



aktiv.

Harald Sohlbergs vei 5B, 1064 OSLO

**Pen og romslig 2-roms
selveierleilighet - Varmtvann inkl.
- Parkeringsplass - Populær
beliggenhet - Nær marka!**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 59 608,-
Omkostn.: Kr 90 320,-
Total ink omk.: Kr 3 649 928,-
Felleskostn.: Kr 4 529,-
Selger: Sukhminder Kaur

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 47/49 kvm
Tomtstr.: 1679.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 1197
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1104250114

Pen og romslig 2-roms selveierleilighet

-Varmtvann inkl.

-Parkeringsplass

Irfan Raja v/Aktiv har gleden av å presentere Harald Sohlbergs vei 5B, en pen og romslig 2-roms leilighet, beliggende i et veletablert boligområde på Ellingsrud. Nærområdet byr på "alt" du trenger i en travel hverdag som dagligvarebutikk, god kollektiv tilknytning, enkel adkomst til større bilveier og nærhet til store rekreasjonsområder med marka. Her er det godt å bo, og lett og trives!

Kvaliteter:

- Store vindusflater
- Arealeffektiv
- Romslig soverom med garderobeskap
- Pent kjøkken med god skap- og benkeplass
- Umiddelbar nærhet til marka med flott turmuligheter året rundt
- Kort vei til Ellingsrudåsen T-bane og bussholdeplass
- Få minutters gange til Ellingsrudåsen Senter
- Fibernet via OpenNet
- Parkeringsplass
- Bod
- Perfekt førstegangskjøp eller utleieobjekt

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	48
Energiattest	53
Nabolagsprofil	54
Husordensregler	57
Vedtekter	59
Megleropplysninger	65
Ekstraordinært årsmøte	69
Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025	75
Protokoll til årsmøte 2025	77
Årsmøte 2025	80
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 47 m² Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1679.1 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

Sameiet ligger i et rolig og barnevennlig område på Karihaugen. Fra leiligheten er det kort vei til offentlig kommunikasjon, butikker, marka og andre fasiliteter, samt kort vei til skole og flere barnehager. Leiligheten er perfekt for deg som er opptatt av å være sentrumsnær, men samtidig ønsker enkel tilgang til marka.

Eiendommen befinner seg i en lite trafikkert blindvei i et hyggelig, veletablert og populært boområde på Karihaugen i Oslo kommune. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, daglige handleturer, flere senter og servicetilbud samt nærliggende turområder og marka. I området er det lite gjennomgangstrafikk og Karihaugen er et barnevennlig boligområde med kort vei til skoler og barnehager. Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker som er åpen alle dager eller Rema 1000 Karihaugen. Ellingsrud

Senter ligger også like i nærheten og inneholder blant annet matbutikker, Narvesen, café og tannlege. Det er i tillegg kort vei til døgnåpen bensinstasjon. Ellers er Furuset senter, Stovner senter, Metro, Triaden og Strømmen storsenter innen rekkevidde med alle nødvendige fasiliteter lett tilgjengelig.

For den aktive finnes det flotte turområder rett utenfor døren i tillegg til kun få minutter til turveier, lysløyper og skispor mot Mariholtet. Ellingsrud ridesenter og 4H-gården på Lindeberg er et yndet sted for de små. I den nye flerbrukshallen på Ellingsrudåsen/Karihaugen er det mulighet for fotball, håndball, allidrett og annet. For de voksne er det treningssenter i området. Dette er et sted hvor både de yngre og eldre kan finne både innendørs og utendørs aktiviteter.

Karihaugen ligger på grensen til Lørenskog, og i gangavstand til Østmarka som byr på gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper vinterstid, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. En skitur inn mot Mariholtet er absolutt å anbefale. En av verdens største og mest avanserte skihall SNØ finner du nær Lørenskog stasjon, se <https://www.snooslo.no> for mer informasjon. Med en størrelse på ca 36 000 kvadratmeter er det en arena med perfekte forhold for langrenn, alpint og freeski.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode kollektivløsninger i området med både buss, T-bane og tog. Nærmeste bussholdeplass er Karihaugen som ligger ca. 4 min unna boligen. Buss 25 tar deg til Lørenskog stasjon, mens buss 100 kjører til Furuset T-bane. Linje 2 tar deg til Jernbanetorget på 20 min. Med bil fra boligen tar det ca 7 min til Lørenskog, 20 min til Oslo S og 26 min til Oslo lufthavn. For mer informasjon angående kollektivtrafikken, se <https://www.ruter.no>.

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den

grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betongelementer.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein, trepanel og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3, store eller alvorlige avvik:

Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje) – utbedring estimert til kr. 10 000 – 50 000,-

Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje) – utbedring estimert til kr. 10 000 – 50 000,-

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – utbedring estimert til kr. 5 000 – 20 000,-

Totalestimat utbedringer: kr. 25 000 – 120 000,-

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2, avvik som kan kreve tiltak:

Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)

Vinduer

Innvendige dører

Ventilasjon

Elektrisk anlegg

Elektrisk oppvarming

Fast inventar

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

2007

Antall år: 18 år 0 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Nei

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Renovert hele badet. Arbeid utført: av Rajtar Håndverker.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Beskrivelse: Renover.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Innhold

2. etasje: Bad, entré/gang, stue/kjøkken og soverom.

Kjeller: Bod.

Standard

Entre

Når du kommer inn i boligen blir du møtt av en hyggelig entre som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det godt med plass for oppbevaring i garderobeskap.

Stue

Romslig stue med god plass til sofagruppe med tilhørende stuemøblement, medievegg og spisestue. Stuen har store vindusflater, hvilket gjør leiligheten lys og luftig. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en sosial atmosfære.

Kjøkken

Praktisk kjøkken i moderne og plassbesparende åpen løsning mot stuen. Innredningen består av glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Videre er det integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er plass til kjøl/frys.

Bad

Flislagt bad med varmekabler. Innredningen består av vegghengt servantskap med servant med skuffer under, innfelt speil, dusjhjørne og vegghengt toalett. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom

Soverom med god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre har soverommet god oppbevaringsplass i stort garderobeskap. Et stort vindu slipper inn godt med naturlig lys og gir rommet en luftig følelse.

Gulv:

Innvendige gulv er belagt med laminat.

Vegger:

Malt tapet.

Himling:

Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale om fiber med OpenNet.

Parkering

Styret har gitt alle leilighetene et parkeringsbevis for parkering på Coop Eiendoms plass iflg avtale.

Parkeringsmuligheter m/ parkeringsbevis via Coop. Henvendelse v/ styreleder. Seksjon 1 (næringsseksjon) har 3 stk. parkeringsbevis. Coop skal merke de parkeringsplassene som Karihaugen BS kan benytte.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

77473463

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Felles varmtvann.

Info strømforbruk

Selgers strømforbruk er ikke oppgitt da eiendommen har vært utleid.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 809 343

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 237 370

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

53/1914

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, fibernett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførsel samt generell drift og vedlikehold av boligsameiet.

Fordelt slik:

Lån nr: 9820738891; Adm. lån 2 - Akonto renter 127,73

Lån nr: 9820738891; Adm. lån 2 - Akonto avdrag 456,12

Lån nr: 9820846554; Adm. lån 1 - Akonto renter 141,48

Lån nr: 9820846554; Adm. lån 1 - Akonto avdrag 150,57

Felleskostnader 3 653,55

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 529

Andel Fellesgjeld

Kr 59 608

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

23.10.2025

Andel fellesformue

Kr 14 014

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Karihaugen Boligsameie

Organisasjonsnummer

988306029

Om sameiet

Sameiet består av 32 seksjoner.

karihaugensameie@styrerommet.no

Vaktmester

Karihaugen Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Rene Bygårder AS.

Sameiet organiserer og har påbegynt to større vedlikeholdsprosjekter:

- Vi er for tiden i prosessen med rehabilitering av samtlige av sameiets balkonger. Prosjektet er nå ute på anbud, og WSP vil anbefale en leverandør for oss. Arbeidet forventes å starte i løpet av våren.
- Innen kort tid vil strømtavlen i bygget byttes ut med en sikrere og nyere type. Dette forebygger alvorlige strømfeil som kan skje på et gammelt og slitt strømsystem. Utsiftingen skal etter planen være fullført i begynnelsen av april. I sammenheng med disse to prosjektene har sameiet tatt ut et lån på totalt 1 400 000, hvor 400 000 går til bytte av strømtavle og 1 000 000 går til vedlikehold av balkongene. Det har også vært en del mindre, men tidkrevende prosjekter som har blitt utført:
 - Styret har fått utført utrensning av ventilasjonsanlegget, og signert en serviceavtale som gir oss periodemessig sjekk av anlegget.
 - Styret har samlet vaktmestertjenester, måking og renhold i én avtale. Det gjør fakturabehandlingen enklere, gir oss én kontaktperson for alle tjenestene og er billigere totalt sett. Styret tror også at dette vil føre til bedre og mer konsekvent måking enn det vi har hatt i tidligere år.
 - Styret har hatt en befaring for å vurdere overvåkingskamera tilbake i bygget. Etter å ha innhentet tilbud fra noen sikkerhetstjenester, ble det vurdert at prisen var høy, særlig om man ønsket en god dekning av sameiet. Effekten av dette ble av styret vurdert som lav. Styret er uansett ikke kjent med hærverk i bygget, og det fremstår også som at problemet med røyking inne har vært mindre det siste året.
 - I samråd med helseetaten, renovasjonsetaten og Rentokil har styret jobbet med å få bukt med skadedyrsproblem i området rundt sameiet. Vi har fått fjernet vegetasjon som vokste opp mot bygget, vært tydeligere på at gjenstander ikke må lagres opp etter veggene og byttet type kontainer. Vi ser fra rapportene fra Rentokil at nivået er gått fra "høyt" til "moderat", så de grepene vi har tatt ser ut til å ha fungert.

- Styret har fått organisert en del mindre forefallende arbeid, som bytting av ødelagte lamper til mer energieffektive ledlys, bytte av håndtak der disse har vært løse, og et par tilfeller av slitte låser.
- Styret har vært i kontakt og dialog med Mehargruppen om salg av parkeringsrettigheter. Det forventes at det vil leveres et forslag som stemmes over på et ekstraordinært årsmøte senere i år.

Styret ønsker også å avslutte denne rapporten med et par alvorsord: Vi er et sameie. Sammen eier vi bygget, og med det medfølger et ansvar for alle om å bidra for at Karihaugen Boligsameie skal fungere best mulig. Det siste året har det vært lite engasjement fra sameiets eiere. Til dugnaden kom det kun én beboer (utover styret). Med et så lite oppmøte må styret vurdere om hele dugnaden må avskaffes og byttes ut med at vi leier inn folk for å gjøre den samme jobben som kunne vært gjort av beboerene på et par timer. Styret ser også at det generelt har vært relativt sett lite engasjement på de fleste sakene på årsmøtet i årene som har vært, og faren er at avgjørelser taes som ikke gagnar flertallet i sameiet. Når styret nå i tillegg gjør utbyttinger, ser vi også at det er lite engasjement fra beboerene om å ta over vervene. Dette kan (enten i år eller i årene som kommer) føre til en mangedobling av styrets honorar om vi må leie disse tjenestene av profesjonelle. Dette vil igjen føre til økte utgifter som reflekteres i felleskostnadene. Styret vil derfor sende en sterk oppfordring til alle sameiets eiere å både vise engasjement selv ved å delta på dugnader, i diskusjoner og generelt være en del av dialogene som settes i gang, og også oppfordre leietagere til å gjøre det samme der det passer.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene fra 01.01.25 med 15%. Sameiet har inngått administrasjonsavtale med mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Nedbetaling kan foretas 01.06 og 01.12 etter at avtale er inngått. Se vedtekter. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier kjent for kjøper. Avregning av for mye/ lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader.

Parkering m/ parkeringsbevis via Coop. Henvendelse v/ styreleder. Alle leilighetene har fått et parkeringsbevis for parkering på Coop ihht. avtale. Seksjon 1 (næringsseksjon) har 3 stk. parkeringsbevis. Coop merker parkeringsplassene som Karihaugen kan benytte. Coop drifter parkeringsplassen med brøyting strøing renhold og vaktmester. Karihaugen betaler sin del av felleskostnadene i forbindelse med dette. Dette vil bli fordelt flatt på felleskostnadene.

Ikke kabel - TV, men fibernett via OpenNet. www.opennet.no

Styret har vedtatt i desember 2024 å ta opp lån pålydende 1.4MNOK ifbm. rehabilitering av balkonger.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208465546
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 579 734,00
Innfrielsesdato: 28.02.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207388912
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 664 225,00
Innfrielsesdato: 30.01.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208459767
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 645 160,00
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån.

Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hund og katt må ikke holdes uten sameiets samtykke. Hund og katt må holdes i bånd

på eiendommen, spesielt må det påses at dyret ikke luftes på lekeområder for barn.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 1197, seksjonsnummer 13 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/107/1197/13:

14.12.2004 - Dokumentnr: 86398 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:852

Bruksrett til nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1197

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2004 - Dokumentnr: 86398 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning gjelder felles stikkledning.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1197

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2004 - Dokumentnr: 86389 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:107 Bnr:852

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1197

11.03.2005 - Dokumentnr: 16158 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 53/1914

14.12.2004 - Dokumentnr: 86398 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:852
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningstaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1197

13.11.2012 - Dokumentnr: 959709 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:852
Bestemmelse om bruksrett til 35 plasser til biloppstilling
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.11.2012 - Dokumentnr: 959709 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1219 Snr:1-49
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk med butikker og kontorer datert 26.08.1977.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.08.1977.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

59 608 (Andel av fellesgjeld)

3 559 608 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

88 970 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

90 320 (Omkostninger totalt)
101 220 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
104 020 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 649 928 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 660 828 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 663 628 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 320

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Ansvarlig megler bistås av

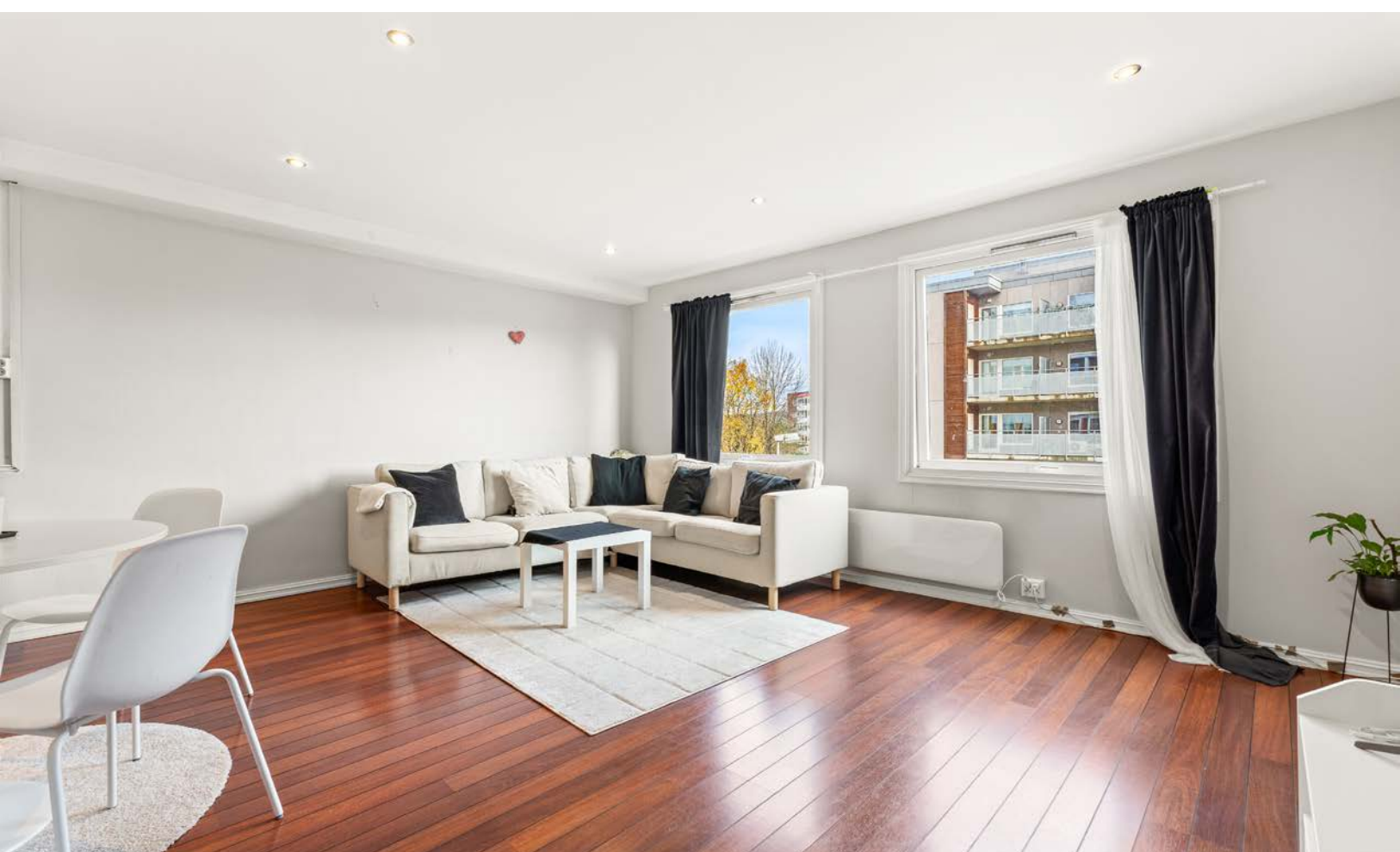
Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

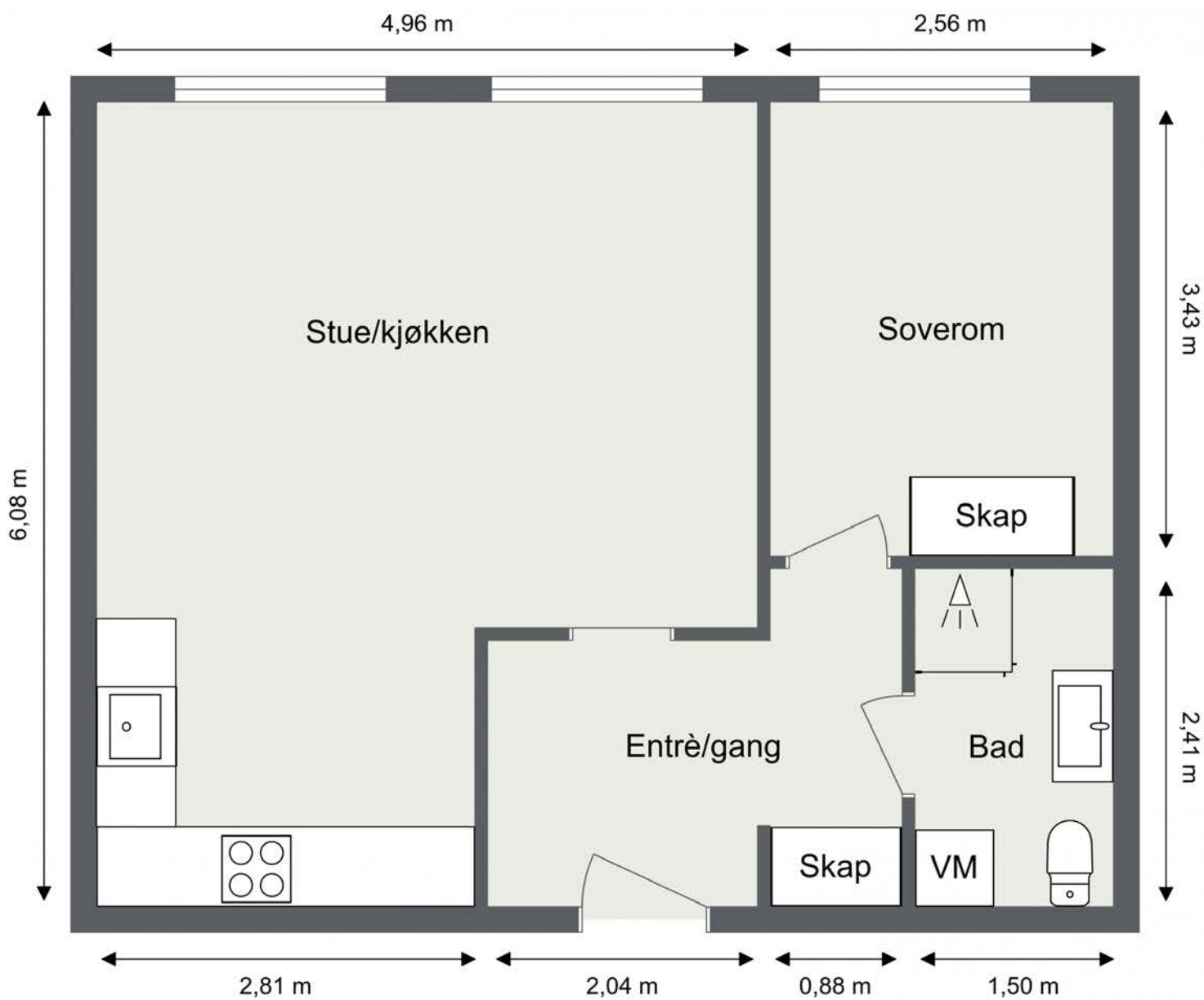
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

03.11.2025





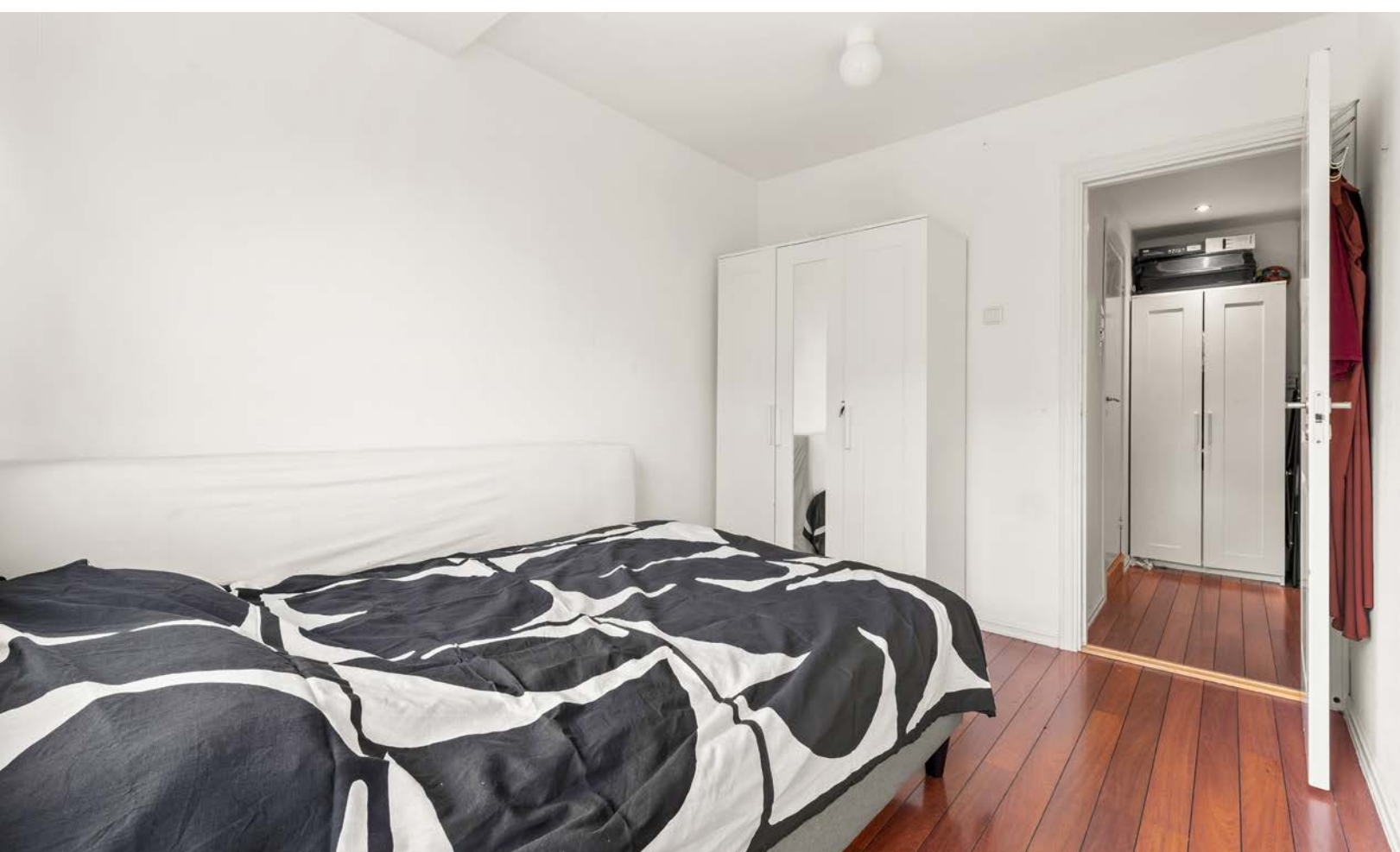
























Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HARALD SOHLBERGS VEI 5 B, 1064 OSLO

Gnr: 107 Bnr: 1197 Seksjon: 13

301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 29/10/2025
Utskriftsdato: 30/10/2025
Oppdragsnummer: 98095
Referansenr:



HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebbyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Leiligheten ligger i 2. etasje.

Standard

Leilighet med normal og eldre standard. Kostnader for vedlikehold bør påregnes.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1973, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Innvendige dører
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 50 000,-*
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 50 000,-*
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 25 000 – 120 000,-



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Sukhminder Kaur
Takstmenn: Hasnat Faiz
Befaring/tilstede: Eiers representant, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 107 Bnr: 1197 Seksjon: 13
Eiet/festet: Eiet
Areal: 1679.1 m²
Eierbrøk seksjon: 53 / 1914
Hjemmelshaver: Sukhminder Kaur
Adresse: Harald Sohlbergs vei 5 B, 1064 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	30/10/2025	Opplysninger gitt av eiers representant under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	30/10/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1973

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	47	47	0
Sum bolig:	47	47	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
2. etasje	47	0	0	0
Sum bolig:	47	2	0	0
Sum BRA:	49			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betongelementer.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein, trepanel og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Felles varmtvann.
- Døralling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass uten dato oppmerking, men er av eldre dato.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

Det er observert lette bruksmerker og noe slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:

Glatt innvendig dør til bad. Profilerte innvendige dør til soverom.

Tilstandsvurdering:

TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Soverom og stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Synlig plastrør under kjøkkeninnredning. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner for bad er montert i fordelerskap i bad. Stoppekran er testet og funnet ok.

Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje.

Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

Rør i rør:

I henhold til Sintef Byggforsk har rør i rør systemer til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Avløpsrør i plast:

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Nevnte forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

Det er registrert rustdannelse på fordelerskapet, samt lekkasje fra rørtilkoblinger. Det er derfor gitt TG 3. Estimaten omfatter innhenting av rørlegger for utbedring. Det gjøres oppmerksom på at estimaten kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-20 000,-

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600.

Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det mangler luftespalte under dør til bad. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med skrusikringer, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eiers representant:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.

Tilstandsvurdering: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av aldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er observert lette bruksmerker og noe slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	Det er observert bruksmerker og noe slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt tapet.
Tilstandsvurdering:	Det er observert lette bruksmerker og noe slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Himlingshøyde ca. 2.38 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Det er i teknisk forskrift krav til 2,4 m himlingshøyde. Dette er angitt med en desimal. I dette tilfellet er himlingshøyden 2,38 m. og derfor rundet opp til 2,4 m. etter normale avrundingsregler. Det er observert lette bruksmerker og noe slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med speil- og profilerte fronter.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre dato. Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for oppføring.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er observert misfarging av silikon og fugemasse enkelte steder, samt manglende silikon mellom gulvfliser og veggfliser. Det er registrert at feil type fugemasse er benyttet rundt slukrist. Det er også observert enkelte avskallinger på flisene. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

Rørgjennomføringer i våtsoner har ikke synlig mansjett/tetting under servant og har ikke tilstrekkelig tetthet. Dette gir høy risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 3. Det må påregnes utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud.

Nevnte forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-50 000,-

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Det er registrert misfarging av silikon og fugemasse på deler av badet, samt sprekker i fugemassen på veggene. Det er observert gamle skruehull etter tidligere veggmonterte interiørelementer. Deler av flisene har sprekker både i dusjsonen og utenfor denne. Det er derfor gitt TG 3.

Estimatet omfatter tetting av hullene med silikon samt utbedring av fliser som har sprekker. Det må påregnes utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud.

Nevnte forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-50 000,-

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

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

Tilstandsvurdering: Det er observert ujevnheter i silikongfugen rundt speilet over servanten. Arbeidet fremstår som ufagmessig utført.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget. Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entrè. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

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

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250114	
Selger 1 navn	
Sukhminder Kaur	
Gateadresse	
Harald Sohlbergs vei 5B	
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	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104250114

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SK

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert hele badet
Arbeid utført av	Rajtar Håndverker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Renovert
-------------	----------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250114

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1104250114

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sukhminder Kaur	950a07d81813b19c17b001 6021a7daf04dcdf334	02.11.2025 13:19:25 UTC	Signer authenticated by One time code

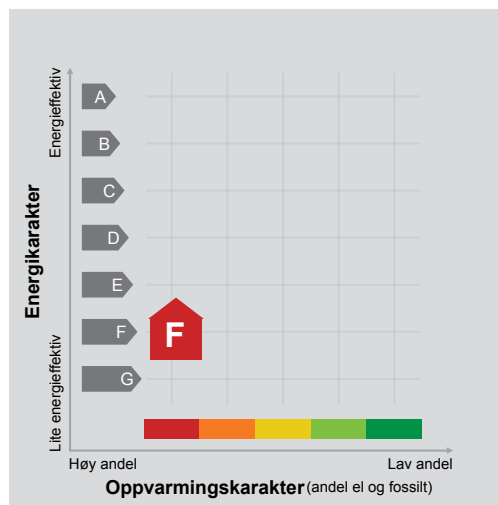
Document reference: 1104250114

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Harald Sohlbergs vei 5B
Postnummer	1064
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	1197
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80825137
Bruksenhetsnummer	H0208
Merkenummer	Energiattest-2025-186649
Dato	03.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Harald Sohlbergs vei 5B - Nabolaget Ellingsrudåsen - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Karihaugen Linje 2N, 100, 110	5 min 0.4 km
Ellingsrudåsen Linje 2	6 min 0.4 km
Høybråten stasjon Linje L1	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 445 elever, 30 klasser	3 min 0.3 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	20 min 1.6 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	11 min 5.5 km
OKS Videregående skole	12 min

«Rolige og hyggelige naboer som tar ansvar for nærmiljøet»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

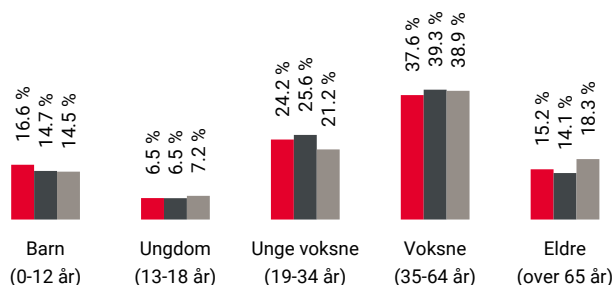
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Karihaugen barnehage (0-5 år) 80 barn	2 min 0.2 km
Ellingsrud private barnehage (0-5 år) 24 barn	3 min 0.2 km
Lia barnehage (0-5 år) 127 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Ellingsrud	6 min
Rema 1000 Karihaugen PostNord	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



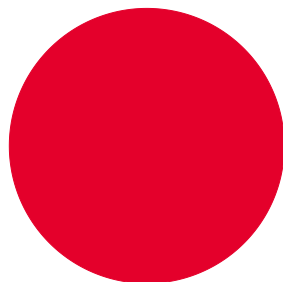
Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100

Sport

⚽ Ellingsrudåsen skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.1 km	
⚽ Ellingsrudflaten - ballbane	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🥋 Mudo Furuset	23 min	🚶
🥋 EVO SNØ	7 min	🚗

Boligmasse



100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Metro Senter

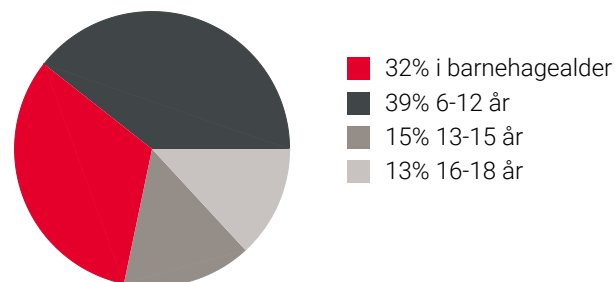
7 min 🚗



Vitusapotek Karihaugen

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



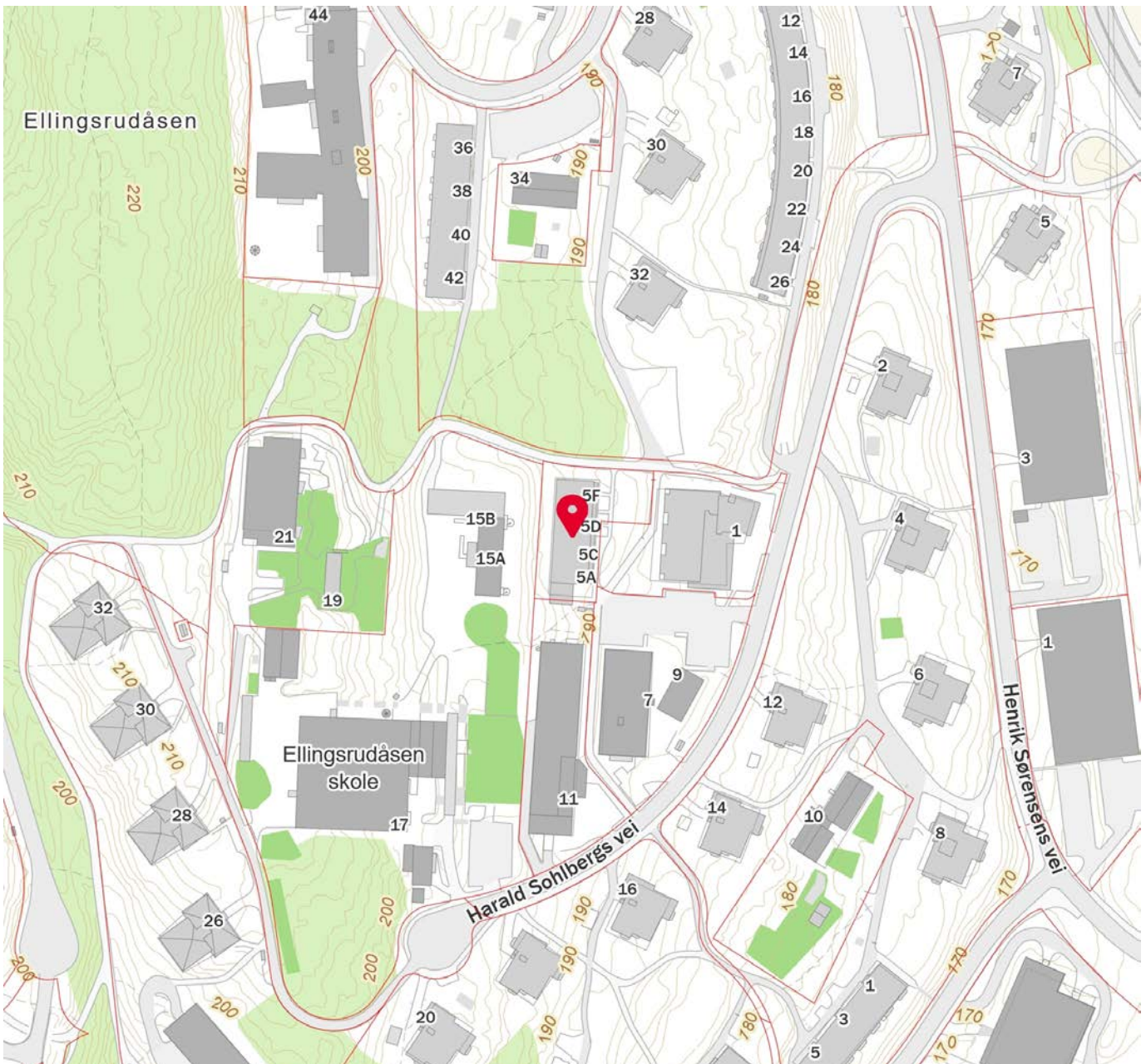
0%

49%

■ Ellingsrudåsen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



HUSORDENSREGLER
FOR
KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE,
HARALD SOHLBERGSVEI 5

Vedtatt på sameiemøte 17.04.2007

1. Disse reglene for bruk av den enkelte leilighet og eiendommens fellesanlegg, er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt og trygt sted å bo, og gi stedet et vennlig og rikt bomiljø som hver enkelt vil trives i.
Vi ber derfor om at alle lojalt vil følge de regler som er satt opp.
2. På balkonger må det ikke henges tøy slik at det er synlig utenfra. All lufting fra vinduene er forbudt.
Det er forbudt å lufte tøy på helligdager og etter kl 18.00 på lørdager. Banking, risting og børsting av tøy, sengeklær, tepper eller møbler etc. på balkonger er forbudt da det sjenerer naboileiligheter og underliggende leiligheter.
Beboere må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller ulemper for andre beboere.
3. Det må ikke søles ved søppelnedkastene. Pakk avfall godt inn og knyt godt igjen så pakken tåler fallet i sjakten uten å gå i stykker. Dette påbud er så viktig i helsemessig henseende at unnlatelse av å etterkomme det vil kunne medføre stenging av søppellukene. Papir- og glassavfall må kastes på steder for dette på eiendommen.
4. Trapper, kjellernedganger og korridorer må ikke belemres med gjenstander av noen art. Barnevogner, sykler, kjelker og ski m.m. anbringes i bodene eller på dertil egnet plass.
5. Ytre montering av innretninger som skilter, markiser, antenner, flaggstenger, innkledning av balkonger og lignende må ikke utføres uten etter sameiets samtykke. Det samme gjelder maling av slike innretninger.
6. Seksjonseier er selv ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av seksjonseier eller av personer som bor i leiligheten.
7. Seksjonseier må sørge for at avløpsrør fra vasker og Wc ikke tilstoppes. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy, må pakkes om snarest mulig.
8. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må styret straks varsles. Skade som forårsakes ved at vann renner over og ned gjennom etasjene blir i sin helhet å erstatte av seksjonseier.
9. Oppdager seksjonseier skade, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han straks å melde fra skriftlig til sameiestyret.
10. Hund og katt må ikke holdes uten sameiets samtykke. Hund og katt må holdes i bånd på eiendommen, spesielt må det påses at dyret ikke luftes på lekeområder for barn.
11. Fyrstikker eller bart lys må ikke i noen tilfeller brukes i boder og lignende, da det er straffbart etter brannloven.
Røyking er også forbudt på disse steder. Påse at elektrisk lys er slukket og dørene låst når fellesrom forlates.

12. Boder må holdes rene og i orden.
Det er absolutt forbudt å plassere avfall, sekker, kasser og lignende i bodganger. Ting som har sjenerende lukt må ikke plasseres i bodene.
Hvis det søles i trappeganger m.v. må vedkommende feie/vaske opp etter seg.
13. Lek ved inngangene, i oppganger, korridorer, trapper eller i beplantninger er forbudt.

Det henstilles til foreldre å innprente barna om ikke å sjenere naboer ved skråll og støy, eller ved å tilrakke eiendommen ved tilsøling, tegning eller skade på vegger, gjerder eller plener (veier).
Fotballsparking, ballslåing eller lek som kan medføre fare for andre, må ikke foregå i nærheten av husene. Det henstilles til alle å utvise forsiktighet ved bruk av plener om våren og høsten.
14. Alle ytterdører skal holdes låst. Seksjonseiere bør i egen interesse medvirke til en mest mulig økonomisk drift av selskapet, og påse at det ikke sløses med elektrisk lys og strøm til ytre bruk, eller andre verdier til felles formål (for eksempel ikke sløsing med bruk av varmt vann).
15. Husordensreglene må respekteres.
Enhver beboer har krav på nattero fra kl 23.00 til kl 07.00.
Håndverksarbeid og musikkøvinger må ikke utføres etter kl 20.00.
Søn- og helligdager er håndverksarbeid ikke tillatt.
Det er ikke adgang til å drive musikk- eller sangundervisning.
Ved selskapeligheter etter kl 23.00 må det vises hensyn til naboene.
Klage på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer, eller hvis dette ikke er mulig eller ønskelig, skriftlig til styret.
16. Eventuelle klager på sameiere skal rettes skriftlig til styret, hvis ikke klagen krever øyeblikkelig inngripen.

VEDTEKTER FOR KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte i Karihaugen Boligsameie den 1. mai 2005.
Sist endret på ekstraordinært sameiermøte 19.08.2015

1. NAVN, FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Karihaugen Boligsameie.

Sameiets formål er å ivareta sameierenes felles interesser, herunder drift, vedlikehold og administrasjon av sameiets eiendom, gnr. 107, bnr. 1197, i Oslo kommune.

Karihaugen Boligsameie er etablert gjennom seksjoneringsbegjæring tinglyst 11. mars 2005.

2. EIENDOM OG SEKSJONER

Karihaugen Boligsameie består av i alt 31 boligseksjoner og en næringsseksjon, alle beliggende på sameiets eiendom gnr. 107, bnr. 1197.

Samsvarende med seksjoneringsbegjæringen tinglyst 11. mars 2005 består sameiet av følgende seksjoner med tilhørende formål og teller:

1. Næring	96
2. Bolig	43
3. Bolig	103
4. Bolig	63
5. Bolig	55
6. Bolig	112
7. Bolig	53
8. Bolig	53
9. Bolig	53
10. Bolig	53
11. Bolig	53
12. Bolig	53
13. Bolig	53
14. Bolig	53
15. Bolig	109
16. Bolig	50
17. Bolig	50
18. Bolig	50
19. Bolig	50
20. Bolig	50
21. Bolig	50
22. Bolig	50
23. Bolig	50

24. Bolig	109
25. Bolig	50
26. Bolig	50
27. Bolig	50
28. Bolig	50
29. Bolig	50
30. Bolig	50
31. Bolig	50
32. Bolig	50

Nevneren utgjør i sum: 1914

Den enkelte sameier har rett og plikt til å være medlem av Karihaugen Boligsameie, og er ansvarlig for sameiets felles forpliktelse i forhold til egen sameiebrøk (eierandel).

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjon er fellesarealer til fri benyttelse for alle sameiere.

Tilsvarende gjelder ledningsnett for VA- og el/signalanlegg frem til avgreiningspunktet for den enkelte seksjon/ bruksenhet.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett og rår som eier over egen seksjon.

Den enkelte seksjon kan fritt omsettes, pantsettes eller fremleies med de begrensninger som er beskrevet i Lov om eierseksjoner og disse vedtekter.

Overdragelse av sesjon og/eller bortleie skal uten ugrunnet opphold meddeles styret skriftlig, og det skal samtidig gis opplysninger om erververs/ fremleiers navn og fødselsnummer/ org.nr.

4. FAKTISK RÅDERETT

Den enkelte sameier har enerett til bruk av egen seksjon og rett til å benytte fellesarealene på en måte som disse er beregnet til.

Den enkelte sameier plikter imidlertid å følge sameiets vedtekter og ordensregler, og må for øvrig opptre på en måte som ikke unødig eller urimelig til ulempe for de øvrige sameierene.

Den enkelte seksjon må bare benyttes i samsvar med det tinglyste formål (bolig og næring).

Vedlikehold av egen seksjon påhviler den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter alt indre vedlikehold og fornyelse av seksjonen, herunder vinduer med karmen inn- og utvendig, samt tilsvarende når det gjelder innvendige dører og dører mot fellesarealer/ balkonger. Innvendig endring av seksjonen er tillatt hvis endringen ikke kommer i strid med vedtekter og /eller byggeforskrifter og/eller medfører ulempe for andre sameiere.

Rette til endringer omfatter ikke rett til inngrep i tekniske installasjoner uansett type.

Utvendige endringer er bare tillatt med skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret, eventuelt årsmøtet.

Ytre vedlikehold av bebyggelsen og eiendommen, herunder drift og vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner, er styrets, eventuelt årsmøtets ansvar.

Sameiermøtet kan vedta husordensregler, og hvis slike regler er vedtatt, er alle sameierene forpliktet til å følge de regler som til enhver tid er fastsatt. Husordensreglene kan inneholde bestemmelser om sanksjoner ved regelbrudd.

5. ANSVAR FOR FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er alle kostnader ved eiendommen og sameiets drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, og slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiers felles forpliktelser.

For å dekke utgifter som de beskrevne, fastsetter styret årlig en "husleie" som den enkelte sameier er forpliktet til å betale til sameiet v/ styret, forskuddsvis og månedlig.

Overfor tredjemenn er sameierene proratarisk ansvarlige for fellesutgiftene etter sameierbrøken, og sameierene er også innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene etter samme målestokk.

Unnlatelse av å betale de beskrevne andeler av sameiets felles forpliktelse (husleien) etter påkrav, anses som vesentlig mislighold av sameierenes forpliktelse og gir boligsameiet, v/ styret, rett til å pålegge vedkommende med seks måneders skriftlig varsel å selge seksjonen.

6. PANTERETT FOR SAMEIERENES ØKONOMISKE FORPLIKTELSE

Karihaugen Boligsameie, v/styret, har panterett i den enkelte sameiers seksjon for krav mot sameieren som følger av disse vedtektene eller eierseksjonsloven, begrenset oppad til 1 G (folketrygdens grunnbeløp).

7. STYRET

Karihaugen Boligsameie skal ha et styre som skal bestå av tre styremedlemmer og som velges av sameiermøtet med en tjenestetid på 2 år.

Styrets leder velges særskilt i sameiermøtet, og ved første gangs valg av styre velges ett av de øvrige styremedlemmene for ett år for å lette senere rulling.

Styret skal holde styremøter etter behov, dog minst to ganger i året. Styremøtet ledes av styrets leder, som også har ansvaret for at det føres og undertegnes protokoll fra det enkelte styremøtet. Protokollen skal underskrives av alle møtende styremedlemmer.

Styret er vedtaksført nå to av tre styremedlemmer er tilstede. Styrets vedtak fattes med vanlig flertall.

Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styret har det daglige ansvar for drift og vedlikehold av eiendommen og for øvrig for oppfyllelse av sameiets vedtekter og ordensregler.

Styret har også ansvaret for å føre regnskap i samsvar med gjeldende regnskapsregler, og kan for dette formål engasjere ekstern regnskapsfører.

Sameiets signatur innehas av styrets leder alene.

8. SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er Karihaugen Boligsameiets øverste organ og myndighet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen ugangen av april måned, og styret har ansvaret for skriftlig innkalling til sameiermøtet med minst åtte dagers varsel.

Sameier som ønsker forslag behandlet på årsmøtet, må meddele slike forslag til styret i så god tid før årsmøtet at forslaget kan medtas i styrets innkalling.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre sameiere ønsker slikt møte og samtidig oppgir hvilken eller hvilke saker man ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte innkalles av styret med minst syv dagers skriftlig varsel.

I sameiermøtet har hver sameier en stemme for hver seksjon de eier. Den enkelte seksjonseier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt, og for øvrig har husstandsmedlemmer i boligseksjoner og styremedlemmer i seksjoner med juridiske eiere møte- og talerett under årsmøtet.

Det ordinære sameiermøte skal alltid behandle følgende saker:

- 1 – Konstituering, herunder valg av møteleder og protokollfører samt to personer til å undertegne protokollen
- 2 – Styrets årsrapport
- 3 – Årsregnskap med revisors beretning
- 4- Budsjett for inneværende år med fastsettelse av akontobeløp til dekning av felleskostnader (husleie)
- 5 – Valg, herunder valg av styreleder og revisor
- 6 – Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder eller av annen person som velges av sameiermøtet.

Alle beslutninger i sameiermøtet treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer med mindre det følger av eierseksjonslovens § 90, annet og tredje ledd, at beslutningen må treffes med tilslutning av minst 2/3 av de avgitte stemmer, eller eventuelt av tilslutning fra samtlige sameiere.

9. VESENTLIG MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler fortsatt og på vesentlig måte misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret på legge vedkommende å selge seksjonen og fraflytte sameiet, jfr eierseksjonsloven § 26.

I et slikt tilfelle kan styret også kreve fravikelse (utkastelse) fra seksjonen med hjemmel i eierseksjonslovens § 27 og ved namsmannens hjelp.

10. VEDTEKTSENDRINGER

Disse vedtektene kan endres av årsmøtet hvis endringsforslaget fremgår av innkallingen til årsmøtet, og hvis endringen deretter vedtas av minst 2/3 av de avgitte stemmer.

11. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Karihaugen Boligsameie skal registreres i Foretaksregisteret på vanlig måte.

12. EIERSEKSJONSLOVEN

Når ikke annet er bestemt i disse vedtektene, kommer bestemmelsene i eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr 31, til anvendelse.

13. INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD

Karihaugen Boligsameie har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Karihaugen Boligsameie og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Karihaugen Boligsameie v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Karihaugen Boligsameie felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Karihaugen Boligsameie, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

14. Kameraovervåking av fellesarealer

Kameraovervåking av sameiets fellesområder og anlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold, samt ulovlig hensetting av søppel i sameiets fellesområder og anlegg.

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Oslo Nord v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104250114 . Vår ref.: 5731-1-13

Dato: 23.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Karihaugen Boligsameie
Organisasjonsnr: 988306029
Seksjonseier: Kaur, Sukhminder
Medeier:
Leilighetsnummer: 13
Adresse: Harald Sohlbergs Vei 5 B, 1064 OSLO
Seksjonsnummer: 13
Gnr. 107
Bnr. 1197

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 77473463.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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 spesifisering, 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.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene fra 01.01.25 med 15%

Sameiet har inngått administrasjonsavtale med mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Nedbetaling kan foretas 01.06 og 01.12 etter at avtale er inngått. Se vedtekter. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier kjent for kjøper. Avregning av for mye/ lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader. Parkering m/ parkeringsbevis via Coop. Henvendelse v/ styreleder. Alle leilighetene har fått et parkeringsbevis for parkering på Coop ihht. avtale. Seksjon 1 (næringsseksjon) har 3 stk. parkeringsbevis. Coop merker parkeringsplassene som Karihaugen kan benytte. Coop drifter parkeringsplassen med brøyting strøing renhold og vaktmester. Karihaugen betaler sin del av felleskostnadene i forbindelse med dette. Dette vil bli fordelt flatt på felleskostnadene. Ikke kabel - TV, men fibernett via OpenNet. www.opennet.no Styret har vedtatt i desember 2024 å ta opp lån pålydende 1.4MNOK ifbm. rehabilitering av balkonger o

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208465546
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	579 734,00
Innfrielsesdato:	28.02.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207388912
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%

Restsaldo 664 225,00
Innfrielsesdato: 30.01.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208459767
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 645 160,00
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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: 4 529,45,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820738891; Adm. lån 2 - Akonto renter	127,73	
Lån nr: 9820738891; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	456,12	
Lån nr: 9820846554; Adm. lån 1 - Akonto renter	141,48	
Lån nr: 9820846554; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	150,57	
Felleskostnader	3 653,55	

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: 510,-
Fradragsberettigede kostnader: 4 263,-
Annen formue: 14 014,-
Gjeld: 65 550,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208465546
Restsaldo: 21 290,76
Kapitalkostnader: 283,44

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207388912
Restsaldo: 20 452,91
Kapitalkostnader: 589,39

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208459767
Restsaldo: 17 864,91
Kapitalkostnader: 120,54

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 59 608,58,-, 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 Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Andreas Esteban Faugstad Woldseth, e-post: karihaugensameie@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5731
KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. juli kl. 11:00 og lukker 24. juli kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5731>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

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 2

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.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak

Dan Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Hans-Jørgen Lund foreslås

Forslag til vedtak

Hans-Jørgen Lund velges

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Grunnet restrukturering og fraflytning ser styret det som nødvendig å få inn en ny kandidat til styret.

I den anledning har Linda June Padmadin Wessel sagt seg villig til å bistå styret det kommende året.

Innstilling

Linda June Padmadin Wessel fremmes som kandidat til vervet som varamedlem frem til årsmøtet i 2026.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Linda June Padmadin Wessel
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.07.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.07.25

Selskapsnummer: 5731 Selskapsnavn: KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av møteleder Dan Dokken er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Valg av protokollvitner Hans-Jørgen Lund velges ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Valg av tillitsvalgte Varamedlem (kun 1 skal velges) ☐ Linda June Padmadin Wessel



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 988306029

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. juli kl. 11:00 til 24. juli kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak:

Dan Dokken er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Hans-Jørgen Lund foreslås

Forslag til vedtak:

Hans-Jørgen Lund velges



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Grunnet restrukturering og fraflytning ser styret det som nødvendig å få inn en ny kandidat til styret.

I den anledning har Linda June Padmadin Wessel sagt seg villig til å bistå styret det kommende året.

Innstilling

Linda June Padmadin Wessel fremmes som kandidat til vervet som varamedlem frem til årsmøtet i 2026.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Linda June Padmadin Wessel (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Linda June Padmadin Wessel

Protokoll til årsmøte 2025 for KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 988306029

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mars kl. 11:00 til 28. mars kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak:

Dan Dokken er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Andreas Woldseth og Yusuf Yildiz velges til å signere styreprotokollen



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 3

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Woldseth (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Andreas Woldseth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Hans-Jørgen Lund (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hans-Jørgen Lund

Styremedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:

Daniel Sollie Hansen (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Daniel Sollie Hansen

Retningslinjer for styrearbeid

I styremøte dato ble det vedtatt følgende retningslinjer for styrearbeid i boligselskapet.

Formål

Formålet med disse retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets styremedlemmer. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i styremedlemmenes utøvelse av sine verv.

Styrets ansvar

Styret har ansvar for boligselskapets ordinære drift. Styret har beslutningsmyndighet i alle saker som ikke er tillagt andre ifølge lover, forskrifter, vedtekter og årsmøtevedtak. Styrets medlemmer er felles ansvarlig for styrets fattede vedtak. Styret må i sin saksbehandling ivareta likhetsprinsippet og unngå urimelig forskjellsbehandling.

Styremedlemmene forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Fakturabehandling og betaling av kostnader

Alle utbetalinger skal kontrolleres og godkjennes av to i styret. Godkjenningen er en bekreftelse på at varen/tjenesten er levert, samt at kostnaden gjelder boligselskapet og kan utbetales. Etter konstituering av styret må det vedtas hvem i styret som skal ha ansvaret for fakturabehandling. Fortrinnsvis skal en av disse to være styrelederen. Ingen kan alene anwise for utbetalinger til seg selv.

Bruk av anbud/tilbud

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør styret, ved større arbeider, innhente anbud/tilbud fra flere leverandører. Dersom styret i større leveranser fraviker regelen om bruk av anbud, bør dette opplyses i selskapets årsrapport.

Utbetaling til styremedlemmer

Styremedlemmer honoreres for sin innsats gjennom årsmøtets fastsettelse av styrehonorar.

For å unngå uheldig kobling av ulike roller bør ikke styret ansette eller honorere styremedlemmer på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Dette kan likevel skje dersom styret mener at arbeidet vanskelig kan utføres av andre enn styremedlemmer. Alle utbetalinger til styremedlemmer må vedtas i styremøte. Dersom beløpet på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000, bør styremedlemmet vurdere å fratre sitt verv. Ved utbetalinger utover det som er fastsatt av årsmøtet, må beløp og mottaker fremkomme i årsregnskapet. Dette gjelder ikke dersom vedkommende er ansatt i stilling eller oppdrag som er vedtatt av årsmøtet.

Dersom styremedlemmer må ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for boligselskapet, kan dokumentert tappt arbeidsfortjeneste utbetales.

Kostnader forbundet med styrets møtevirksomhet skal gå frem av særskilt konto i årsregnskapet. Kostnaden må ikke overstige et nivå som tilsvarer statens satser for diettgodtgjørelse.

Styremedlemmers lojalitet til boligselskapet

Styret skal ivareta selskapets interesser på best mulig måte. Et styremedlem har ikke anledning til å ta imot økonomiske godtgjørelser eller andre personlige særfordeler. Et styremedlem kan ikke gi andre særfordeler eller særbehandling knyttet til selskapets drift eller oppgaver i sammenheng med sitt verv.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5731

KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 11:00 og lukker 28. mars kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5731>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

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 2

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.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak

Dan Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Woldseth og Yusuf Yildiz velges til å signere styreprotokollen

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 5731 - Årsregnskap 2024.pdf

2. 5731 - revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Woldseth

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans-Jørgen Lund

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Daniel Sollie Hansen
-

Styrets årsrapport

Det har vært et travelt og spennende år for sameiet og styret. Vi befinner oss i dyrtid, og ser økte priser både på våre faste tjenester og kommuneavgifter. Samtidig har vi også sett et behov for vedlikehold på bygget. Av den grunn har styret måttet ta noen tøffe avgjørelser for å få budsjettet til å gå rundt. Både kapitalinnhenting og økte felleskostnader har vært vurdert, men styret mente det holdt med en vesentlig økning av felleskostnadene, og det har ikke vært gjort en kapitalinnhenting i denne perioden.

Året har båret preg av en del organisering av vedlikeholdsarbeid, samt forsøke å finne bedre, rimeligere avtaler som gir oss like god eller bedre kvalitet. Styret har avholdt totalt fem styremøter, og det har også vært mye fortløpende kontakt mellom oss i styret i sammenheng med prosjektene som nevnt under.

For mindre saker har Vibbo vært brukt som primær kommunikasjonsmedie ut mot beboerene, men der hvor det har vært viktig at alle får beskjed har vi også brukt oppslagstavlen og i enkelte tilfeller lagt ut beskjed til alle enhetene.

Sameiet organiserer og har påbegynt to større vedlikeholdsprosjekter:

- Vi er for tiden i prosessen med rehabilitering av samtlige av sameiets balkonger. Prosjektet er nå ute på anbud, og WSP vil anbefale en leverandør for oss. Arbeidet forventes å starte i løpet av våren
- Innen kort tid vil strømtavlen i bygget byttes ut med en sikrere og nyere type. Dette forebygger alvorlige strømfeil som kan skje på et gammelt og slitt strømsystem. Utsiftingen skal etter planen være fullført i begynnelsen av april.

I sammenheng med disse to prosjektene har sameiet tatt ut et lån på totalt 1 400 000, hvor 400 000 går til bytte av strømtavle og 1 000 000 går til vedlikehold av balkongene.

Det har også vært en del mindre, men tidkrevende prosjekter som har blitt utført:

- Styret har fått utført utrensking av ventilasjonsanlegget, og signert en serviceavtale som gir oss periodemessig sjekk av anlegget.
- Styret har samlet vaktmestertjenester, måking og renhold i én avtale. Det gjør fakturabehandlingen enklere, gir oss én kontaktperson for alle tjenestene og er billigere totalt sett. Styret tror også at dette vil føre til bedre og mer konsekvent måking enn det vi har hatt i tidligere år
- Styret har hatt en befaring for å vurdere overvåkingskamera tilbake i bygget. Etter å ha innhentet tilbud fra noen sikkerhetstjenester, ble det vurdert at prisen var høy, særlig om man ønsket en god dekning av sameiet. Effekten av dette ble av styret vurdert som lav. Styret er uansett ikke kjent med hærverk i bygget, og det fremstår også som at problemet med røyking inne har vært mindre det siste året
- I samråd med helseetaten, renovasjonsetaten og Rentokil har styret jobbet med å få bukt med skadedyrspørsmål i området rundt sameiet. Vi har fått fjernet vegetasjon som vokste opp mot bygget, vært tydeligere på at gjenstander ikke må lagres opp etter veggene og byttet type containere. Vi ser fra rapportene fra Rentokil at nivået er gått fra "høyt" til "moderat", så de grepene vi har tatt ser ut til å ha fungert
- Styret har fått organisert en del mindre forefallende arbeid, som bytting av ødelagte lamper til mer energieffektive ledlys, bytte av håndtak der disse har vært løse, og et par tilfeller av slitte låser
- Styret har vært i kontakt og dialog med Mehargruppen om salg av parkeringsrettigheter. Det forventes at det vil leveres et forslag som stemmes over på et ekstraordinært årsmøte senere i år.

Styret ønsker også å avslutte denne rapporten med et par alvorsord: Vi er et sameie. Sammen eier vi bygget, og med det medfølger et ansvar for alle om å bidra for at Karihaugen Boligsameie skal fungere best mulig. Det siste året har det vært lite engasjement fra sameiets eiere. Til dugnaden kom det kun én beboer (utover styret).

Med et så lite oppmøte må styret vurdere om hele dugnaden må avskaffes og byttes ut med at vi leier inn folk for å gjøre den samme jobben som kunne vært gjort av beboerne på et par timer.

Styret ser også at det generelt har vært relativt sett lite engasjement på de fleste sakene på årsmøtet i årene som har vært, og faren er at avgjørelser tas som ikke gir flertallet i sameiet. Når styret nå i tillegg gjør utbyttinger, ser vi også at det er lite engasjement fra beboerne om å ta over vervene. Dette kan (enten i år eller i årene som kommer) føre til en mangedobling av styrets honorar om vi må leie disse tjenestene av profesjonelle. Dette vil igjen føre til økte utgifter som reflekteres i felleskostnadene.

Styret vil derfor sende en sterk oppfordring til alle sameiets eiere å både vise engasjement selv ved å delta på dugnader, i diskusjoner og generelt være en del av dialogene som settes i gang, og også oppfordre leietagere til å gjøre det samme der det passer.

KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 306 029, KUNDENR. 5731

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 725 572	1 535 149	1 530 000	1 935 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 725 572	1 535 149	1 530 000	1 935 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-13 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-90 000
Avskrivninger	12	-33 440	-22 293	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 181	-9 653	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-91 308	-86 833	-92 100	-97 000
Konsulenthonorar	6	-164 395	-23 010	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-509 971	-126 200	-164 000	-164 000
Forsikringer		-149 897	-134 805	-149 000	-179 000
Kommunale avgifter	8	-320 672	-276 519	-320 000	-361 000
Energi/fyring		-151 849	-165 197	-187 000	-187 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 696	-87 936	-94 000	-98 000
Andre driftskostnader	9	-420 198	-347 266	-262 000	-270 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 010 065	-1 348 171	-1 354 560	-1 497 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-284 493	186 978	175 440	438 000
DRIFTSRESULTAT		-284 493	186 978	175 440	438 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 435	18 183	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-126 606	-121 937	-121 000	-105 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-108 171	-103 754	-106 000	-90 000
ÅRSRESULTAT		-392 664	83 224	69 440	348 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	83 224		
Fra annen egenkapital		-392 664	0		

KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 306 029, KUNDENR. 5731

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	111 465	144 905
SUM ANLEGGSMIDLER		111 465	144 905
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 070	499
Forskuddsbetalte kostnader		33 599	25 915
Andre kortsiktige fordringer	13	1 042	380
Driftskonto OBOS-banken		648 917	506 310
SUM OMLØPSMIDLER		695 628	533 103
SUM EIENDELER		807 093	678 008
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14,15	-1 456 623	-1 063 958
SUM EGENKAPITAL		-1 456 623	-1 063 958
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 077 240	1 634 881
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 077 240	1 634 881
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 265	23 481
Leverandørgjeld		151 099	56 013
Påløpte renter		2 082	11 212
Påløpte avdrag		3 931	16 379
Annen kortsiktig gjeld	17	98	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		186 475	107 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		807 093	678 008
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Karihaugen Boligsameie

Daniel Sollie Hansen/s/

Andreas Faugstad/s/

Linda June Wessel/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 397 160
Lånekostnad 2 (Adm-avtale)	232 683
Lånekostnad 1 (Adm-avtale)	95 130
Regulering Lånekostnad 2 (Adm-avtale)	838
Regulering Lånekostnad 1 (Adm-avtale)	-239

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 181.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 532
WSP Norge AS	-109 301
SUM KONSULENTHONORAR	-164 395

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-123 657
Drift/vedlikehold VVS	-4 579
Drift/vedlikehold elektro	-319 061
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 104
Drift/vedlikehold brannsikring	-820
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-509 971

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-191 864
Renovasjonsavgift	-128 808
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-320 672

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 394
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 367
Vaktmestertjenester	-96 394
Vakthold	-56 370
Renhold ved firmaer	-103 573
Snørydding	-106 570
Andre fremmede tjenester	-17 497
Trykksaker	-72

Bank- og kortgebyr	-2 737
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-420 198

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 215
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	712
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 508
SUM FINANSINNTEKTER	18 435

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-126 579
Renter på leverandørgjeld	-27
SUM FINANSKOSTNADER	-126 606

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg	
Tilgang 2023	167 198
Avskrevet tidligere	-22 293
Avskrevet i år	-33 440
	111 465
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	111 465

SUM AVSKRIVNINGER	-33 440
--------------------------	----------------

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto lån	1 042
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 042

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 644 180
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	-187 557
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 456 623

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 15

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

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2008	-1 500 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	773 809
--------------------------------------	---------

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	44 910
---------------------------------	--------

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	64 454
--	--------

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0
---------------------------------------	---

-616 827

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2013	-2 581 480
------------------	------------

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 485 233
--------------------------------------	-----------

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	162 235
---------------------------------	---------

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	123 103
--	---------

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0
---------------------------------------	---

-810 909

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2024	-651 609
------------------	----------

Nedbetalt i år	2 105
----------------	-------

-649 504

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 077 240
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto lån	-98
---------------------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-98
-----------------------------------	------------

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiet 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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 25.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.25

Selskapsnummer: 5731 Selskapsnavn: KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av møteleder Dan Dokken er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Valg av protokollvitner Andreas Woldseth og Yusuf Yildiz velges til å signere styreprotokollen ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Andreas Woldseth

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hans-Jørgen Lund

Styremedlem 2 (kun 1 skal velges)

☐ Daniel Sollie Hansen



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.



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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Harald Sohlbergs vei 5B
1064 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja

Oppdragsnummer:

Telefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre