 Ved utleie av seksjon/parkeringsplass skal styret gis melding om leietakers navn, adresse og telefonnummer på eget skjema.

5.5 Det skal ikke oppbevares olje, kjemikalier eller liknende brannfarlige stoffer i garasjen. Andre private eiendeler må oppbevares innenfor egen parkeringsplass. Styret oppfordrer til å oppbevare bildekk i egen bod, da det allerede er trangt i garasjeanlegget.

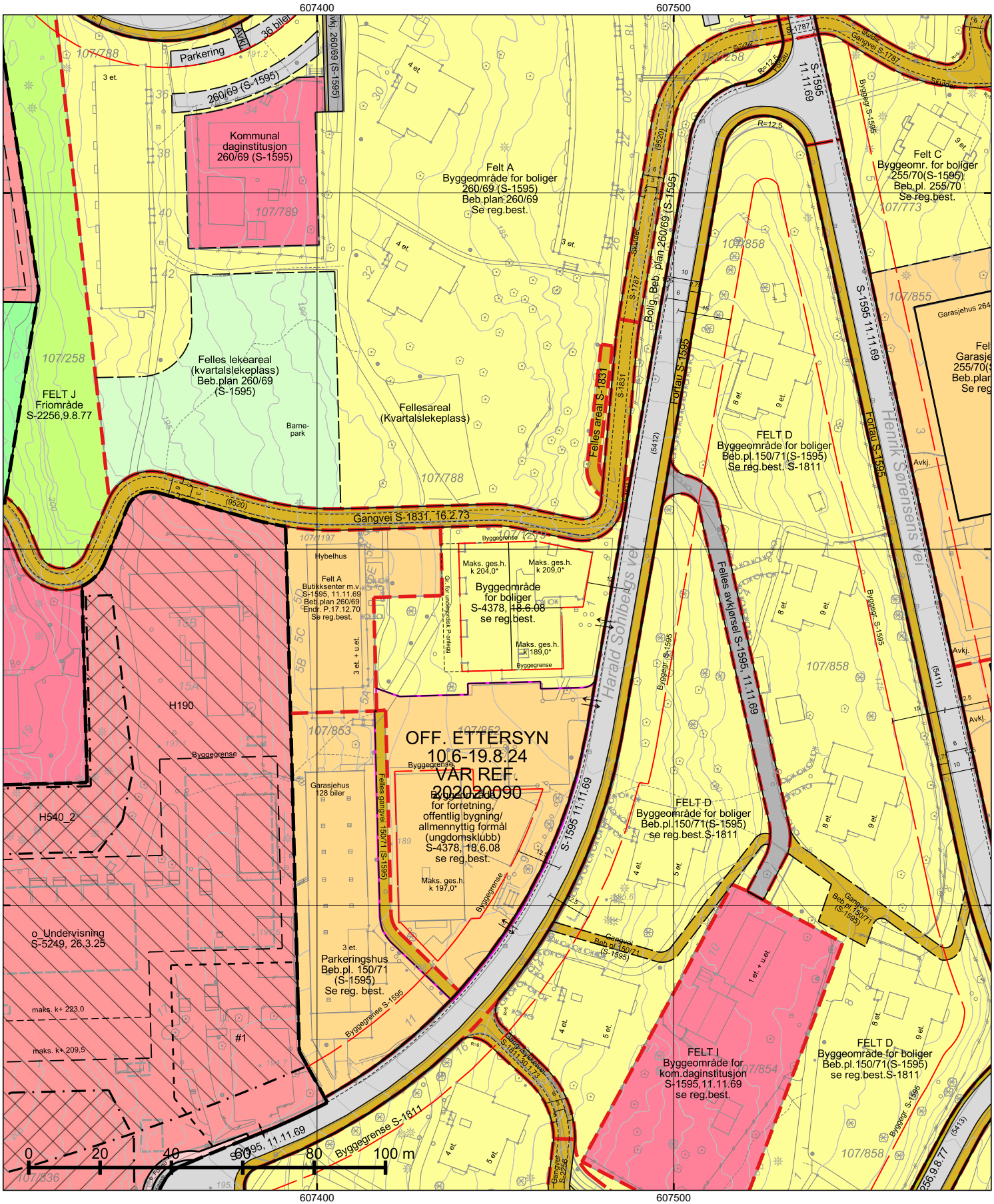
5.6 Dørene og porten inn til garasjeanlegget skal alltid være lukket og låst.

5.7 Tilgang til brannslukningsutstyr må ikke hindres.
5.8 Det er montert en utekran utenfor garasjen på veggen. Denne skal ikke benyttes til vask av bil eller bilhjul. Den kan benyttes til vask av sykler.

5.9 Det skal ikke benyttes vaskemidler i garasjen da dette kan tette avrenningen av vann fra garasjegulvet.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Karihaugenpark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

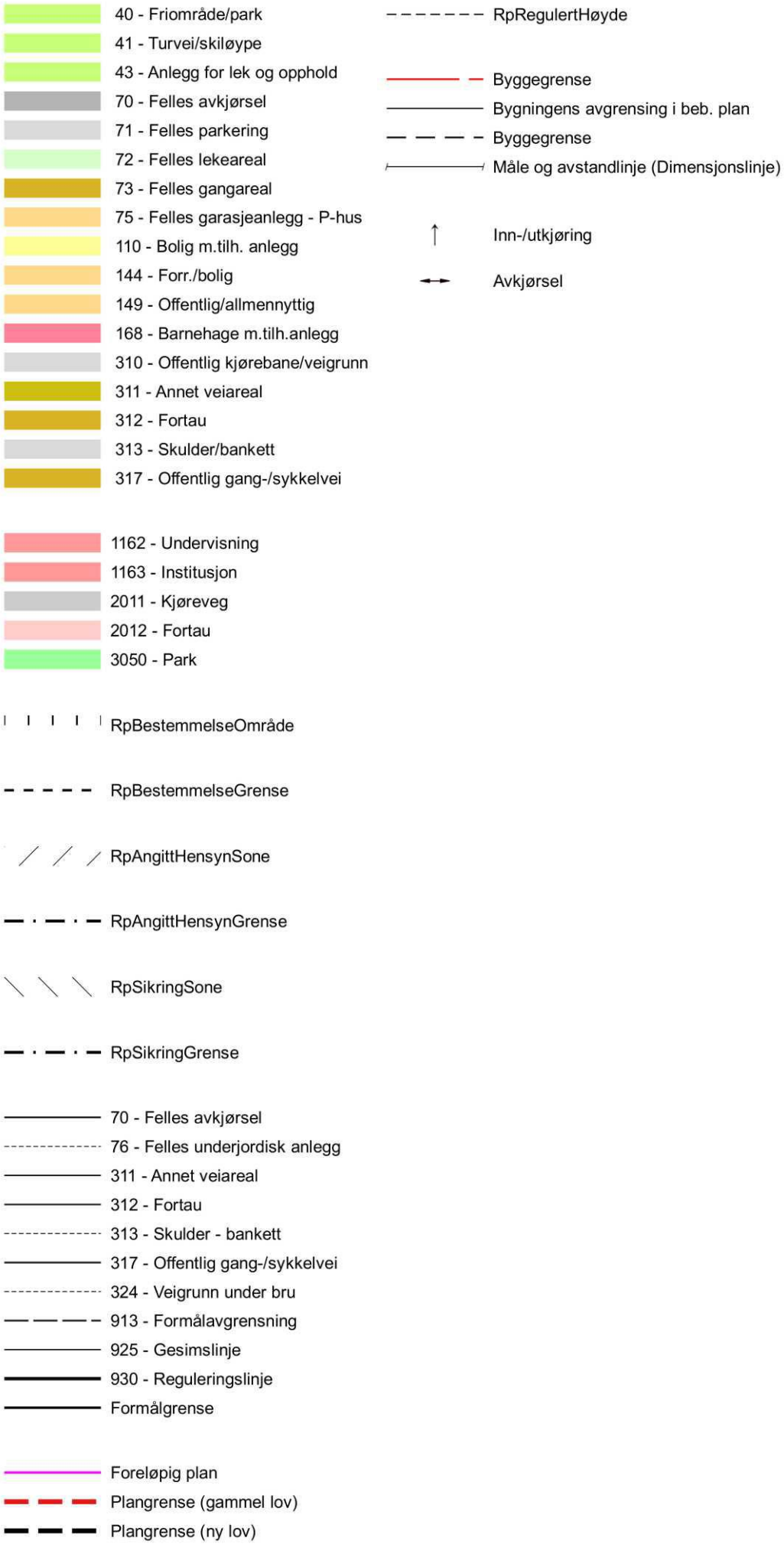
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159656/ 86535397
Adresse: Harald Sohlbergs vei 1
Gnr/Bnr: 107/1219
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: 19.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159656/86535397
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

S-4378

Endret reguleringsplan med reg.best. for Harald Sohlbergs vei 1-3 Karihaugen senter, som omreguleres til byggeområde for boliger, forretning og offentlig bygning/allmennyttig formål(ungdomsklubb)

Vedtaksdato: 18.06.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200600183
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200600183

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HARALD SOHLBERGS VEI 1 - 3, KARIHAUGEN SENTER GNR. 107, BNR. 852

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200600183, datert 11.04.2007, revidert 20.07.2007, 20.11.2007 og 10.07.2008.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretning, offentlig bygning /allmennyttig formål (ungdomsklubb)

§ 3. Utnyttelse

Innenfor byggeområde for boliger skal maksimalt bruksareal ikke overstige BRA = 5300 m^2. Innenfor byggeområde for forretning, offentlig bygning/allmennyttig formål (ungdomsklubb) skal maksimalt bruksareal ikke overstige BRA = 3950 m^2 hvorav 800 m^2 skal benyttes til lokaler for offentlig/allmennyttig formål (ungdomsklubb).

§ 4. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og med maksimale høyder som vist på plankartet. Rekkverk for takterrasser samt takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates ut over regulerte maksimale gesims- og mønehøyder innenfor en samlet estetisk / arkitektonisk vurdering.

§ 5. *Utforming*

5.1 Byggeområde for boliger:
Bygningens retningsstruktur skal tilpasses eksisterende bebyggelse i vest. Bebyggelsen skal oppføres i tegl og ha flatt tak. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller øst. De to øverste etasjenes grunnflate skal begrenses til 33 % av underliggende etasjes areal.

5.2 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen skal tilfredsstille følgende krav:
- Maksimum 42 % 2-roms.
- Minimum 58 % 3-roms eller større.
- 1-roms leiligheter tillates ikke.

5.3 Byggeområde for forretning, offentlig bygning/allmennyttig formål (ungdomsklubb)
Bebyggelsen skal oppføres i tegl eller andre murale materialer og ha flatt tak. Bygninger, utomhusanlegg, belysning, skilting, skjermvegger, gjerder og støyskjermer skal utformes som en helhet. Den ubebygde del av tomta tillates ikke nyttet til lagring. Varemottak, lastesoner og nødvendig oppstilling av søppelcontainere skal skjermes mot innsyn.

5.4 Utearealer:
I byggeområde for forretning skal det opparbeides et torg på minimum 300 m^2. Torget skal opparbeides med benker og beplantning og være tydelig markert med eget belegg forskjellig fra kjørearealer. Ubebygd areal som ikke benyttes til parkering og gangarealer, skal opparbeides parkmessig.
I byggeområde for boliger skal det opparbeides et større sammenhengende uteareal for lek og opphold som er syd- og vestvendt. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være min. 25 % av BRA for boligene inkl. private balkonger og takterrasser. Minimum 80 % av utearealet skal være på bakkeplan. Langs Harald Sohlbergs vei skal det plantes en trerekke. Det skal legges til rette for en god gangforbindelse langs planområdets eiendomsgrense mot vest. Tinglyst erklæring om allmennhetens adgang til gangforbindelsen skal foreligge før rammetillatelse gis.

§ 6. Parkering

Byggeområde for boliger:
Parkeringsplasser skal opparbeides i underjordisk parkeringsanlegg i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Det tillates maks 6 plasser på terreng i tilknytning til innkjøringen til garasjekjelleren.

Byggeområde for forretning, offentlig bygning/allmennyttig formål (ungdomsklubb):

Det skal opparbeides maks. 33 plasser på terreng. Det skal opparbeides minimum 38 p-plasser på taket til butikken. Av disse skal 35 plasser disponeres av beboerne i Harald Sohlbergs vei 5.

§ 7. Avkjørsel
For byggeområde for forretning, offentlig bygning/allmennyttig formål (ungdomsklubb) tillates det to avkjørsler fra Harald Sohlbergs vei og byggområde for boliger skal ha en avkjørsel til Harald Sohlbergs vei som vist med piler på plankartet.

§ 8. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, utforming av torget, belysning og parkering på terreng. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9. Støy
Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

§ 10. *Overvannshåndtering*
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

Oslo

S-1831

Endret regul.plan for gangvei 9520 fra Ellingsrudåsens topparti og østover til Harald Solbergs vei - samt utvidelse av bredden på turvei D 11 i tunnel under Djupdalslinjen.

S-1831 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.02.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356883
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.06.2026
Kunde: Ola Bjerke
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535397
Deres ref: 9297948

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 107, BNR. 1219.

Vi viser til bestilling av 19.06.2026 for eiendom gnr. 107, bnr. 1219.

GNR. 107 BNR. 1219

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.11.2012.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2653 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

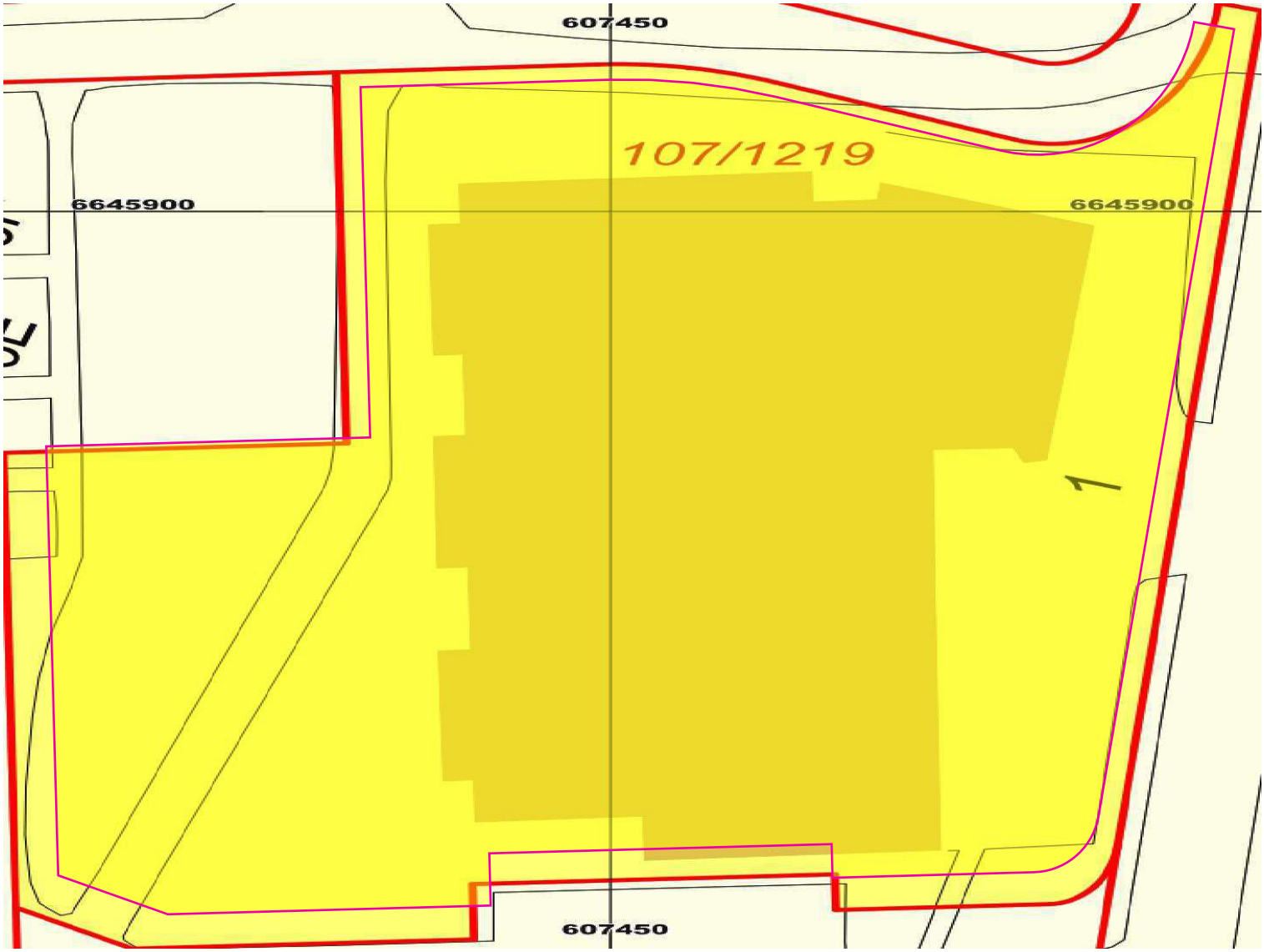
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ArkitektTeam AS
Helgerødgata 5 A
1515 MOSS

Dato: 23.10.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201117287-68 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Grete Stokka | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARALD SOHLBERGS VEI 1	Eiendom:	107/1219/0/0
Tiltakshaver:	COOP Norge Eiendom AS	Adresse:	Postboks 128, 1501 MOSS
Søker:	ArkitektTeam AS	Adresse:	Helgerødgata 5 A, 1515 MOSS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HARALD SOHLBERGS VEI 1

Det vises til søknad om ferdigattest av 3.10.2014 med tilleggsdokumentasjon av 17.10.2014 og 21.10.2014.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201117287			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart	6	28.06.2012	16/4
Plan parkeringshus	A20-1	20.08.2012	24/3
Plan 6-7. etasje	A20-4	20.08.2012	24/6
Snitt	A30-1	20.08.2012	24/7
Fasader mot øst og sør	A40-2	20.08.2012	24/9
Plan 1	A20-2	23.08.2012	25/2
Plan 2-5	A20-3	23.08.2012	25/3
Fasader nord og vest	A40-1	23.08.2012	25/4
Utomhusplan	A10-2	12.09.2012	26/2

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8) er ikke oppfylt, da farlig avfall ikke er sortert på byggeplass. Det er dokumentert at avfallet er levert til godkjent mottak. Etaten noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

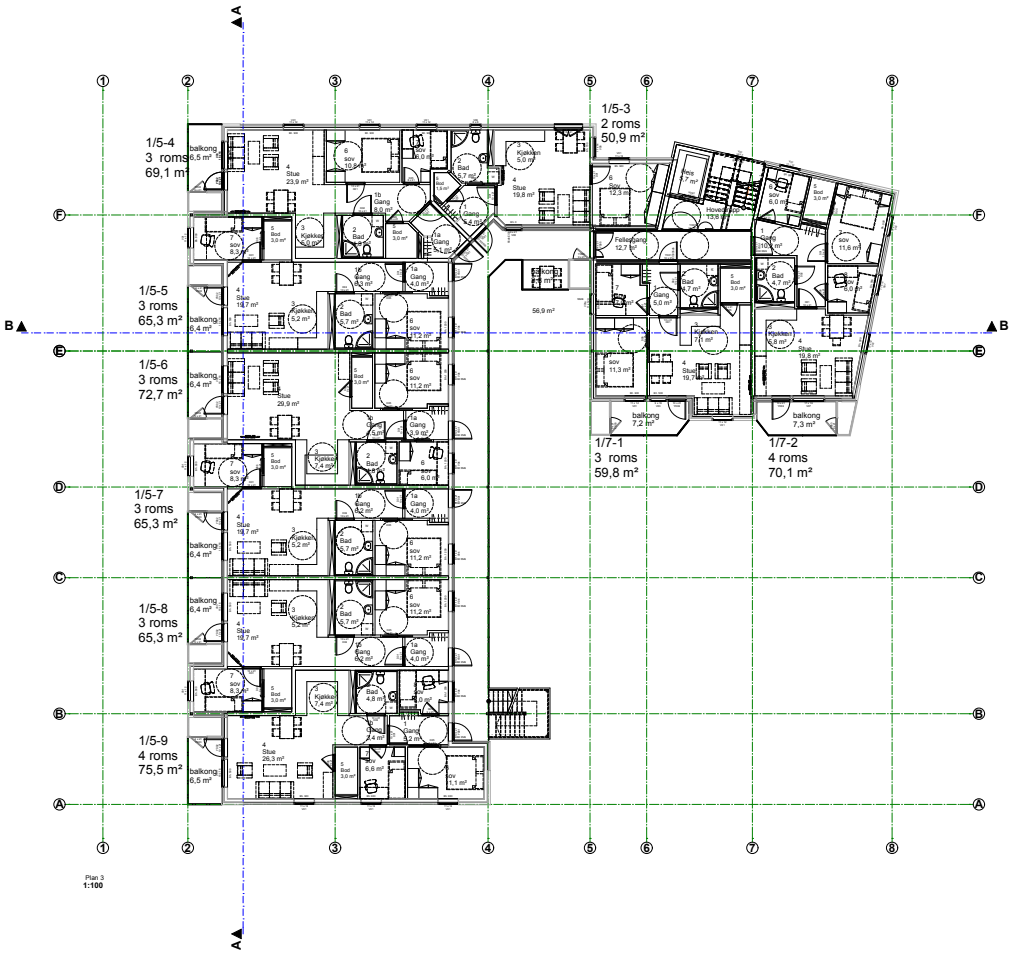
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.10.2014 av:

Grete Stokka - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
COOP Norge Eiendom AS, Postboks 128, 1501 MOSS



Plan 3
1:100

TEGNING NR.	REV.
A20-3	#Notes
TITTEL	
Kirkhaugen bolger Plan 2-5	
ORIENTERINGSFIGUR	

NR.	DATO	REVISJON	PROS.	KONTR.	GODKJ.

Asad Data Grendgata 22, 0661 OSLO, Tlf: 99 07 13 60, Fax: 22 60 13 61, mail@asaddata.no

Asad Data - Ingeniørgrp.5, 1313 BEKKESTUA, Tlf: 99 27 44 54, mail@asaddata.no

Asad Eiendom AS Prosjekt 139, Adr: Bekkestua - Ingeniørgrp.5, 1313 BEKKESTUA, Tlf: 99 27 44 54, mail@asaddata.no

TH

ARK

RIB

RIV

RIE

STATUS	Anbudstegninger
TITTEL	Plan 2-5
MAL NR.	M-1113
MÅLESTOKK	1:100
DATO	21.02.2003
KONSTRUKSJONER	EF
BYGGET	JPEF
Versjonsnr.	A
TEGNET	YT
TEGNING NR.	A20-3
INDEX	#Notes

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 107 Bnr.: 1219 Fnr.: Snr.: 38

Adresse(r):

Gateadresse:	Harald Sohlbergs vei 1
Gatenr:	12683
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1064 OSLO
Bydel:	12 ALNA

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:11.08.2026 kl. 10.54

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/33279-1/200 10.01.2022 13:03	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 950 000 Omsetningstype: Fritt salg NÆVESTAD TRINE MARIE JAHRE F.NR:

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/809307-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2026/809307-1/200 14.07.2026 18:33	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 5 625 000 Panthaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/809307-2/200 14.07.2026 18:33	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2012/959709-3/200 13.11.2012	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 3 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 4 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 5

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 20

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1197 FNR: 0 SNR: 32
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 1219

GRUNNDATA

2014/706841-1/200 25.08.2014 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/3230

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Rett kopi bekreftes
Sign: Pilee Mulgan
30/10.12

Doknr: 959709 Tinglyst: 13.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.: 200914868-7

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 107/852, 1197, 1219.

1. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 107 bnr. 1197 skal ha bruksrett til 35 plasser til biloppstilling på gnr. 107 bnr. 852.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 107 bnr. 1219 skal ha midlertidig bruksrett til 16 plasser til biloppstilling på gnr. 107 bnr. 852. Bruksretten gjelder frem til eksisterende bebyggelse er revet og ny bebyggelse oppført i tråd med regulering S-4378.

3. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 107 bnr. 1197 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 107 bnr. 1219 (grunneier) frem til hovedledninger i Harald Sohlbergs vei.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
107	**852, 1219**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune ~~v/Plan- og bygningsetaten.~~
ORG.NR. 958 935 420

SLETTINGSBEGJÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 107/852, 1197.

I erklæring tinglyst 14.12.2004, med dagboknr. 86398, kan punkt 2. med følgende ordlyd:
"Gnr. 107 bnr. 1197 skal ha bruksrett til 35 plasser til biloppstilling på gnr. 107 bnr. 852."
slettes (dvs. slettes både for 107/852 og 107/1219) når ny erklæring er tinglyst.

Side 2av 2

Rett kopi bekreftes.
Sign: Ruth Mulgan
30/10.12

SAMTYKKE:

Plan- og bygningsetaten – i henhold til fullmakt – samtykker i slettingen.

Oslo, den 8.10.12

* ~~Audhild Kvitle~~ SOFIE SØILAND
enhetsleder

Underskrifter:

For eiendommene
107/852, 1219:

* OLA HENRIK STRAND

Oslo 27/9-12 — 988 445 177

Sted | Dato | Coop Norge Eiendom AS, Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

* ROY KARL MEYER

For eiendom
107/1197:

* FREDRIK HOFSTAD HAUGEN

Oslo 18/9-12 — * 988 306 029

Sted | Dato | ~~Eiersekssjonssameiet Harald Sohlbergs vei 5 A-F.~~ Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

* KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

* Rettelser i påføringer utført av Audhild Kvitle 8/10-2012

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

19/8-14

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601623666
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
988445177	COOP NORGE EIENDOM AS		Postboks 128, 1501 MOSS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	107	1219

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	107	1219	0	1	60 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	1219	0	2	70 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	3	51 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	1219	0	4	69 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	1219	0	5	65 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	1219	0	6	73 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	1219	0	7	65 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	1219	0	8	65 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	1219	0	9	76 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	1219	0	10	60 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	11	70 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	12	51 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	1219	0	13	69 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	14	65 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	15	73 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	16	65 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	17	65 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	18	76 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	19	60 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 706841 Tinglyst: 25.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/706841/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-23 14:16
Side 1 av 15

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	107	1219	0	20	70 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	21	51 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	1219	0	22	69 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	23	65 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	24	73 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	25	65 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	26	65 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	27	76 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	28	60 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	29	70 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	30	51 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	1219	0	31	69 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	32	65 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	33	73 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	34	65 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	35	65 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	36	76 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	37	60 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	38	70 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	39	51 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	1219	0	40	69 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	41	65 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	42	73 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	43	65 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	44	65 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	45	76 / 3230	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	107	1219	0	46	60 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	1219	0	47	70 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	1219	0	48	60 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	1219	0	49	70 / 3230	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/70684 1/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-23 14:16

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	107	1219		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
988445177	Coop Norge Eiendom AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2	Se Vedlegg			12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Roy K. Meyer

SVEIN T FANEBOST

17/7-14

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Moss 22/4-14		Roy K. Meyer	
-4-		SVEIN T FANEBUST	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
107	1219		1-49	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
14.8.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Harald Sohlbergsvei 1-3. Gnr 107 Bnr 1219 i Oslo

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	60 70	B	21	B	51 51	B	41		65 74	
2	B	70 80		22	B	69 78		42		73 82	
3	B	51 51	B	23	B	65 74		43		65 74	
4	B	69 86	B	24	B	73 82		44		65 74	
5	B	65 86	B	25	B	65 74		45		76 86	
6	B	73 90	B	26	B	65 74		46		69 70	B
7	B	65 86	B	27	B	76 86		47		70 80	B
8	B	65 86	B	28	B	60 70		48		60 70	B
9	B	76 92	B	29	B	70 80		49		70 80	B
10	B	60 70		30	B	51 51	B				
11	B	70 80		31	B	69 78					
12	B	51 51	B	32	B	65 74					
13	B	69 78		33	B	73 82					
14	B	65 74		34	B	65 74					
15	B	73 82		35	B	65 74					
16	B	65 74		36	B	76 86					
17	B	65 74		37	B	60 70					
18	B	70 86		38	B	70 80					
19	B	60 70		39	B	51 51	B				
20	B	70 80		40	B	69 78					
SUM BRØK		1318 ~~1544~~		SUM BRØK		1303 ~~1485~~		SUM BRØK		604 ~~688~~	

SUM BRØK (TELLERE) 3230 ~~3698~~ **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

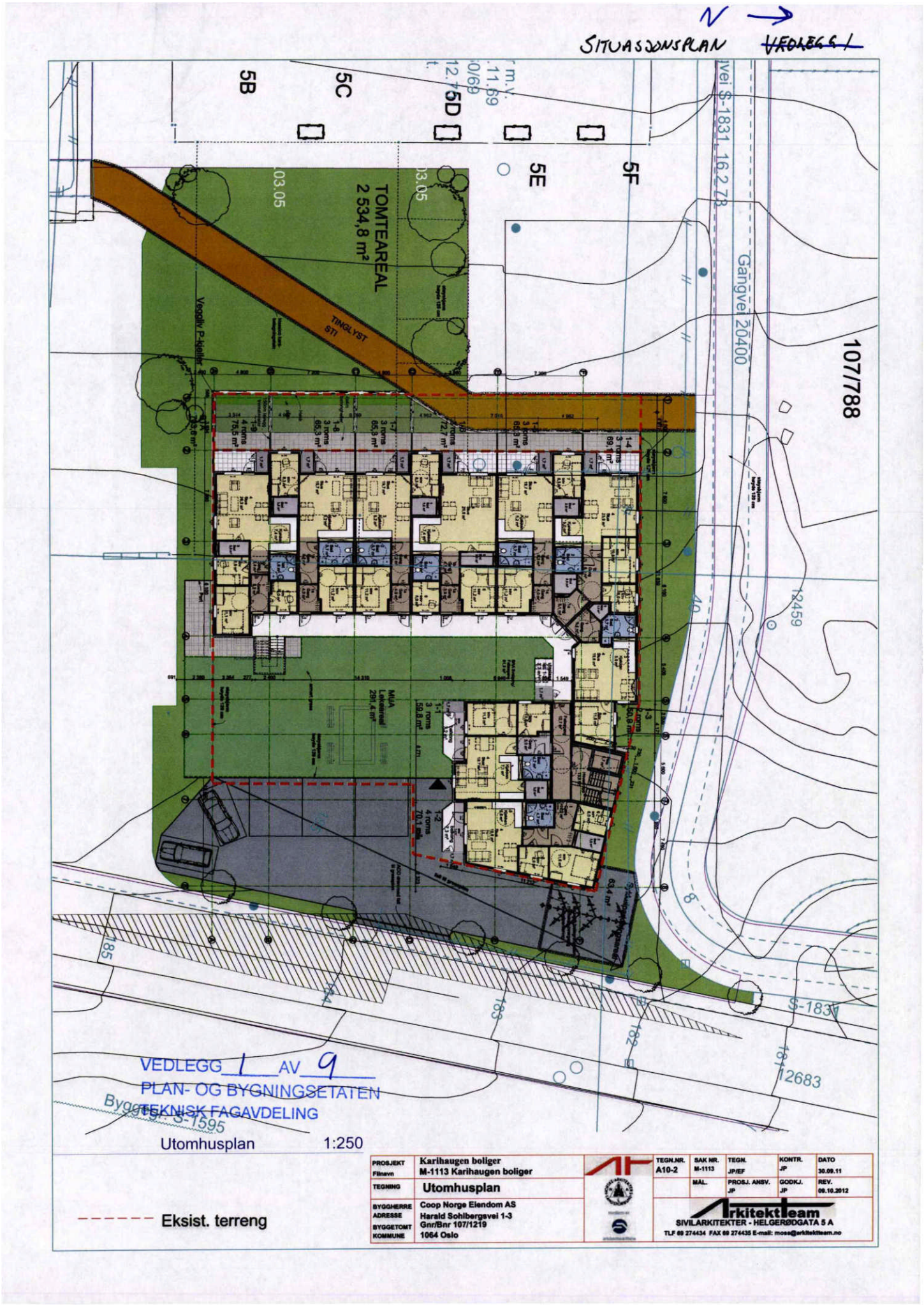
Signaturer

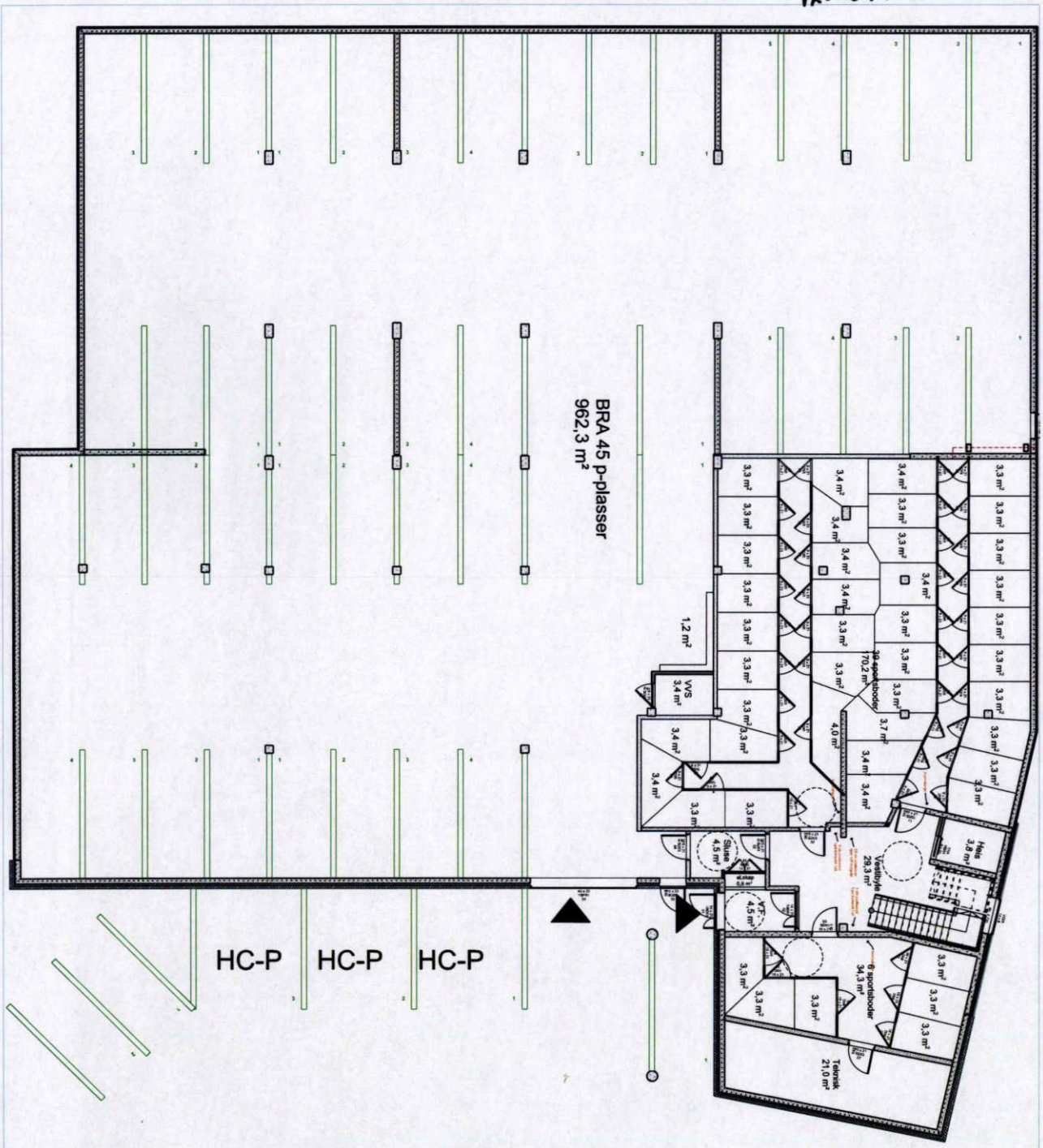
Dato 9/4-14.

for Rolv K. Meyer

Hjemmelshaver Coop Norge Eiendom AS

SVEIN T FANEBUST


N
SITUASJONSPLAN
VEDLEGG 1
5B
5C
5D
5E
5F
TOMTEAREAL
2 534,8 m²
TINGLYST STI
Gangvei 20400
107/788
12459
12683
VEDLEGG 1 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Utomhusplan 1:250
Eksist. terreng
PROSJEKT Karihaugen boliger
Filnavn M-1113 Karihaugen boliger
TEGNING Utomhusplan
BYGGHERRE Coop Norge Eiendom AS
ADRESSE Harald Sohlbergsvei 1-3
BYGGETOMT Gnr/Bnr 107/1219
KOMMUNE 1064 Oslo
TEGN.NR. A10-2
SAK NR. M-1113
TEGN. JP/EF
KONTR. JP
DATO 30.09.11
MÅL.
PROSJ. ANSV. JP
GODKJ. JP
REV. 09.10.2012
Arkitektteam
SIVILARKITEKTER - HELGERØDGATA 5 A
TLF 69 274434 FAX 69 274435 E-mail: moss@arkitektteam.no



seksjoneringstegning p-hus 1:200

VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT Filnavn	Karihaugen boliger M-1113 Karihaugen boliger		TEGN.NR. A24	SAK NR. M-1113	TEGN. JP/EF	KONTR. YT	DATO 14.11.2011
TEGNING	Seksjoneringstegning P-hus			MÅL.	PROSJ. ANSV. JP	GODKJ. YT	REV. ##########
BYGGHERRE ADRESSE BYGGETOMT KOMMUNE	Coop Norge Eiendom AS Harald Sohlbergsvei 1-3 Gnr/Bnr 107/1219 1064 Oslo		Arkitektteam SIVILARKITEKTER - HELGERØDGATA 5 A TLF 69 274434 FAX 69 274435 E-mail: moss@arkitektteam.no				

N →
~~VEDLEGG 3~~



4. seksjoneringstegning etasje 1 1:200

VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT Filnavn	Karihaugen boliger M-1113 Karihaugen boliger		TEGN.NR. A25	SAK NR. M-1113	TEGN. JP/EF	KONTR. YT	DATO 14.11.2011
TEGNING	etasje 1			MÅL.	PROSJ. ANSV. JP	GODKJ. YT	REV. 28.03.2014
BYGGHERRE ADRESSE BYGGETOMT KOMMUNE	Coop Norge Eiendom AS Harald Sohlbergsvei 1-3 Gnr/Bnr 107/1219 1064 Oslo		Arkitektteam SIVILARKITEKTER - HELGERØDGATA 5 A TLF 69 274434 FAX 69 274435 E-mail: moss@arkitektteam.no				

N →
VEDLEGG 4

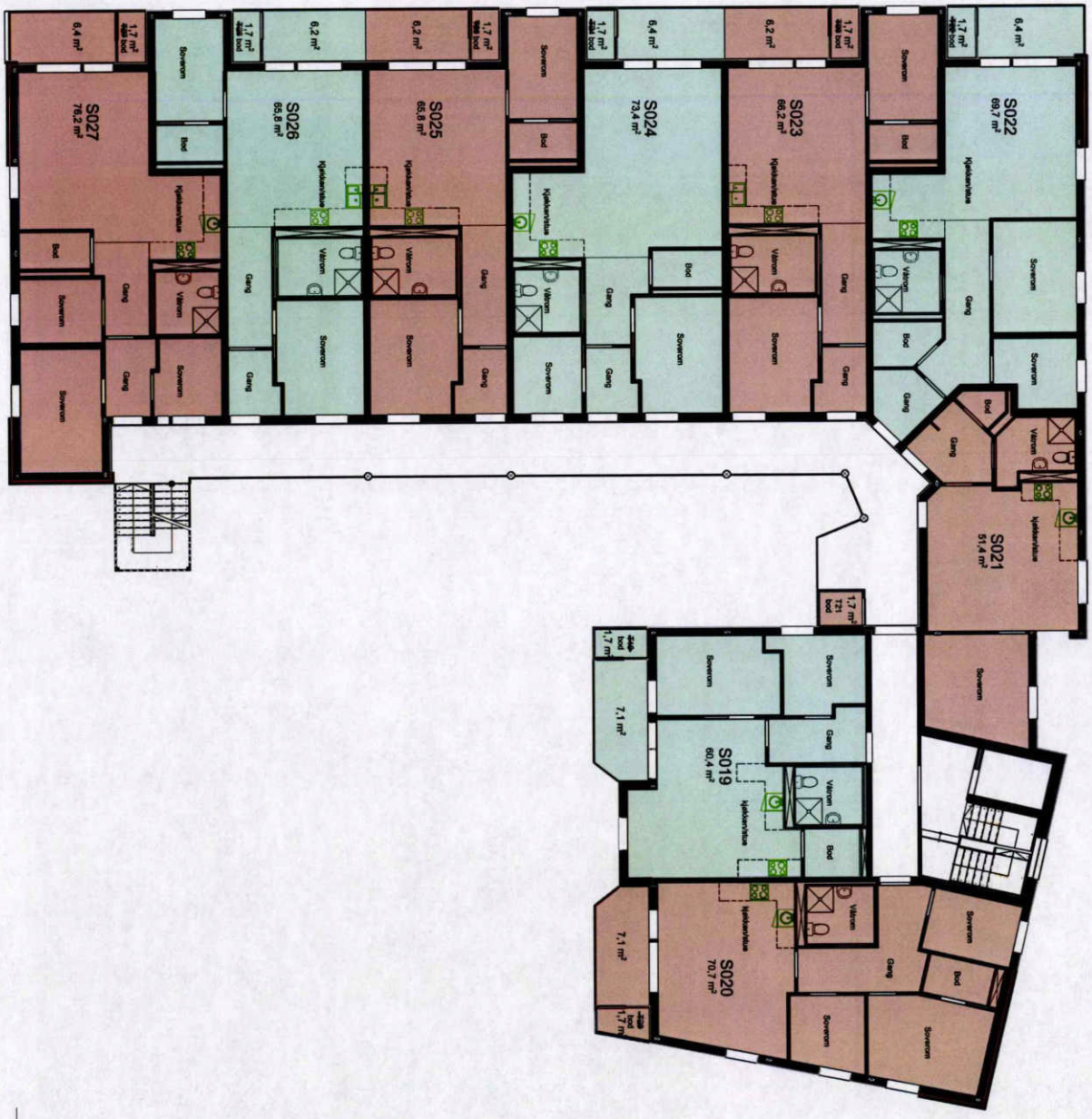


5. seksjoneringstegning etasje 2 1:200

VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT Filnavn	Karihaugen boliger M-1113 Karihaugen boliger		TEGN.NR. A25	SAK NR. M-1113	TEGN. JP/EF	KONTR. YT	DATO 14.11.2011
TEGNING	etasje 2			MÅL.	PROSJ. ANSV. JP	GODKJ. YT	REV. 28.03.2014
BYGGHERRE ADRESSE BYGGETOMT KOMMUNE	Coop Norge Eiendom AS Harald Sohlbergsvei 1-3 Gnr/Bnr 107/1219 1064 Oslo		Arkitektteam SIVILARKITEKTER - HELGERØDGATA 5 A TLF 69 274434 FAX 69 274435 E-mail: moss@arkitektteam.no				

N →
VEDLEGG 5



6. seksjoneringstegning etasje 3 1:200

VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT Filnavn	Karihaugen boliger M-1113 Karihaugen boliger		TEGN.NR. A25	SAK NR. M-1113	TEGN. JP/EF	KONTR. YT	DATO 14.11.2011
TEGNING	etasje 3			MÅL.	PROSJ. ANSV. JP	GODKJ. YT	REV. 28.03.2014
BYGGHERRE ADRESSE BYGGETOMT KOMMUNE	Coop Norge Eiendom AS Harald Sohlbergsvei 1-3 Gnr/Bnr 107/1219 1064 Oslo		Arkitektteam SIVILARKITEKTER - HELGERØDGATA 5 A TLF 69 274434 FAX 69 274435 E-mail: moss@arkitektteam.no				

N →
~~VEDLEGG 6~~



7. seksjoneringstegning etasje 4 1:200

VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT Filnavn	Karihaugen boliger M-1113 Karihaugen boliger		TEGN.NR. A25	SAK NR. M-1113	TEGN. JP/EF	KONTR. YT	DATO 14.11.2011
TEGNING	etasje 4			MÅL.	PROSJ. ANSV. JP	GODKJ. YT	REV. 28.03.2014
BYGGHERRE ADRESSE BYGGETOMT KOMMUNE	Coop Norge Eiendom AS Harald Sohlbergsvei 1-3 Gnr/Bnr 107/1219 1064 Oslo		Arkitektteam SIVILARKITEKTER - HELGERØDGATA 5 A TLF 69 274434 FAX 69 274435 E-mail: moss@arkitektteam.no				

N →
VEDLEGG 7



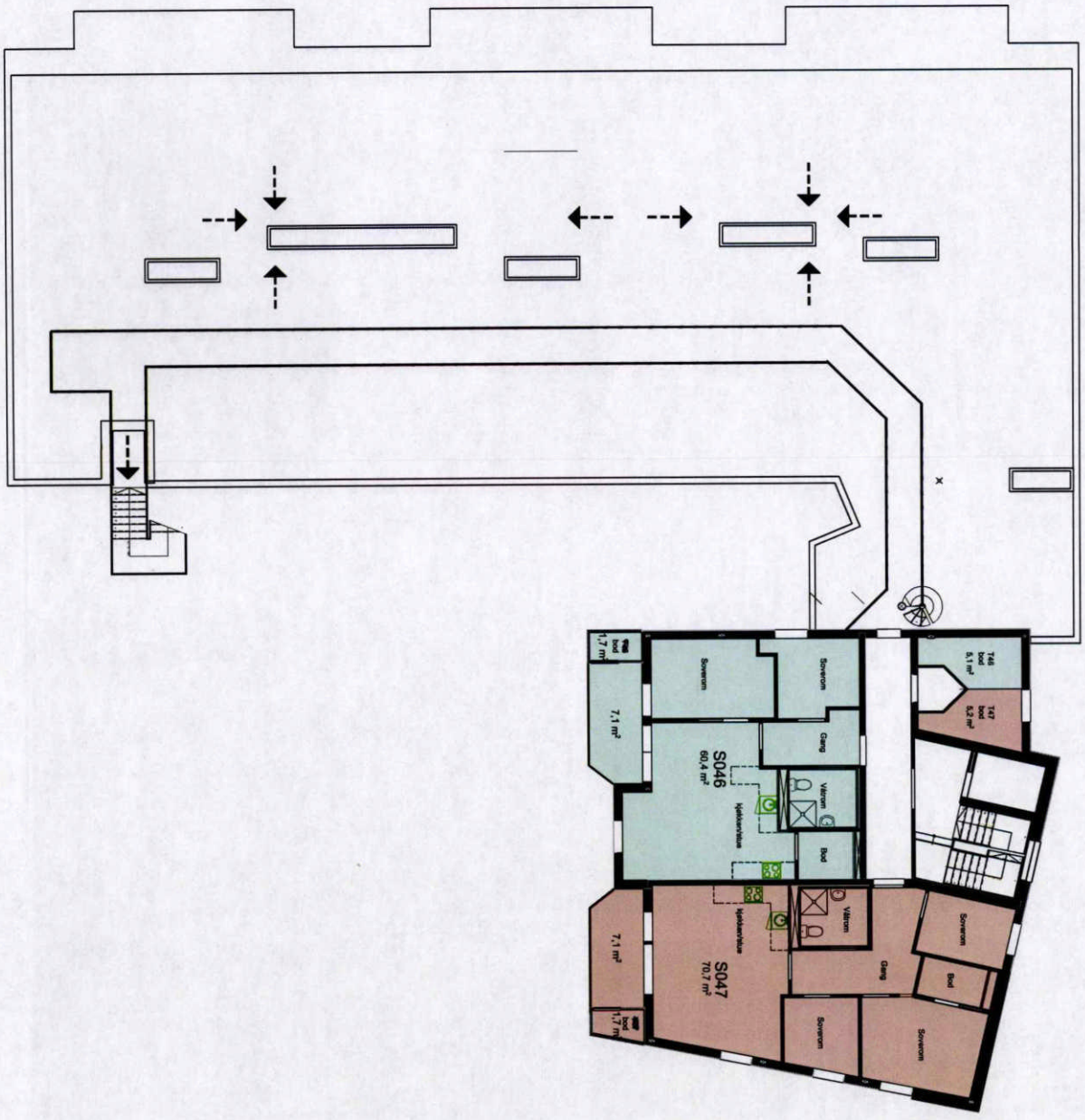
8. seksjoneringstegning etasje 5 1:200

VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT Filnavn	Karihaugen boliger M-1113 Karihaugen boliger		TEGN.NR. A25	SAK NR. M-1113	TEGN. JP/EF	KONTR. YT	DATO 14.11.2011
TEGNING	etasje 5			MÅL.	PROSJ. ANSV. JP	GODKJ. YT	REV. 28.03.2014
BYGGHERRE ADRESSE BYGGETOMT KOMMUNE	Coop Norge Eiendom AS Harald Sohlbergsvei 1-3 Gnr/Bnr 107/1219 1064 Oslo		Arkitektteam SIVILARKITEKTER - HELGERØDGATA 5 A TLF 69 274434 FAX 69 274435 E-mail: moss@arkitektteam.no				

N →

~~VEDLEGG 8~~



9. seksjoneringstegning etasje 6 1:200

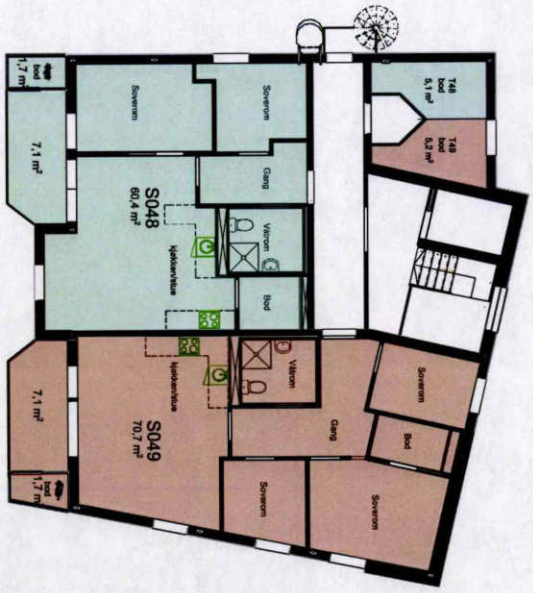
VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT Filnavn	Karihaugen boliger M-1113 Karihaugen boliger		TEGN.NR. A25	SAK NR. M-1113	TEGN. JP/EF	KONTR. YT	DATO 14.11.2011
TEGNING	etasje 6			MÅL.	PROSJ. ANSV. JP	GODKJ. YT	REV. 28.03.2014
BYGGHERRE ADRESSE BYGGETOMT KOMMUNE	Coop Norge Eiendom AS Harald Sohlbergsvei 1-3 Gnr/Bnr 107/1219 1064 Oslo						

medlem av arkitektbedriftene

Arkitektteam
SIVILARKITEKTER - HELGERØDGATA 5 A
TLF 69 274434 FAX 69 274435 E-mail: moss@arkitektteam.no

N →
VEDLEGG 9



10. seksjoneringstegning etasje 7 1:200

VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT Filnavn	Karihaugen boliger M-1113 Karihaugen boliger		TEGN.NR. A25	SAK NR. M-1113	TEGN. JP/EF	KONTR. YT	DATO 14.11.2011
TEGNING	etasje 7			MÅL.	PROSJ. ANSV. JP	GODKJ. YT	REV. 28.03.2014
BYGGHERRE ADRESSE BYGGETOMT KOMMUNE	Coop Norge Eiendom AS Harald Sohlbergsvei 1-3 Gnr/Bnr 107/1219 1064 Oslo		Arkitektteam SIVILARKITEKTER - HELGERØDGATA 5 A TLF 69 274434 FAX 69 274435 E-mail: moss@arkitektteam.no				

Oslo

Utskriftsdato: 23.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-107/1219/0/38 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Harald Sohlbergs vei 1 1064 OSLO
Fakturamottaker:	Nævestad Trine Marie J. Blåsbortveien 13a 0873 OSLO
Eiernavn:	Nævestad Trine Marie J.

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Harald Sohlbergs vei 1

Nabolaget Ellingsrudåsen - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bakås skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	19 min 1.5 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 280 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	11 min 5.5 km
OKS Videregående skole	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Edvard Munchs vei - 11868	7 min
Edvard Munchs vei - 11867	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Karihaugen Linje 2N, 100, 110	5 min 0.4 km
Ellingsrudåsen Linje 2	7 min 0.5 km
Høybråten stasjon Linje L1	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Karihaugen barnehage (1-5 år) 81 barn	3 min 0.2 km
Lia barnehage (0-5 år) 129 barn	6 min 0.4 km
Smedbakken Fus barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Karihaugen	7 min
Kiwi Ellingsrud	8 min

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

VARER/TJENESTER

Metro Senter	7 min
Vitusapotek Karihaugen	7 min
Vinmonopolet Metro Senter	7 min

SPORT

Ellingsrudåsen skole	3 min
Ellingsrudflaten - ballbane	6 min
EVO SNØ	8 min
Sportytude Lørenskog Snø	8 min

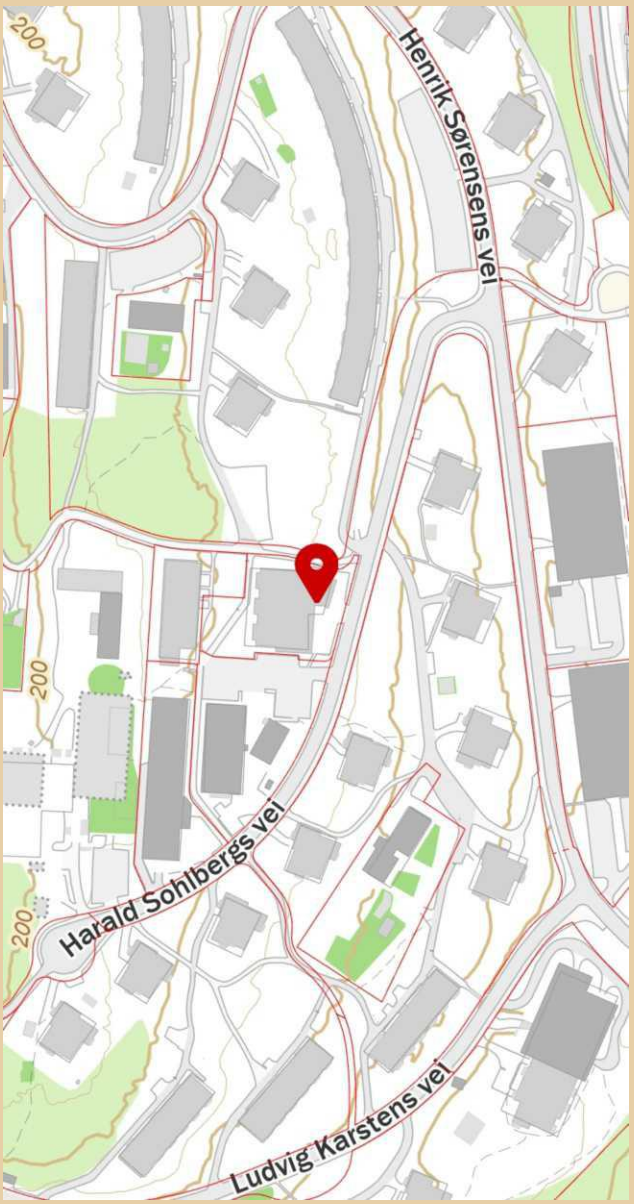
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Harald Sohlbergs vei 1, 1064 Oslo
Gnr. 107, Bnr. 1219, Snr. 38, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260155

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Ola Bjerke

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 906 59 320

E-post: ola.bjerke@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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