PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

HARALD SOHLBERGS VEI 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

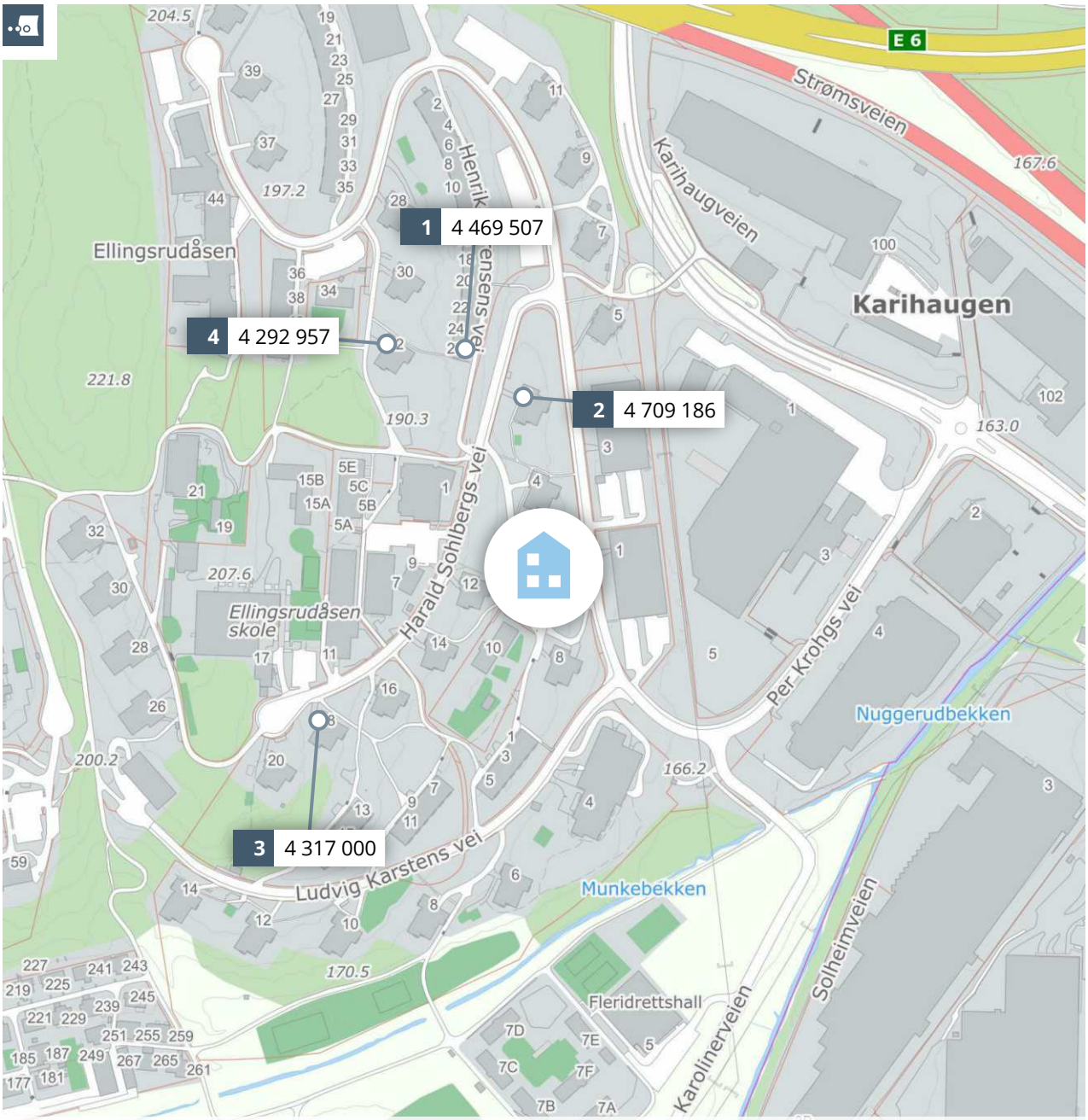
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HARALD SOHLBERGS VEI 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 02.01.2026

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: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Harald Sohlbergs vei 6, 1064 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 107 BNR 858 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ELLINGSRUDÅSEN

Verdivurdert til

4 400 000

225 000	4 625 000	63 356
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	5 123
Formue	7 856
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Henrik Sørensens vei 26				01.12.2025	4 400 000	**4 200 000**	269 507	4 469 507	**63 850**
	70 m²	1971	2. etg	2 sov						
2	Harald Sohlbergs vei 2				20.05.2025	4 190 000	**4 480 000**	229 186	4 709 186	**64 509**
	73 m²	1972	8. etg	2 sov						
3	Harald Sohlbergs vei 18				30.06.2025	3 750 000	**4 100 000**	217 000	4 317 000	**59 958**
	72 m²	1971	1. etg	2 sov						
4	Henrik Sørensens vei 32				12.08.2025	3 400 000	**4 000 000**	292 957	4 292 957	**58 808**
	73 m²	1971	- etg	3 sov						

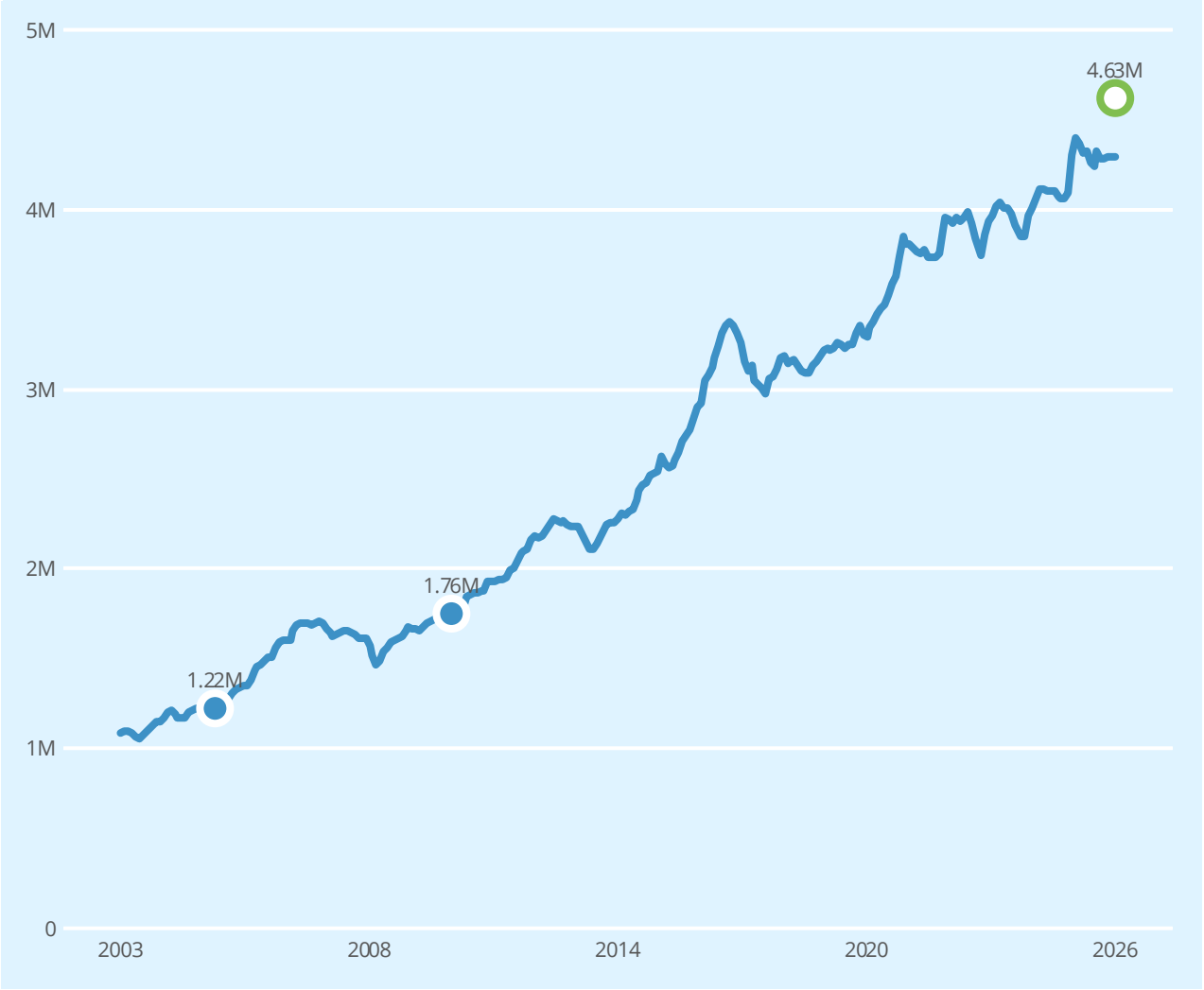
.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.09.2010	21.09.2010	26.10.2010	1 590 000	1 680 000	76 000	1 756 000
07.03.2005	15.03.2005		1 090 000	1 130 000	89 000	1 219 000

Leiligheter til salgs i ELLINGSRUDÅSEN grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3 876 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Leiligheter solgt i ELLINGSRUDÅSEN grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

3.9M
3 877 000 Prisantydning i snitt
3 860 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 154 ELLINGSRUDÅSEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd
69 827 Alna bydel i snitt siste 3 mnd

63 356 Harald Sohlbergs vei 6
Totalpris 4 625 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Harald Sohlbergs vei 6, 1064 OSLO
OSLO kommune
gnr. 107, bnr. 858
Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 22.12.2025 **Rapportdato:** 31.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1835 **Referansenummer:** AJ8163

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1973. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje, inneholder følgende rom: Entré, toalettrom, bad, stue, 3 soverom, kjøkken og innglasset balkong.
Ekstern bod i 1. etasje og i kjeller.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som godt vedlikeholdt og gir generelt et bra helhetsinntrykk.

Leiligheten har enkelte originale/eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Badet er pusset opp i 2015, sluk og rør er fra byggeår.
-Det foreligger ingen dokumentasjon på el-anlegg utover arbeider utført i 2025.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm. Glass er produksjonstemplet 1996.

Brannklassifisert entrédør m/kikkehull. Produsert i 1972.

Sørøstvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca 9 m2 med utgang/adkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laminat og fliser.
Overflater vegger med: Trespiler, pusset/malt mur, malte plater og fliser.
Overflater tak med: Malt betong.

Etasjeskiller i betong.

Innerdører bestående av lakkerte tredører og dører kledd med spileplater.

Det er montert portelefon.
Det er personheis i bygget.
Det er montert opplegg for internett.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon. Opplysninger om alder er gitt av eier.
Veggene har fliser. Tak med folierte plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i støpejern fra byggeår. Ukjent tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap m/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og platetopp.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra 2015. Alder er opplyst av eier.

Vegger og gulv med fliser. Tak med folierte plater
.
Toalettrommet er innredet med vegghengttoalett og servant med underskap.

Naturlig ventilasjon ved ventil på veggen.

Det er ikke sluk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegget er delvis fra byggeår og delvis oppgradert med utvendige forkrommede rør. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på toalettrom.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på vegger.

Oppvarming av boligen ved varmekabler på badet og elektriske panelovner.

Ca110 liters varmtvannstank fra 2025. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Det er foretatt mye arbeider på anlegget i 2025.

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

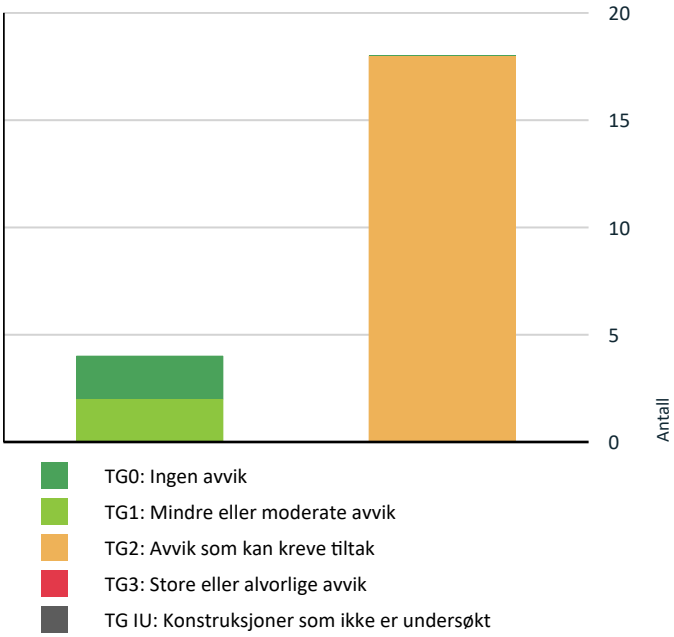
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På befaringen er det laget 1 ekstra soverom hvor det på byggemeldte tegninger er en åpen spiseplass i tilknyttning til kjøkkenet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Eier har ikke selv bebodd leiligheten, egenrklæring er ikke detaljert utfyllt og eierinformasjon er derfor noe begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar
Byggemeldte tegninger fra 1971.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm. Glass er produksjonstemplet 1996.

Vinduer og dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre.

Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Normal garantitid for isolerglass er 5-10 år

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spalteventiler på vinduer er fjernet og det er åpne hull over vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Spalteventiler bør monteres for å kunne regulere ventilering.



Ingen ventil montert over ventilhull.

TG 2 Dører

Brannklassfisert entrédør m/kikkehull. Produsert i 1972.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren lukker ujevnt.
Det er observert slitasje i underkant av døren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren bør justeres for tett anslutning mot karmverk. For TG 1 må skader i underkant av døren utbedres.

Tilstandsrapport



Skader underkant dør



Dør lukker skjevt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca 9 m2 med utgang/adkomst fra stuen. Bruksunderlag med tremmeguov i tre. Rekkverk i stål og fasadeplater ca 1,13 m høyde.
Det er montert belysning i tilknytting til balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Laminat og fliser.
Overflater vegger med: Trespiler, pusset/malt mur, malte plater og fliser.
Overflater tak med: Malt betong.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,5 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Rom som er målt: Stue og 1 soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt planavvik ca 15-16 mm på soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



Måling med laser.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i området med lav til moderat aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Radonkart for området.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører bestående av lakkerte tredører og dører kledd med spileplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører kledd med trespiler, mangler låskasser og håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Låskasser og håndtak må monteres.

Tilstandsrapport



Dør "tar" i karm.



Dør "tar" i karm.



Ingen håndtak eller låskasse.



Ingen håndtak eller låskasse.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon. Opplysninger om alder er gitt av eier.
(Eier opplyser at det ble smurt ny membran og lagt nye fliser og montert ny innredning. Sluk og rør er ikke byttet i 2015.)

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Tak med folierte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er observert «bom» i flere fliser på vegger.
Det er observert manglende mykfug i 1 hjørnet.
Det er observert fulkskader på folierte plater i taket.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Årsaken til fuktskader i takplater er ukjent. Ved fuktsøk på befaringen ble det ikke indikert for forhøyede fuktverdier. Det må foretas undersøkelser med hensyn til fuktskader i plater og platene bør skiftes.

Mykfug må legges.

Tilstandsrapport



Eksempel på fliser med "bom



Skader i folierte plater



hjørnet uten mykfug/silikon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er "bom" i hele flisgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



"bom" i flisgulv.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i støpejern fra byggeår. Ukjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

Det er ikke tettesjikt på rørgjennomføringer på vegg, ved lekkasjer kan vann følge rør inn i konstruksjonen.

Det lot seg ikke fastslå hvilke tetteløsning som er i sluket. Normalt har ikke eldre støpejernssluk klemring og tetteløsning til slike sluk vil ha høy risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Sluk.



Gjennomføring uten tetteløsning.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjstang /hode er løst.
Dusjvegger er feilmontert og er ikke i 90 grader vinkel når de lukkes sammen.
Det er satt på plast for å tette koblingsrør undervask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjstangen må festes.
Dusjdører bør monteres slik at de slår riktig sammen.
Koblingshull under vasken må tettes i henhold til anbefalt løsning.

Tilstandsrapport



Løst dusjhode



Dører slår ikke sammen i 90 grader.



Koblingpunkt tettet med plast.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Veggventil.



ingen tilluftsspalte.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot badet fra stuen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap m/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og platetopp.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Stekeovn er ikke festet og står ustabilt i innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Stekeovn må fastmonteres.



Løs stekeovn.



Ingen komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator med kullfilterer vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillat å koble ventilator til felleskanaler for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2015. Alder er opplyst av eier.

Vegger og gulv med fliser. Tak med folierte plater
.
Toalettrommet er innredet med vegghengttoalett og servant med underskap.

Naturlig ventilasjon ved ventil på veggen.

Det er ikke sluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Innbygget sisterne er ikke montert i fuktsikret kasse som det er krav til ved innebygde sisterner og det er heller ingen avrenning som synliggjør en eventuell lekkasje.

Observasjoner av kassen tilsier at denne er lite fagmessig utført.

Folierte takplater har symptomer på fuktskader, årsak er ukjent. Dette må sees i sammenhengt med takplater på badet og kan komme av lekkasje fra overliggende leilighet. Plater er tørre på befaringen.

Det er observert at toalettsete er løst og at speil har skader i foliering.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Det bør foretas undersøkelser med hendyn til fuktskadede takplater.

Det bør undersøkes om det er mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.


Ingen avrenning. Siterne er ikke montert i lekkasjesikret kasse


Løst toalettsete


Naturlig ventilasjon. Skadet takplate.


Skadet speilfoliering

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Røropplegget er delvis fra byggeår og delvis oppgradert med utvendige forkrommede rør. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på toalettrom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.


Hovedinntak fra byggeår.


Nyere rør.


Rør kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.


Eksempel på avløpsrør i plast

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke etablert egen ventil/vinduventil i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.


Ikke etablert egen ventilering for stuen

TG 2 Varmtvannstank

Ca110 liters varmtvannstank fra 2025. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling. Dette avviket er derfor en sikkerhetsrisiko.


Støpsel for tilkobling av bereder

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Det er foretatt mye arbeider på anlegget i 2025.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973 Det er foretatt arbeiderb på anlegget i 2015 og 2025.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er kun fremvist dokumentasjon på arbeider i 2025

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring fra 2025:
Bytte gamle skrusikringer om til Jordfeilautomater
Bytte hovedsikring
Gang: 6 spotter, dimmer og stikkontakt
Bad: Byttet Termostat og lysbryter
Stue: Byttet alle stikkontakter, Dimmer og 21 spotter
Soverom 1: Byttet alle stikkontakter, dimmer og 12 spotter
Soverom 2&3: Byttet alle stikkontakter, Dimmer og 10 spotter
Kjøkken: 2 stikk over kjøkkenbenk, stikk for kjøkeskap, stikk for micro.

Bad og toalett er oppgradert i 2015- det er foretatt el-arbeider i den forbindelse men ingen dokumentasjon foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Spørsmål er ikke basvart av eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Spørmaål er ikke besvart av eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger lite opplysninger eller dokumentasjon på anlegget utover arbeider i 2025. utvidet el-kontroll med tilhørende retting av avvik må forventes.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Tilstandsrapport



Strømskap.



Eksempel på udokumentert el-arbeid.



Eksempel på udokumentert el-arbeid

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

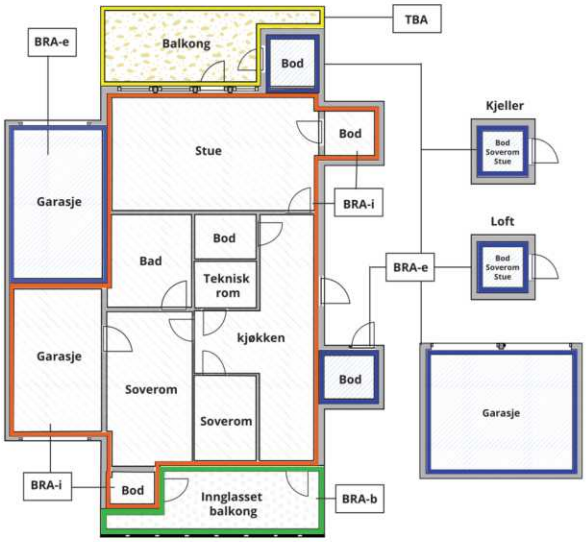
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	73	1	9	83	
Kjeller		7		7	
SUM	**73**	**8**	**9**		
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, toalettrom, bad, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken	Bod	Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På befaringen er det laget 1 ekstra soverom hvor det på byggemeldte tegninger er en åpen spiseplass i tilknyttning til kjøkkenet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er i sin helhet pusset opp i 2025. Ikke bad og toalettrom. Det er fremvist sluttkontroll for rørarbeider på kjøkken. Det er fremvist dokumentasjon på el-arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	73	9

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	107	858		0	22668.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Harald Sohlbergs vei 6

Hjemmelshaver
Karihaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KARIHAUGEN BORETTSLAG	948617196			Ali Aqil Liaqat

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
61

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet på Ellimgsrud, med kort vei til Ellingsrud senter med ett utvalgt av butikker og servicefunksjoner. Kort avstand til offentlig kommunikasjon som buss og t-bane.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Gjesteparkering i borettslaget.

Bod

Bod i kjeller på ca 6,8 m2
Bod i 1. etasje på ca 1,38 m2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.12.2025	Egenerklæring er ikke detaljert utfyllt da eier ikke har bebodd leiligheten.	Gjennomgått	3	Nei
BD Rørservice	18.12.2025	Sluttkontroll- montere lekkasjesikring, bereder, kjøkkenkran og oppvaskmaskin.	Gjennomgått	4	Nei
Oslo Kommune	26.02.1971	Byggemeldt planskisse for leiligheten.	Gjennomgått	1	Nei
OsloViken elektro	18.12.2025	Samsvarserklæring: Diverse oppgraderinger på el-anlegg	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AJ8163

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251126

Selger 1 navn
Aqil Liaqat Ali

Gateadresse
Harald Sohlbergs vei 6

Poststed	Postnr
OSLO	1064

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251126

Tilleggskommentar

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 sakkyndig.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302251126

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aqil Ali	3fbce99cf6c46a14582e10b8636aeba5a43074ac	29.12.2025 13:16:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251126

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Harald Sohlbergs vei 6

Nabolaget Ellingsrudåsen - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 445 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	20 min 1.6 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	5 min 2.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.2 km
OKS Videregående skole	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Karihaugen Linje 2N, 100, 110	5 min 0.4 km
Ellingsrudåsen Linje 2	8 min 0.6 km
Høybråten stasjon Linje L1	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Karihaugen barnehage (0-5 år) 80 barn	1 min 0.1 km
Ellingsrud private barnehage (0-5 ... 24 barn	5 min 0.4 km
Lia barnehage (0-5 år) 127 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Karihaugen	5 min
Kiwi Ellingsrud	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Metro Senter	6 min
Vitusapotek Karihaugen	5 min
Vinmonopolet Metro Senter	6 min

SPORT

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

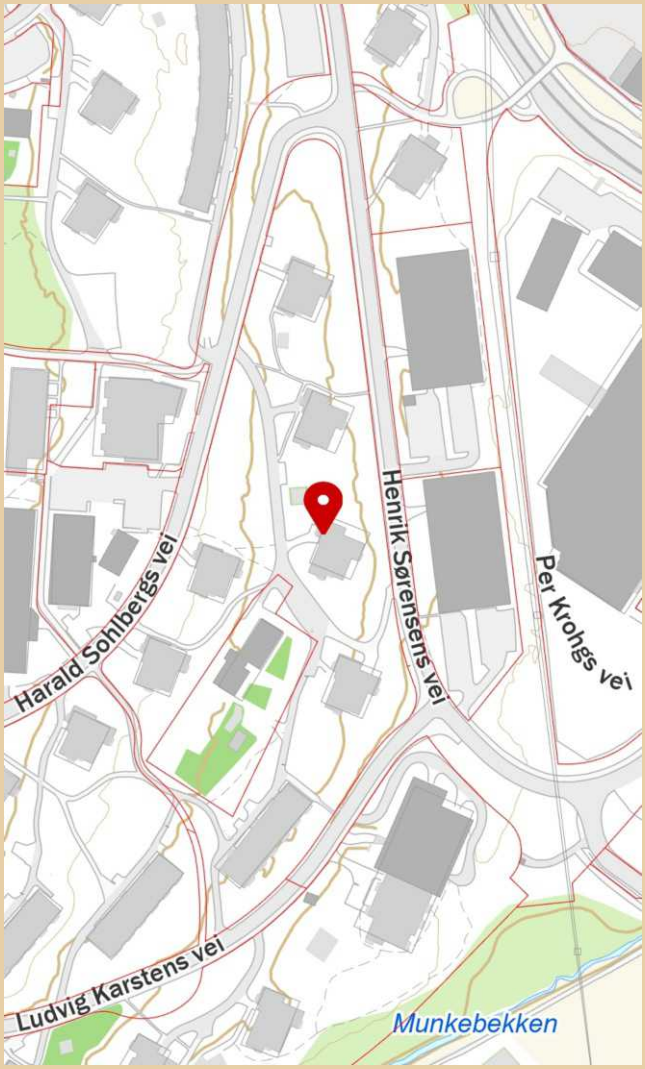
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

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 2025

Harald Sohlbergs vei 6

Nabolaget Ellingsrudåsen - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 445 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	20 min 1.6 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	5 min 2.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.2 km
OKS Videregående skole	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ellingsrudåsen Senter	9 min
Elkjøp Megastore, Lørenskog	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Karihaugen Linje 2N, 100, 110	5 min 0.4 km
Ellingsrudåsen Linje 2	8 min 0.6 km
Høybråten stasjon Linje L1	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	28 min

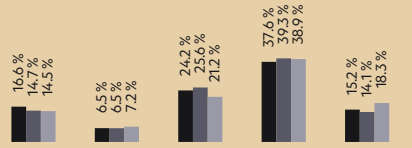
BARNEHAGER

Karihaugen barnehage (0-5 år) 80 barn	1 min 0.1 km
Ellingsrud private barnehage (0-5 å... 24 barn	5 min 0.4 km
Lia barnehage (0-5 år) 127 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Karihaugen	5 min
Kiwi Ellingsrud	9 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 61/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

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

«Godt sted for barna å vokse opp. Mangfold. mennesker fra ulike kulturer og det er bare positivt for mine barn»

— Sitat fra en lokalkjent

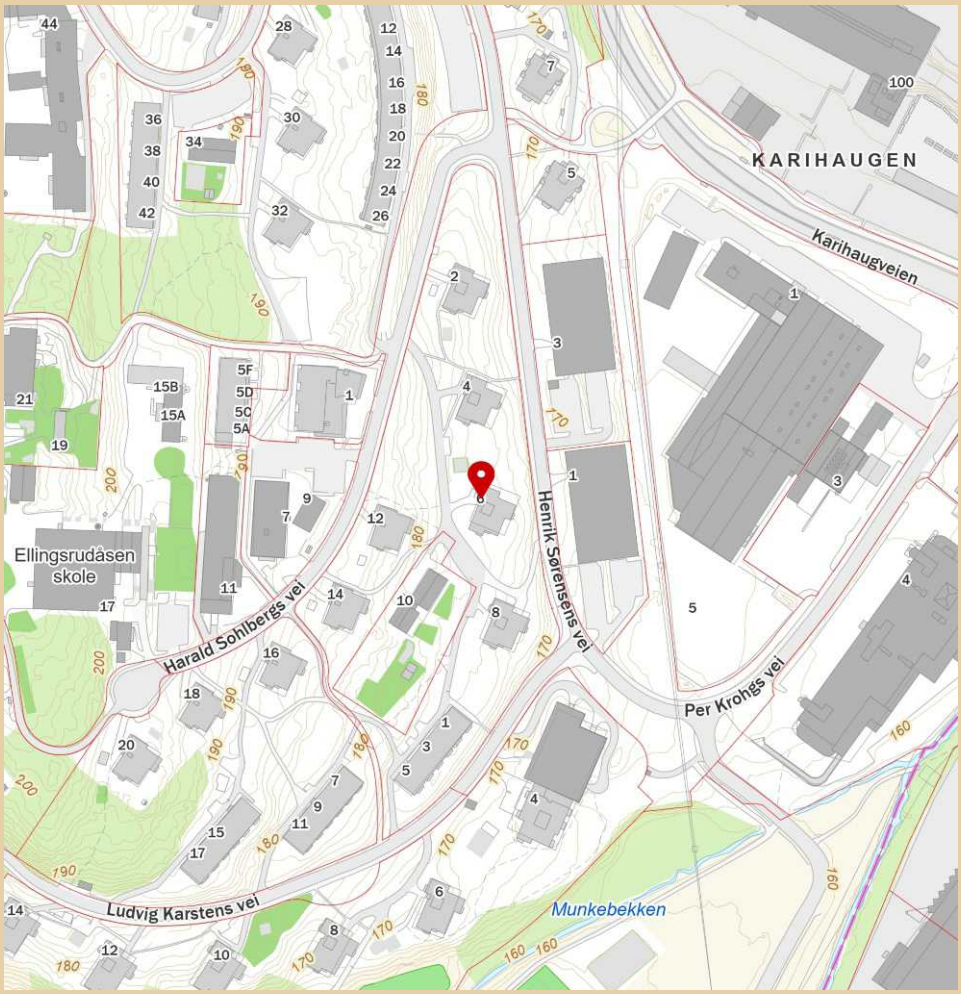
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Harald Sohlbergs vei 6

Nabolaget Ellingsrudåsen - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 445 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km	
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km	
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	20 min 1.6 km	
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km	
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	5 min 2.9 km	
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.2 km	
OKS Videregående skole	11 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Karihaugen Linje 2N, 100, 110	5 min 0.4 km	
Ellingsrudåsen Linje 2	8 min 0.6 km	
Høybråten stasjon Linje L1	23 min 1.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 13.9 km	
Oslo Gardermoen	28 min	

BARNEHAGER

Karihaugen barnehage (0-5 år) 80 barn	1 min 0.1 km	
Ellingsrud private barnehage (0-5 ... 24 barn	5 min 0.4 km	
Lia barnehage (0-5 år) 127 barn	7 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Karihaugen	5 min
Kiwi Ellingsrud	9 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 2025

VARER/TJENESTER

Metro Senter	6 min
Vitusapotek Karihaugen	5 min
Vinmonopolet Metro Senter	6 min

SPORT

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

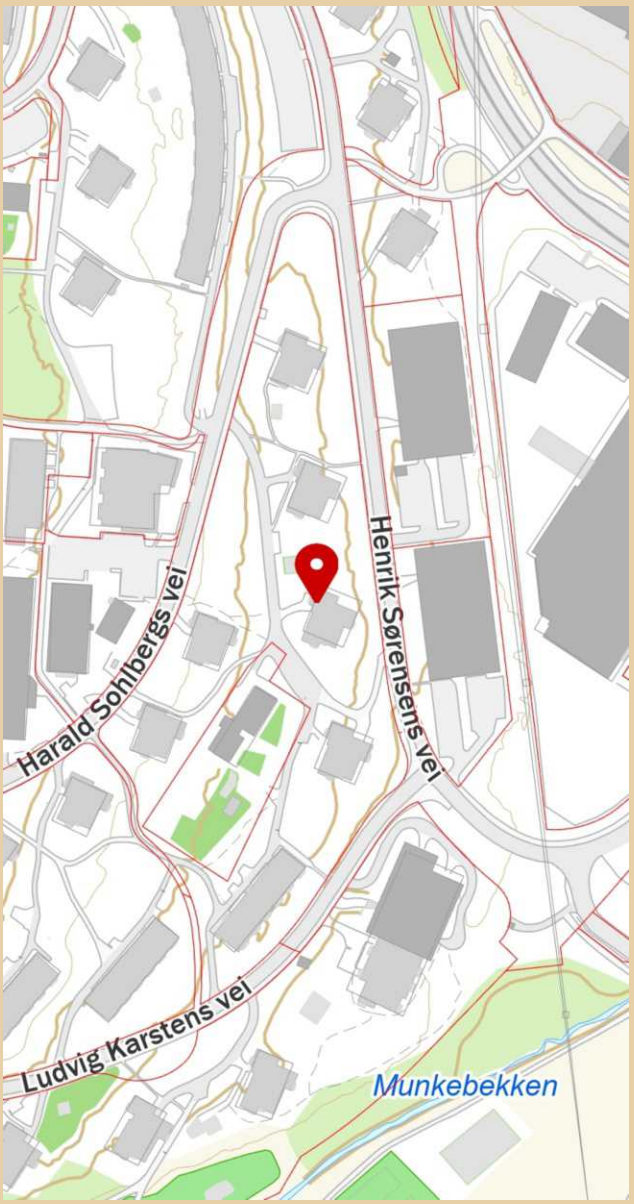
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

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 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 397
KARIHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KARIHAUGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/397

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Manuelle stemmesedler

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

Saker til behandling

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

11. Installering av overvåkningskamera
12. Forsøpling
13. Narkotikaproblematikken
14. Energikartlegging
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i KARIHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000,-

Styrets innstilling

Styret foreslår at fjorårets godtgjørelse videreføres.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 550 000,-

Sak 7

Anskaffelse av digitale informasjonsskjermer i oppgangene - Styretavla

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Om løsningen:

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

Pristilbudet inkluderer følgende:

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

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

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

Engangskostnader: Routere: 45 000 kr inkl. mva.

Prisen inkluderer elektrisk installasjon.

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

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

Sak 8

Installering av vannmålere

Forslag fremmet av:
Erland Garmo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot installasjon av vannmålere.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Oppussing av terrassen i LK4

Forslag fremmet av:
Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **MOT** forslaget

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Lekeplasser

Forslag fremmet av:
Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Installering av overvåkningskamera

Forslag fremmet av:
Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Forsøpling

Forslag fremmet av:
Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Narkotikaproblematikken

Forslag fremmet av:
Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Styret utreder tiltak for å håndtere narkotikarelaterte aktiviteter i borettslaget.

Sak 14

Energikartlegging

Forslag fremmet av:
Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ihab Al-Khalifa
  Valgkomiteens innstilling

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

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

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

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

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

- Nina Gusgård
  Valgkomiteens innstilling

- Sissel Lundbyvolden

  Valgkomiteens innstilling
- Trude Jensen

  Valgkomiteens innstilling

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Trond Sundberg

  Valgkomiteens innstilling
- Velges i fysisk møte

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

- Ann-Kristin Dahl Karlsen

  Valgkomiteens innstilling

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Karihaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

EGENKAPITAL OG GJELD

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

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

Oslo, 10.03.2025
Styret i Karihaugen Borettslag

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 140

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

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

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

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bærbar PC		
Tilgang 2019	10 661	
Avskrevet tidligere	-10 660	
Avskrevet i år	-1	
		0
Parkanlegg		
Tilgang 2020	152 300	
Avskrevet tidligere	-91 380	
Avskrevet i år	-30 460	
		30 460
Søppelbrønn		
Tilgang 2018	4 029 563	
Tilgang 2019	2 069 614	
Avskrevet tidligere	-3 049 585	
Avskrevet i år	-609 917	
		2 439 674
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 470 134**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-640 378**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 220
Avsatt styrehonorar	-40 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-42 220**

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørnar Sollie

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 550 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Anskaffelse av digitale informasjonsskjermer i oppgangene - Styretavla

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Installering av vannmålere

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Oppussing av terrassen i LK4

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Lekeplasser

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Installering av overvåkningskamera

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

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forsøpling

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

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Narkotikaproblematikken

Styret utreder tiltak for å håndtere narkotikarelaterte aktiviteter i borettslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Energikartlegging

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

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Ihab Al-Khalifa

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Ann-Kristin Dahl Karlsen
- [ ] Jamal Mohsin Ismael

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Florentina Pirau
- [ ] Isidro Vasquez Rosario
- [ ] Mohamad el Youssef
- [ ] Trond Sundberg

Medlem valgkomite (kun 3 skal velges)

- [ ] Nina Gusgård
- [ ] Sissel Lundbyvolden
- [ ] Trude Jensen

Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- [ ] Trond Sundberg
- [ ] Velges i fysisk møte

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Ann-Kristin Dahl Karlsen

**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 årsmøte 2025 for KARIHAUGEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 141.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørnar Sollie
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trude Jensen og Damir Cokovic er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

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

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

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

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

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

6. Fastsettelse av honorarer til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000,-

Styrets innstilling
Styret foreslår at fjorårets godtgjørelse videreføres.

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

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

7. Anskaffelse av digitale informasjonsskjermer i oppgangene - Styretavla

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

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

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

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

Om løsningen:

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

Pristilbudet inkluderer følgende:

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

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

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

Engangskostnader: Routere: 30 000 kr inkl. mva.

Prisen inkluderer elektrisk installasjon.

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

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

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

8. Installering av vannmålere

Fremmet av: Erland Garmo

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

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

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

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot installasjon av vannmålere.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

9. Oppussing av terrassen i LK4

Fremmet av: Dorsa Dastagirzade

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

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

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **MOT** forslaget

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

10. Lekeplasser

Fremmet av: Dorsa Dastagirzade

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

11. Installering av overvåkningskamera

Fremmet av: Dorsa Dastagirzade

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

12. Forsøpling

Fremmet av: Dorsa Dastagirzade

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**

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

13. Narkotikaproblematikken

Fremmet av: Dorsa Dastagirzade

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

14. Energikartlegging

Fremmet av: Dorsa Dastagirzade

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Ihab Al-Khalifa

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

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

Medlem valgkomite (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Nina Gusgård
Trude Jensen
Sissel Lundbyvolden

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Ihab Al-Khalifa
Trond Sundberg

Varadelegat (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Ann-Kristin Dahl Karlsen

Vedtekter
for
Karihaugen Borettslag

(org.nr. 948617196)

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Dokumentasjonen skal oppbevares av andelseier

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

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

Det er ikke tillatt å øke leilighetens hovedsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLEMENT
FOR
KARIHAUGEN BORETTSLAG

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

1. INNLEDNING

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

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

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

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.0 PARKERING I PARKERINGSHUS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. PARKERING UTENFOR PARKERINGSHUS

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

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

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

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

4.0 REGLER OM RO I LEILIGHETENE

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

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

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

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

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

5.0 SØPPEL

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

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

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

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

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

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

F. Papp og papir skal kastes i egne papircontainere.

5.1. RENHOLD

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

6. VASKERIER OG LUFTEBÅSER

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

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

7. LUFTING

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

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

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

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

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

Følgeskader ved å ha skyvelukene åpne er beboers ansvar.

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

8. BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

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

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

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

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

9. VEGGDYRKONTROLL

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

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

10. FRAMLEIE

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

11. MELDINGER, RUNDSKRIV OG OPPSLAG

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

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

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

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

12. HJEMLING

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

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

13. DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dyreholdserklæring Karihaugen Borettslag

Jeg, undertegnede:

_____

Eier av leilighet nr. _____ med adresse _____

_____, telefon nummer_____,

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

som lyder navnet : _____

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

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

Hundeeier er medlem i hundeklubb (ja/nei) _____

Klubbens navn : _____

Klubbens adresse: _____

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

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

Dato: _____ Signatur: _____

INSTRUKS FOR BRUK AV VASKERIET.

INNLEDNING

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

Det er forbudt å benytte våre vaskerier til inntektsbringende arbeid.

GENERELT.

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

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

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

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

VASKETIDER.

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

SØNDAGER OG ANDRE NORSKE HELLIGDAGER ER VASKERIET STENGT.

VASKEMASKINENE.

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

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

SENTRIFUGE

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

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

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

MISBRUK AV VASKERIET, VIL MEDFØRE TAP AV BRUKSRETTEN.

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

E-post : vaktmester@ellingsrudaasen.no

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

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

Ved heisstopp kontakt vaktmester/styret

Disse skal ikke meldes til OBOS

Styret i Karihaugen borettslag

E-post: karihaugen@styrerommet.no

Hjemmeside www.karihaugen.no

0355 ELLINGSRUDÅSEN VAKTMESTERSENTRAL

NYE BEBOERE I VÅRE BORETTSLAG

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

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

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

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

MELDING OM NY BEBOER.

Selskap: 397 Karihaugen Borettslag, leilighets nr: _____

Adresse: _____

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

Dersom Nei vil Sameiet Ellingsrudåsen Vaktmestersentral sende giro til beboer.

POSTKASSESKILT

Leilighets nr. _____

Navn på personer

RINGETABLÅ

Kun etternavn: _____

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Stian Bakke
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: stian.bakke@privatmegleren.no

Deres ref.: 302251126 . Vår ref.: 0397-1-1030 Dato: 18.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Karihaugen Borettslag
Organisasjonsnr:	948617196
Andelseier:	Ali, Aqil Liqat
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1030
Adresse:	Harald Sohlbergs Vei 6, 1064 OSLO
Andelsnummer:	61
Gnr.	107
Bnr.	858

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Rentesats:	4,89%
Restsaldo	123 981 123,00
Innfrielsesdato:	30.05.2045
Type rente:	
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 049,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	200,00	
Trappevask	102,00	
Lån garasje	140,00	
Felleskostnader	4 607,00	5 123,00 fra 01.01.2026

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	222,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 828,-
Annen formue:	7 856,-
Gjeld:	222 955,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208578367
Restsaldo:	223 419,34
Kapitalkostnader:	1 483,05
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 223 419,34,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: karihaugen@styrerommet.no

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

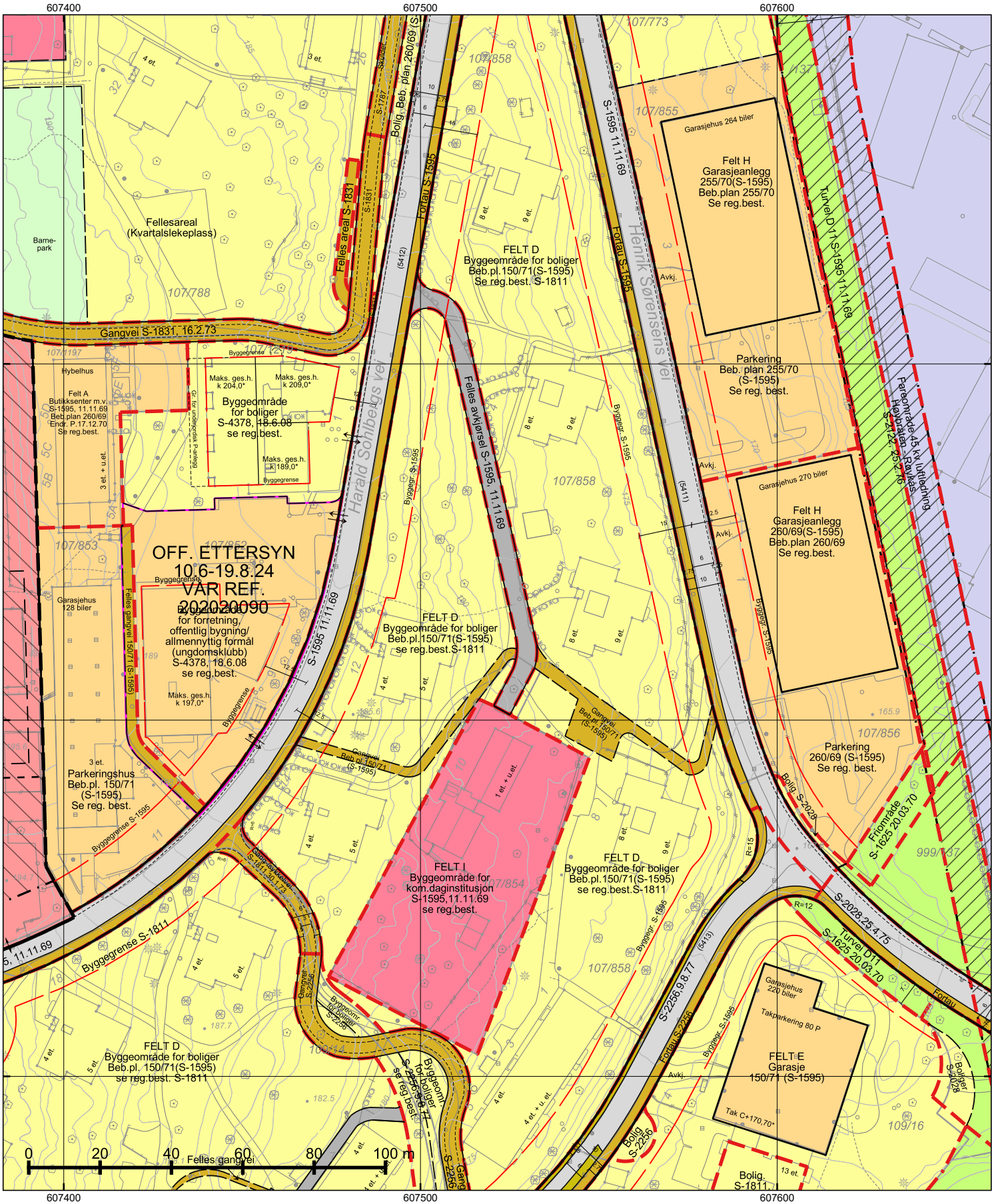
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

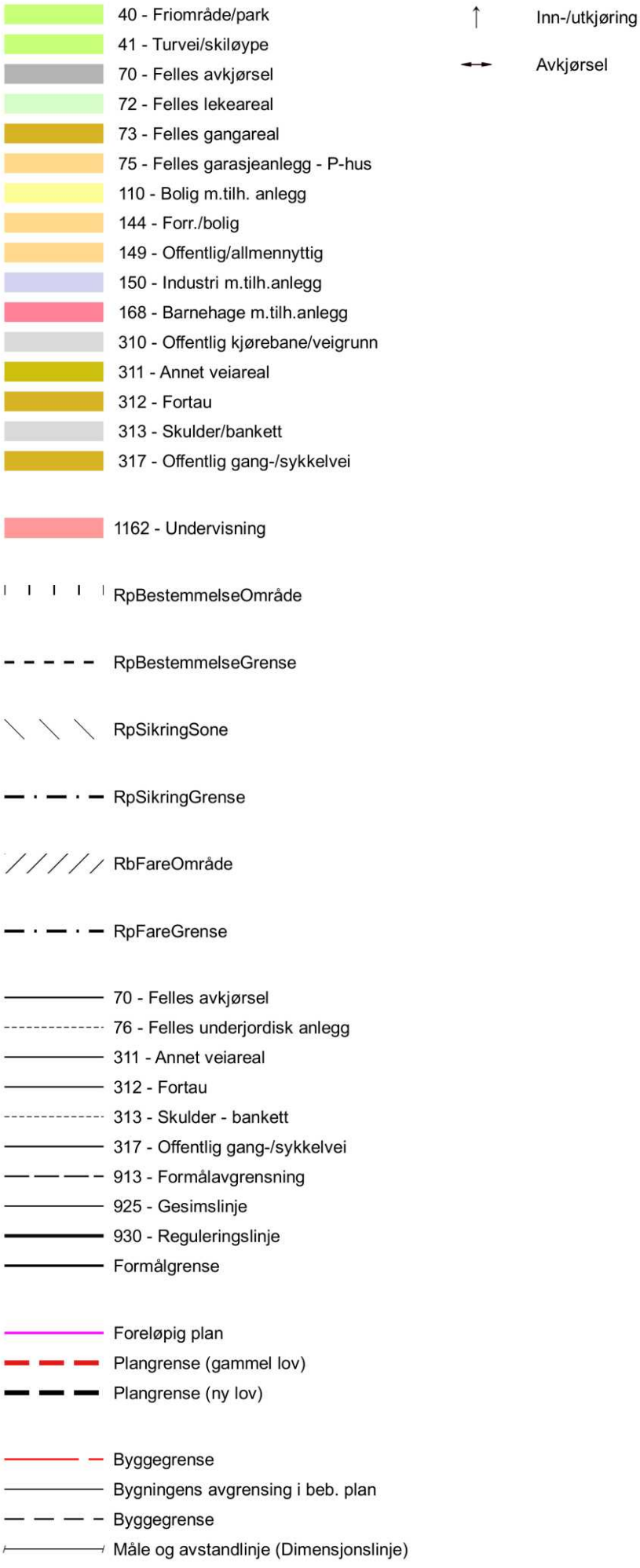
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151079/ 86524154
Adresse: Harald Sohlbergs vei 6
Gnr/Bnr: 107/858
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151079/86524154
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
HARALD SOHLBERGS VEI 6

Dato: 19.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524154
1119494

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.107 BNR. 858

Vi viser til bestilling av 20251218 for HARALD SOHLBERGS VEI 6.

GNR. 107 BNR. 858

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.03.1973.

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

22678 m²

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

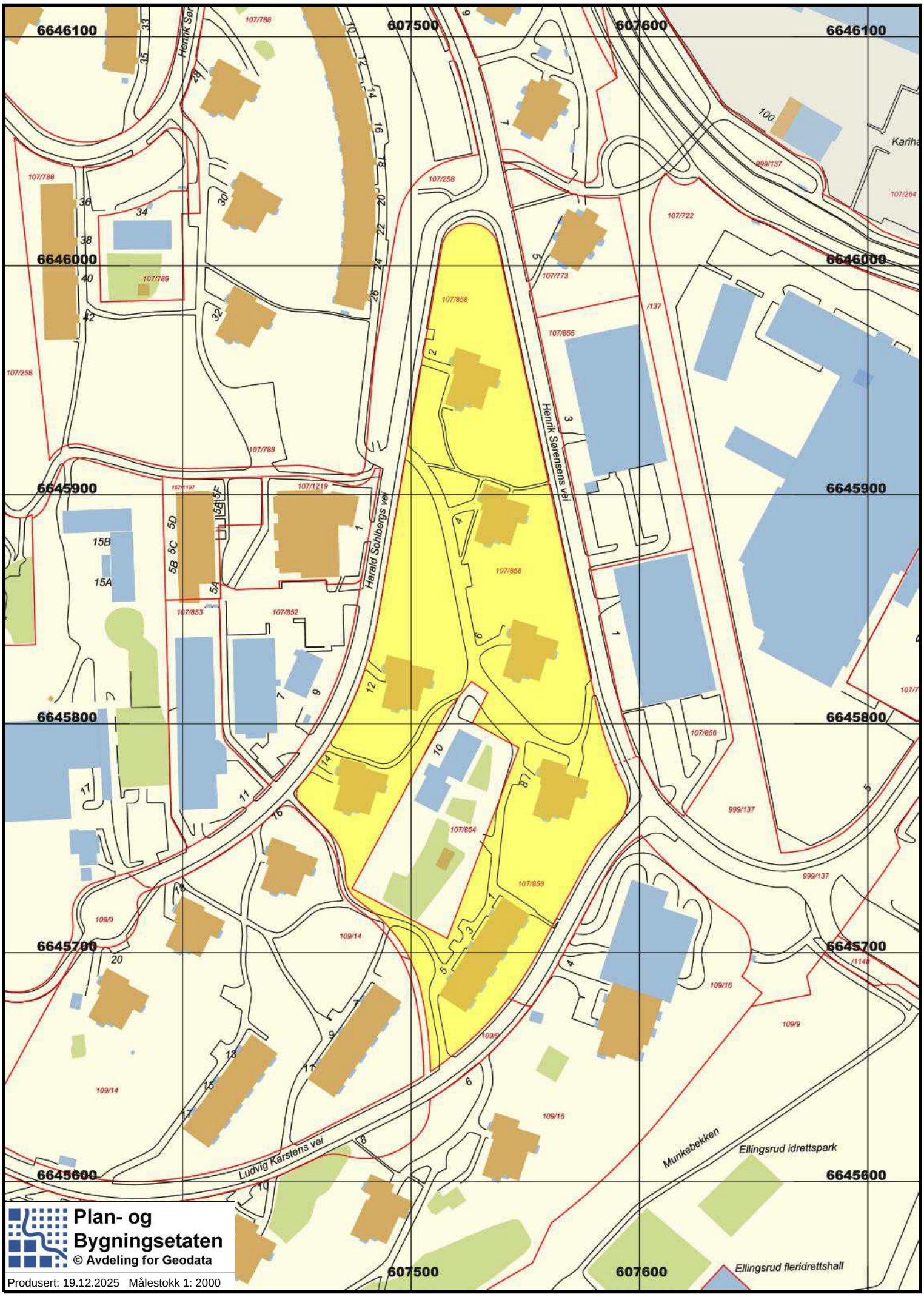
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6646100
607500
607600
6646100
6646000
6646000
6645900
6645900
6645800
6645800
6645700
6645700
6645600
6645600
607500
607600
Henrik Sørensens vei
Harald Sohlbergs vei
Ludvig Karstens vei
Munkebekken
Ellingsrud idrettspark
Ellingsrud fleridrettshall
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.12.2025 Målestokk 1: 2000

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Karihaugen Brl. v/Sigolsen
Ludvik Karstens vei 3

1064 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940026088	96/5868

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	29. januar 1996

Arbeidssted : 107/0858 Harald Sohlbergs vei 6
Byggherre : Karihaugen Brl. v/Sigolsen, Ludvik Karstens vei 3, 1064 OSLO
Arbeidets art: BLOKK 23, REHABILITERING

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 11.6.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsstad

Journalnr.

Arbeidet gjelder gnr. 107. bnr. 258. + gnr. 109. bnr. 9.
Harald Sohlbergs vei 6.

71/591.

Avsluttende synsforretning

Nybygg.

21.3.74.

Bygningsart

Punkthus. (P.hus 23).

Byggherre

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

Arkitektfirma

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

Murm. E ling Larsen, c/o Andresen & Halvorsen A/S, Bernh. Getzgt. 3, Oslo 1.

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

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

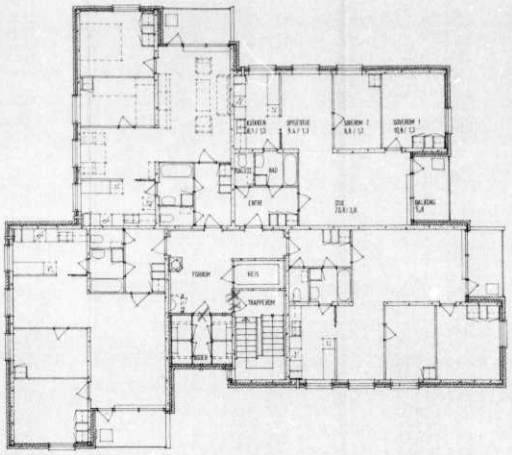
For bygningssjefen.

Overingeniør.
K. Andersen.

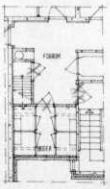
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

SH. C 13. 4000. A. ØVORD. 2260/70 —

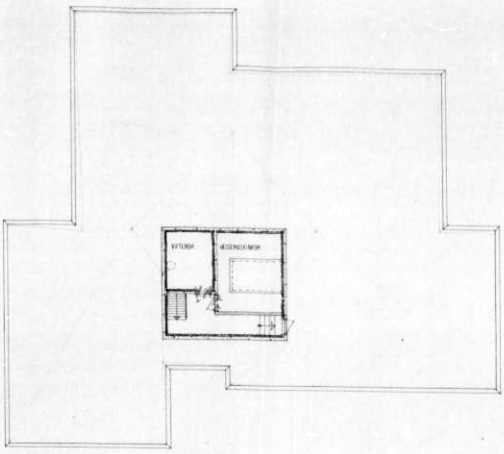
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



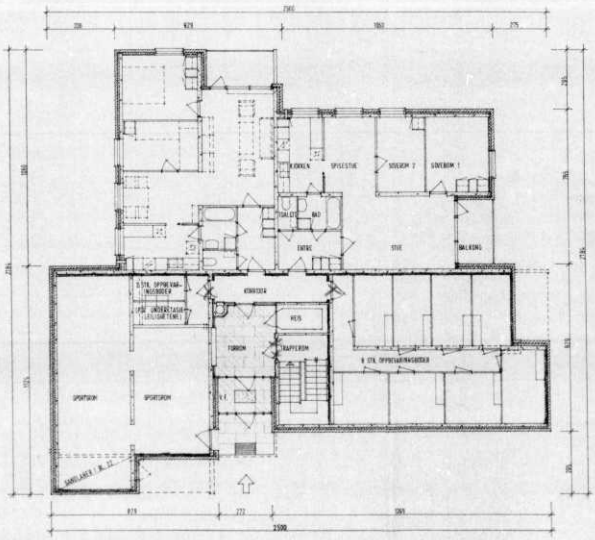
PLAN AV 1.-8.ETASJE.



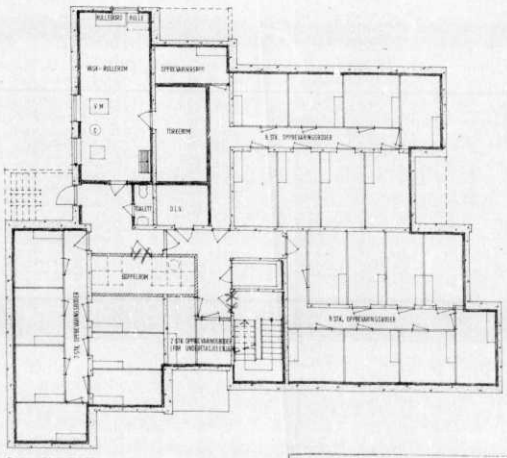
PLAN AV FORROM I 8.ETASJE



TAKPLAN.



PLAN AV UNDERETASJ.



PLAN AV KJELLER.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 mtr.

OBOS ANLEGG NR.397, KARIHAUGEN BL.
PUNKTHUS NR. 21, 22, 23 OG 24. GNR.107, BNR.258 GNR.204 BNR.9
1:100 26/2/71
PLANER. 107/858
71514

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204882
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	19.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HARALD SOHLBERGS VEI 6
Postadresse:	1064 OSLO
Matrikkel:	0301-107/858

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204882

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204882
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	19.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HARALD SOHLBERGS VEI 6
Postadresse:	1064 OSLO
Matrikkel:	0301-107/858

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204882

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

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 6, 1064 Oslo
Gnr. 107, Bnr. 858, andelsnr. 61 i KARIHAUGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251126

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 480 51 220

E-post: henrik.borchgrevink@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.
