

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 190 000,-
Fellesgjeld:	Kr 224 540,-
Omkostn.:	Kr 9 562,-
Total ink omk.:	Kr 4 424 102,-
Felleskostn.:	Kr 5 049,-
Selger:	Zanyar Dara Mohammad
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1973
BRA-i/BRA Total	72/88 kvm
Tomtstr.:	22668.5 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 107, bnr. 858
Andelsnr.:	142
Oppdragsnr.:	1002250300

DITT NYE HJEM?

Velkommen til en modernisert bolig med fritt utsyn og dagslys fra flere himmelretninger!

Med god planløsning og beliggenhet i høy 2.etg oppleves denne 3-roms leiligheten svært åpen og lys. Romslig stue og et delvis seperat kjøkken bidrar til sosiale soner. Moderne overflater og de store vinduene vil garantert begeistre deg. Heisen rett opp og garasjeplass i felles anlegg gjør hverdagen lettvin, og selve prikken over i-en er den store balkongen du får med på kjøpet. Her kan du flytte rett inn og bo godt fra første stund!

Leiligheten ligger i et fint område på Ellingsrudåsen. Det er kort vei til skoler, barnehager, marka, butikker og kollektivtrafikk.

- Kvaliteter:
- Stor balkong
 - God planløsning
 - Kjøkken fra 2023/24
 - Garasjeplass
 - 2 boder
 - Felles sykkelrom, vaskeri og selskapslokale



Innhold

Velkommen2

Plantegning38

Om eiendommen42

Egenerklæring70

Nabolagsprofil..... 122

Forbrukerinformasjon 128

Budskjema 129



INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte boligen i februar 2023.

Hva var avgjørende for valget deres?

For oss var størrelsen og prisen avgjørende – boligen ga rett og slett mye for pengene.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi ønsker å kjøpe en større bolig som passer bedre til behovene våre fremover.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen, og hva kommer dere til å savne?

Vi har pusset opp mye, og nå som alt endelig har blitt slik vi ønsket, er det litt vemodig å flytte. Vi kommer til å savne den gjennomtenkte planløsningen – den er helt fantastisk og utnytter hver eneste kvadratmeter på en smart måte. Vi har sjelden sett en leilighet med en bedre løsning. I tillegg vil vi savne garasjeplassen, de to bodene og den gode atmosfæren i hjemmet.

Hvordan er naboene?

Vi har vært veldig heldige med naboene! Her bor en fin blanding av eldre, barnefamilier og unge voksne. Det er lite støy, og et trivelig og rolig bomiljø der alle kommer godt overens.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH / kr)?

Vinter: ca. 1 600 kr

Sommer: ca. 500 kr

Hva har dere likt best med området?

Området er stille og rolig, samtidig som det ligger sentralt til. Vi setter stor pris på de flotte turmulighetene rett utenfor døren – perfekt både for gåturer og løpeturer. Beliggenheten er virkelig et pluss, med kort vei til flyplassen (ca. 25 min med bil) og gode kollektivmuligheter med både buss og T-bane. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter, og til Lillestrøm med mange gode restauranter og enkel parkering.

Vi har også hatt stor glede av at det er kort vei til barnehage, skole, dagligvare, bensinstasjon og byggevarehus som Byggmax og Maxbo.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Solforholdene er veldig gode – vi får både soloppgang og solnedgang, og har sol store deler av dagen.

Vinter, vår, sommer og høst – hvordan oppleves årstidene i boligen og området?

Sommeren er helt fantastisk, med flotte turmuligheter og fine uteområder i nærheten. Våren og høsten er vakre med mye natur rundt, og om vinteren setter vi stor pris på at alt vi trenger ligger like i nærheten – barnehage, skole, kollektivtransport og dagligvarebutikk.

Beskriv boligen med tre ord:

Romslig, moderne og hjemmekoselig!





STUE



LYS STUE

Inne venter en moderne og åpen planløsning med naturlig flyt mellom de sosiale rommene. Stuen har god plass til en stor sofa og TV-benk, som gjør stuen perfekt for både avkobling og sammenkomster.

De store vindusflatene med fritt utsyn gir deg godt med dagslys hele dagen. Boligens fargepalett skaper en følelse av ro og harmoni, og får de fleste til å føle seg hjemme.

Boligen har gjennomgående og lyst laminatgulv montert nytt i 2024.



SOLRIK BALKONG

Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset balkong som gir en lun uteplass hele året. Balkongen er sydvendt med gode solforhold. Praktisk skyveglass som enkelt åpnes for frisk luft og sol om sommeren.

Balkongen åpnes/lukkes med stor skyvedør, og skaper en sømløs forlengelse av stuen. Her kan morgenkaffen og måltider nytes i godt selskap.





Delvis åpen stue/kjøkken-løsning med kjøkkenet smart plassert rundt hjørnet.



KJØKKEN

LEKKERT KJØKKEN

Kjøkkenet er moderne og lekkert utformet fra IKEA med mørkegrå, glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen ble oppført ny i 2023/2024.

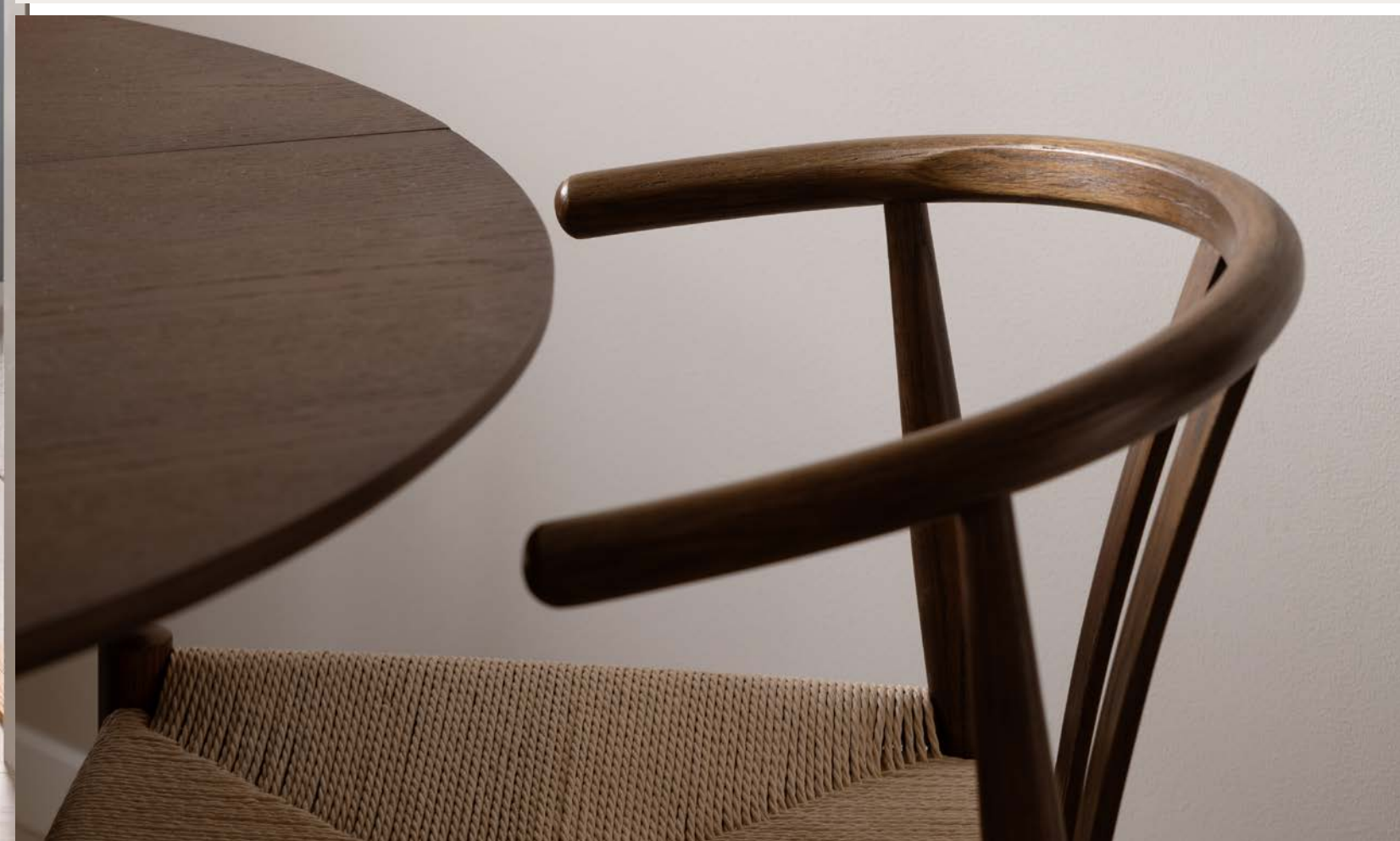
Et stilrent og moderne kjøkken som virkelig fremstår som boligens smykke, her får du godt med skap- og benkeplass.

Den flyttbare kjøkkenøya lar deg endre uttrykket og funksjonen i rommet når du vil. Komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.





God plass til et koselig spisebord ved vinduet. Her kan du skape minner med gode middager og hyggelige samtaler mens lyset strømmer inn!





FRITT OG FRODIG UTSYN FRA
KJØKKENVINDUET



GOD OG ÅPEN PLANLØSNING



SOVEROM I

Fra kjøkkenet er det enkel adkomst til et av boligens to soverom. Soveværelse rommer fint en dobbeltseng og garderobeløsning.

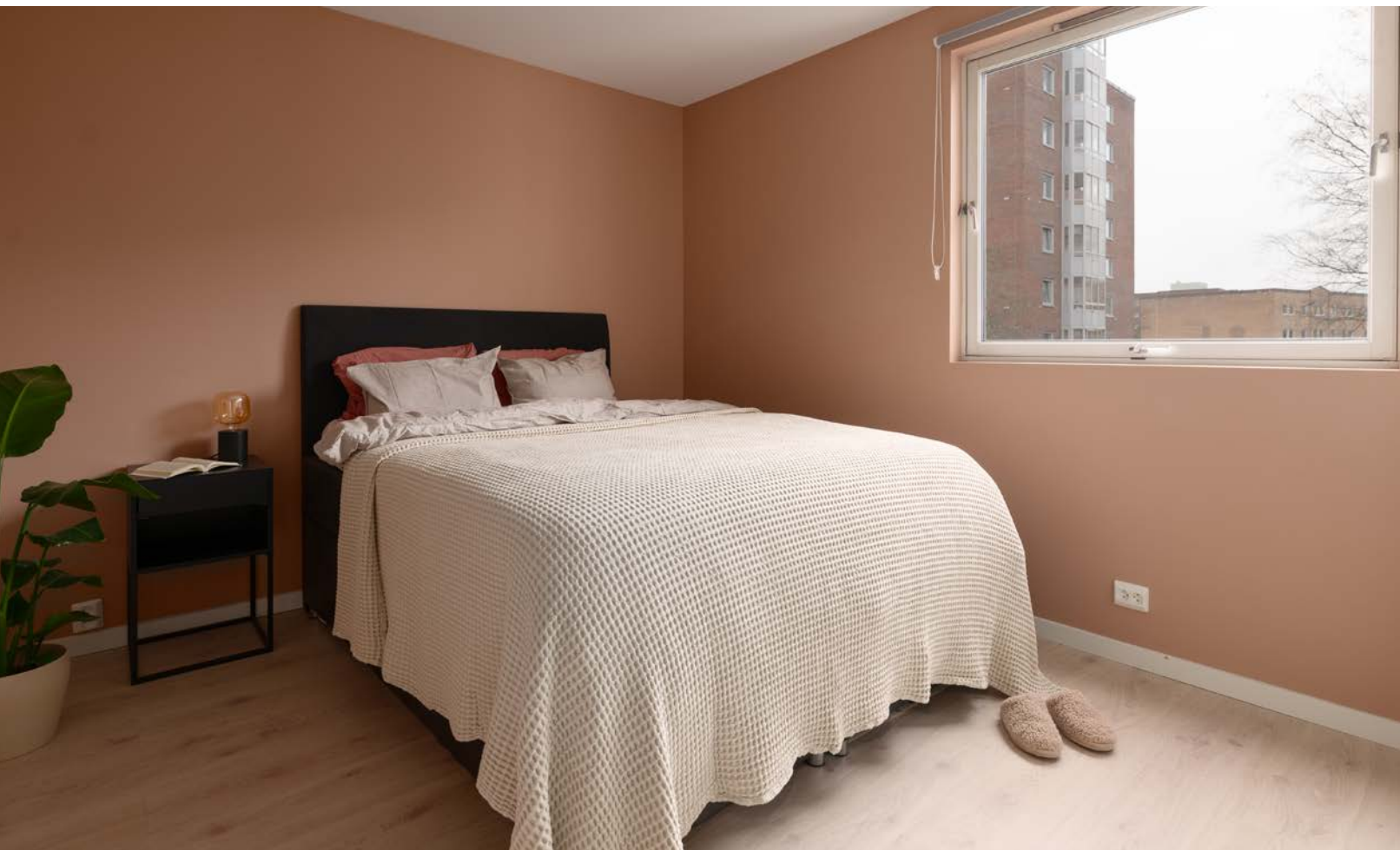
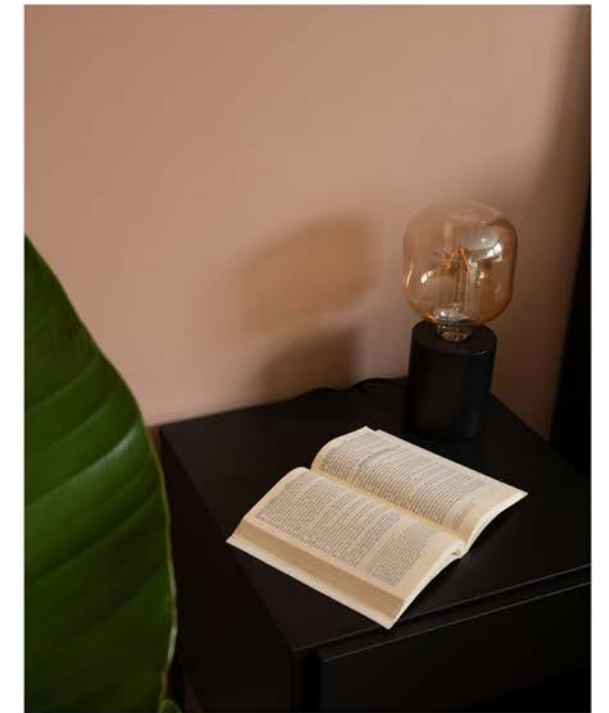
Rommet passer perfekt som kontor, gjesterom eller barnerom.

SOVEROM II

Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til både dobbeltseng, garderobeløsning og øvrige soveromsmøblement.

Vinduet vender ut mot grønne trær og slipper inn rikelig med sollys. Veggene er malt i en dempet rosatone som gir rommet et varmt og behagelig uttrykk.

Langs den ene vegg er det plassert et stort garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter.



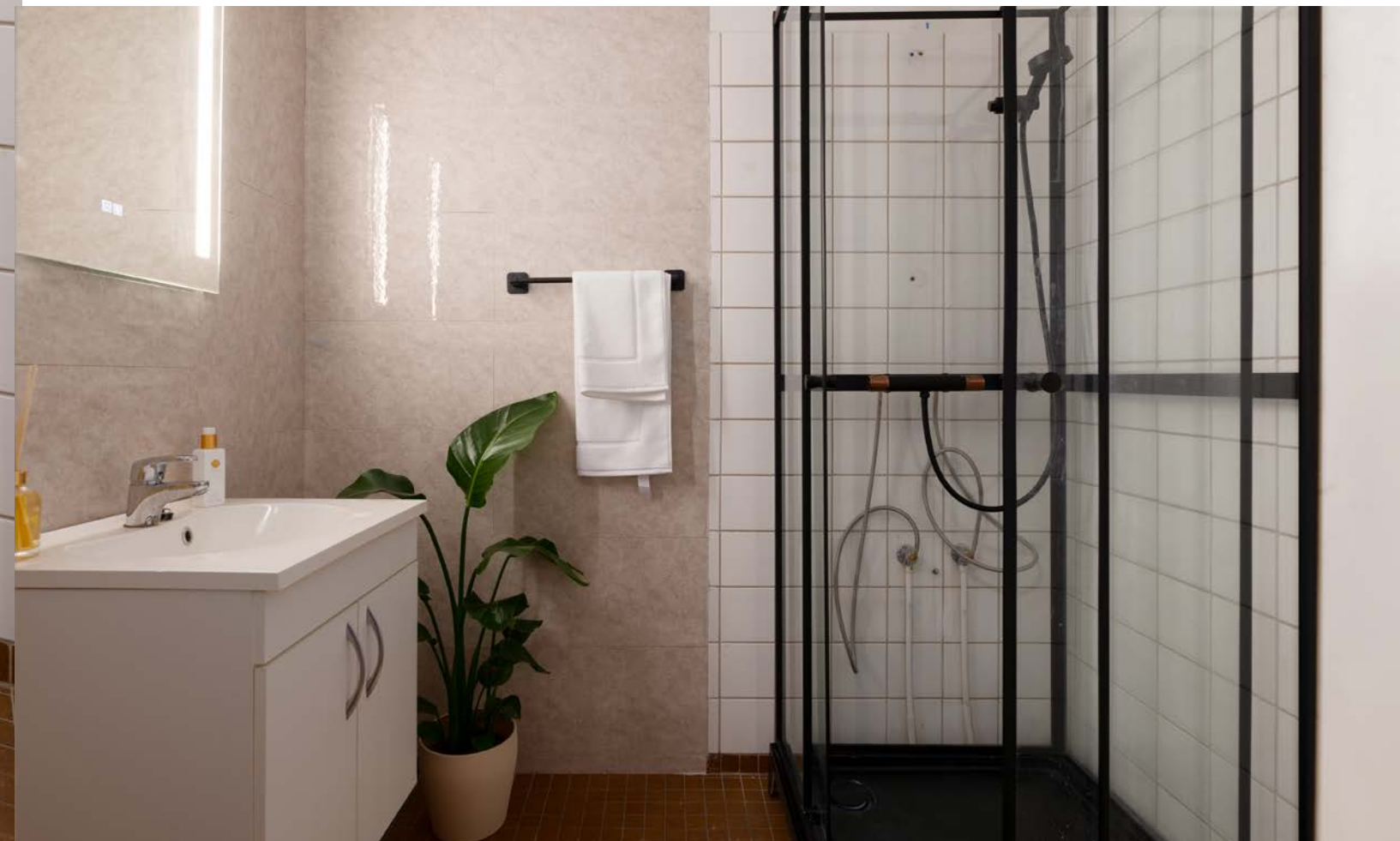


Baderom og WC-rom ligger lett tilgjengelig ved entreen.



ROMSLIG BADEROM

Baderommet er av god størrelse med fliser på gulv og vegger. Badet har behov for oppussing, borettslaget diskuterer planer om fremtidig våtromsrehabilitering. Dette er ikke avklart enda og skal bli lagt frem på generalforsamling.





WC-rommet er lyst og praktisk, perfekt når familien eller gjester er på besøk.

Første møte med boligen er en lys og innbydende entrè. Her kan sko plasseres og yttertøy henges opp.

HYGGELIG FELLESOMRÅDER OG GARASJEPLASS

Boligen er omkranset av grønne lunger, med kun 5 minutters gange til matbutikk og buss.

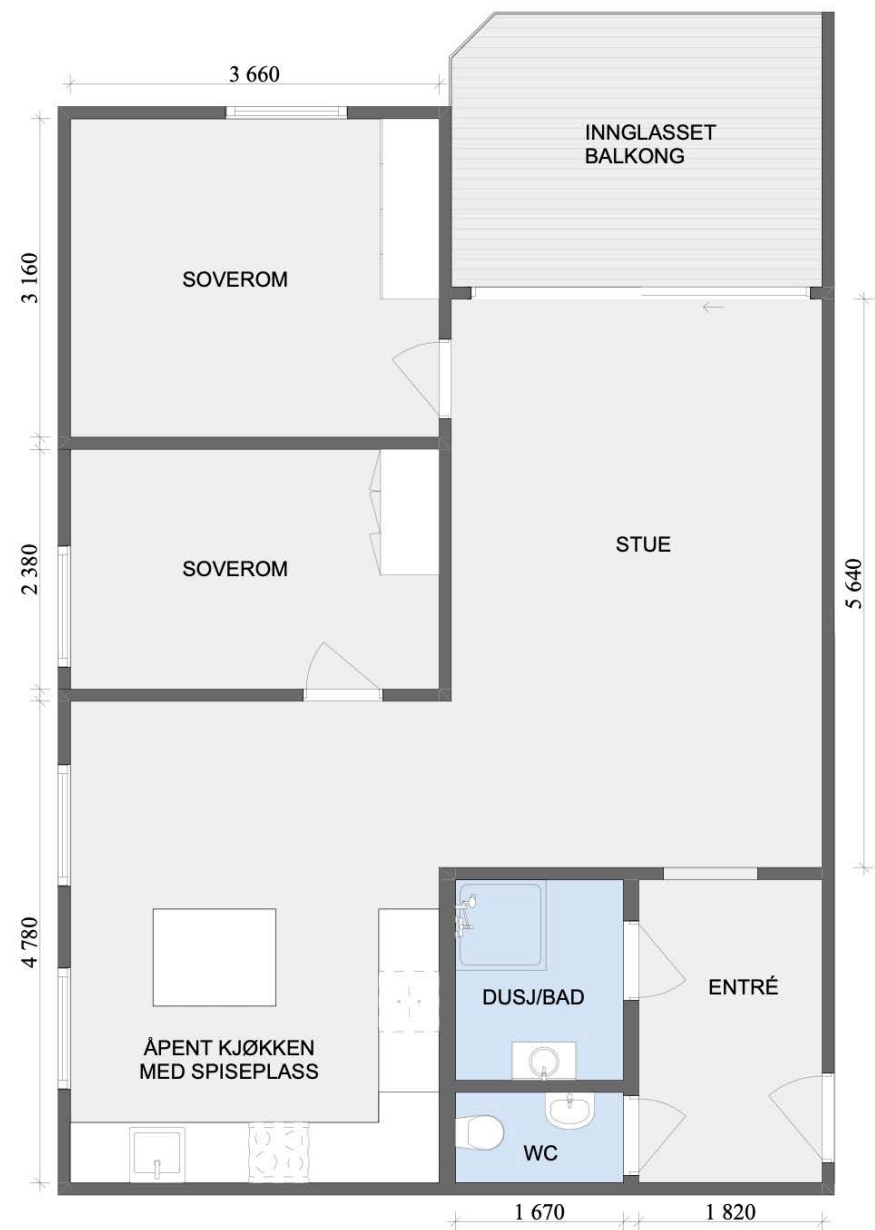
Garasje plass medfølger like ved boligen som er en stor fordel i både sommer- og vinterhalvåret. Det er etablert strømopplegg for mulig fremtidig tilkobling til separat ladepunkt for el-bil.



Plantegning

2. etasje

Harald Sohlbergs vei 6



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²
BRA - e: 7 m²
BRA - b: 9 m²
BRA totalt: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 72 m²
BRA-e: 7 m² Kjellerbod og bod i samme etasje.
BRA-b: 9 m² Innglasset balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles sykkelrom, vaskeri og selskapslokale med toalett og kjøkken i borettslaget.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens bruk er i henhold til opprinnelige godkjente byggetegninger, datert 26.02.1971, bortsett fra at lettvegg mellom opprinnelig kjøkken og spisestue er demontert i ca 2023 da dagens kjøkkenløsning ble oppført, samt utvidelse av balkong med innglasseng i ca 1995. Forholdet er registrert hos kommunen med Ferdigattest datert 29.01.1996. Ombyggingen/bruksendringen av kjøkken med demontering av lettvegg er ikke søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

22668.5 m²

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Karihaugen - nærhet til både by og natur!

Harald Sohlbergs vei 6 har en ettertraktet beliggenhet på rolige og familievennlige Karihaugen i bydel Alna. Området kombinerer det beste fra to verdener - med kort vei til marka og turterreng, samtidig som du har enkel tilgang til kollektivtransport og daglige servicetilbud.

Gode kollektivmuligheter:
Fra eiendommen er det gangavstand til flere busslinjer med hyppige avganger, blant annet fra bussholdeplassene Karihaugen og Haugerudveien. Herfra kommer du deg enkelt til både Oslo sentrum, Lørenskog og øvrige nærområder. I tillegg ligger T-banestasjonen Ellingsrudåsen kun en kort spasertur unna, med linje 2 som tar deg til sentrum på ca. 15 minutter. Det er også kort vei til Furuset og Lørenskog stasjon for togforbindelser, og gode adkomstmuligheter til E6 for deg som kjører bil.

Nært både marka og butikker:
For den turglade er det kort vei til Østmarka, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Her finner du stier, skiløyper og badevann. Perfekt for både trening og rekreasjon. I nærområdet finner du også flere lekeplasser, parker og grønne områder.

Dagligvarehandel og andre nødvendige tjenester er godt dekket, med både Coop, Rema 1000 og Kiwi i umiddelbar nærhet. Ønsker du et bredere utvalg av butikker og serveringssteder, ligger både Alna Senter og Triaden Lørenskog Storsenter en kort kjøretur unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er vesentlig pusset opp i 2023/2024, bortsett fra dusjbad og Wc-rom fra byggeår. Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Utvendig forblendet med teglstein. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning. Ny heis i blokken fra 2025 i heissjakt fra opprinnelsen. 2-lags isolerglassvinduer fra 1995. 2-lags isolerglassvinduer fra 1995 i skyvedør til innglasset balkong. Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i skyvedør i stue. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Har kjent litt lukt på badet, etter at vi har vært borte på ferie og ikke brukt badet.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Oppgradering av elektrisitet i hele leiligheten. Arbeid utført av Trygg elektro As.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Trygg elektro har utført el kontroll på hele leiligheten.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Det har blitt drøftet at våtrommene skal rehabiliteres, men foreløpig er det ikke vedtatt noe.

Standard

INNVENDIG

Gulv med fliser i dusjbad, folierte skumgummi fliser i Wc-rom, forøvrig laminat. Laminatgulv er montert nytt i 2024. Vegger med fliser og malt mur i Wc-rom, folierte skumgummi fliser, fliser og malt mur i dusjbad, forøvrig malt plater/mur. Alle vegger er malt i 2024, bortsett fra i dusjbad og Wc-rom. Takhøyden i stue er målt til ca. 2,51 m. Alle tak er malt i 2024, bortsett fra i dusjbad og Wc-rom.

BALKONG

Sydvendt innglasset balkong på ca 8,6 m2. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende plasttremmer på gulv. Antatt integrert avrenning fra betonggulv under tretremmer på gulv. Behandlet stål rekkverkskonstruksjon med utfyllende glssflater og plater samt overliggende fastvinduer og skyvevinduer. Balkonger er ombygget/utvidet og innglasset i ca 1995.

Tretremmer på gulv er montert i 2025.

KJØKKEN
Åpent kjøkken med spiseplass og kjøkkenøy:
Mørkegrå, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/ frys. Komfyrvakt er etablert. Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2023/2024. Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2024.

BADEROM
Dusjbadet ble oppført i ca 1973 og støpejerns gulvsluk samt tettesjik/membran på gulv og vegger er fortsatt benyttet. Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lys over servant. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri. Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/ umiddelbart.

TILSTANDSGRADER
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2.

Forhold som har fått TG2:
Toalettrom: TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i Wc-rom.

Avløpsrør: TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Levetidsbetraktning for

felles støpejerns avløpsopplegg er 60-80 år.

Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i boligen etter 1999, at det ikke er foretatt kontroll av det elektrisk anlegget i leiligheten de siste 5 år, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten og åpen koblingsboks i vegg i dusjbad under servantskap.

Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.

Øvrig innerdører: TG-2 er satt med tanke på at dører til dusjbad og Wc-rom er preget av aldring og bruksslitasje, ved en slagskade i dør til Wc-rom og at dør til dusjbad er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant av dørblad.

Forhold som har fått TG3:
Våtrom/Dusjbad: TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra ca 1973 i henhold til levetidsbetraktning og synlig tilstand til støpejerns gulvsluk fra byggeår. Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

TG-IU
Varmtvannsbereder: Separat varmtvannsbereder innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og ikke mulig å besiktige.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Parkering
Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, plass nr. 2031. Det er etablert strømpopplegg for mulig fremtidig tilkobling til separat ladepunkt for el-bil på betongsøyle i bakkant av biloppstillingsplassen. Alle andeler har en plass for følger med leiligheten. I tillegg finnes det plasser hvor eierne kan leie plass.

Forsikringsselskap
Protector AS

Polisenummer
1466106

Diverse
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.

Energikarakter
D

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 4 190 000

Formuesverdi primær
Kr 1 109 672

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 438 688

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).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

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

Felleskostnader inkluderer

Herav:
Internett kr. 200,-

Trappevask kr. 102,-
Lån garasje kr. 140,-
Felleskostnader kr. 4 607,-

Felleskostnader inkluderer bl.a. internett, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, og garasje.

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5049

Andel Fellesgjeld

Kr 224 540

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

21.10.2025

Andel fellesformue

Kr 7 856

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Karihaugen Borettslag

Organisasjonsnummer

948617196

Andelsnummer

142

Om borettslaget

KARIHAUGEN BORETTSLAG

Borettslaget består av 545 andelsleiligheter.

Karihaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948617196, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.

STYRET

Styret har e-post: karihaugen@styrommet.no
Boligselskapets hjemmeside: www.karihaugen.no

VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

INTERNETT / BREDBÅND

Leveres fra Ellingsrudåsen Kabelnett AS (EKN), hvor borettslaget er en medeier.

FREMTIDIG ARBEID

Styreleder informerer om at borettslaget er i gang med et forprosjekt for rør-rehabilitering. Det har også vært oppe til diskusjon om samtlige bad i borettslaget burde rehabiliteres. Dette er noe styret er kritiske til da det vil være høye kostander og fellesgjeld/fellskostnader som potensielt vil øke. Dersom borettslaget velger en løsning som innebærer full våtromsrehabilitering, vil alle bad måtte rives og bygges opp igjen i henhold til prosjektets standard. På den andre siden er det per nå uklart når en eventuell rehabilitering vil finne

sted. Hvis borettslaget i stedet velger rørfornyng, vil det i langt større grad være mulig å rehabilitere badet både før og etter arbeidet. Beboere er kalt inn til generalforsamling 02.12.25 der bl.a. styre ønsker å presentere forprosjektet for rør-rehabilitering. I tillegg skal det på sikt gjennomføres en rehabilitering av garasjeanlegg og tiltak knyttet til brannsikkerhet. Ny kjøper må være forberedt på at både felleskostnader og fellesgjeld kan øke i fremtiden.

VASKERI

Det er felles vaskerianlegg. For bruken av vaskeriet er det utarbeidet egne regler som skal følges.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2022 - 2023 Heisfornyng
2020 - 2021 Diverse utomhus tiltak
2018 - 2019 Nedgravde avfallsbrønner
2018 - 2019 Calling anlegg
2017 - 2019 Fasaderehabilitering
2017 - 2017 Gatebelysning
2012 - 2013 Utvidelse av garasje
2012 - 2013 Ny vaktmestersentral
2009 - 2011 Rehabilitering - garasjeanlegg
2002 - 2005 Innstøpte avløpsledninger
2000 - 2001 Alle heisene i borettslaget ble byttet
1995 - 1998 Rehabilitering

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208578367
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 124 602 804,00
Innfrielsesdato: 30.05.2045
Type rente:
Terminer i året: 12

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett
Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Andelseiere i det borettslaget går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta

eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

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

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

Andelseier er ansvarlig for at reglene for dyrehold i borettslaget følges. Det er ikke tillatt å ha mer enn ett dyr (hund, katt, eller annet) pr. leilighet. Det er ikke lov å anskaffe hund/katt før styret skriftlig har bekreftet tillatelse til dette.

Forretningsfører
Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 107, bruksnummer 858 i Oslo kommune.Andelsnr. 142 i Karihaugen Borettslag med orgnr. 948617196

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

301/107/858:
09.12.1986 - Dokumentnr: 80654 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1973 - Dokumentnr: 4899 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:107 Bnr:258

23.09.1976 - Dokumentnr: 925035 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 109 BNR 15

Ferdigattest/brukstillatelse
Harald Sohlbergs vei 6 - Punkthus - Ferdigattest - 1975
Harald Sohlbergs vei 6 - Inngl balkonger m.m. - Ferdigattest - 1996

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Boligen er regulert til bolig m.tilh.anlegg.

Saksnr: 202020090
Harald Sohlbergs vei 7 og 9 - Detaljregulering.

Saksnr: 202302012
Gamle Strømsvei 110 - Boliger, flerbrukshall og nærmiljøanlegg - Ellingsrud gård.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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

4 190 000 (Prisantydning)

224 540 (Andel av fellesgjeld)

4 414 540 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 424 102 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 432 002 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 434 802 (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 9 562

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler bistås av

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,

organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

04.11.2025

Harald Sohlbergs vei 6 1064 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1973
BRA: 81 m²
BRA (ny arealstandard): 88 m²
BRA-i (ny arealstandard): 72 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37372>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- **Våtrom: Dusjbad:**
 - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Øvrig: Innerdører

Bygningsdeler med TG-IU

- Varmtvannsbereder

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.10.2025	5.11.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Zanyar Dara Mohammad	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			
Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Pål Rønning

Telefon:

99511869

Firma:

Rønning Eiendomstaksering AS

Epost:

paal@taksthuset.no

Adresse:

Heggelibakken 4, 0375 OSLO



TAKSTHUSET

Bygghelse og Eiendomstaksering AS



Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Harald Sohlbergs vei 6, 1064 Oslo				
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	107	Bruksnr:	858
Seksjonsnr:		Andelsnr:	142	Leilighetsnr:	2031
Byggeår:	1973				
Boligtype:	Leilighet				

Generell beskrivelse av boligen: Leiligheten er vesentlig pusset opp i 2023/2024, bortsett fra dusjbad og Wc-rom fra byggeår.					
Blokk i 8 etasjer pluss underetasje og kjeller beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via internvei, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Harald Sohlbergs vei. Kommunalt vann og avløp. Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 2031. Det er etablert strømopplegg for mulig fremtidig tilkobling til separat ladepunkt for el-bil på betongsøyle i bakkant av biloppstillingsplassen. Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,36 m (målt fra midten av oppmerket felt mot naboplass til betongsøyle på en side) og dybde på ca 5,07 m. Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle eller vegg, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde. Dagens bestemmelser er ikke tilfredstilt hva gjelder breddemål.					
Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Utvendig forblendet med teglstein. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning. Ny heis i blokken fra 2025 i heissjakt fra opprinnelsen.					

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier: 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger. 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst. 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger. Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	81	72	9	Entre, dusjbad, Wc-rom, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang innglasset balkong, 2 soverom.	Innglasset balkong.
Totalt m²	81	72	9		

Hovedareal (ny arealstandard)					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	82	72	1	9	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	88	72	7	9	0

Kommentar til arealberegning

I tillegg til leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 6,4 m2 og en bod i 2.etasje på 1,2 m2.
Felles sykkelrom, vaskeri og selskapslokale med toalett og kjøkken i borettslaget.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Annet
Sydvendt innglasset balkong på ca 8,6 m2. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende plasttremmer på gulv. Antatt integrert avrenning fra betonggulv under tretremmer på gulv. Behandlet stål rekkverkskonstruksjon med utfyllende glssflater og plater samt overliggende fastvinduer og skyvevinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger er ombygget/utvidet og innglasset i ca 1995. Ferdigattest, datert 29.01.1996. Tretremmer på gulv er montert i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 114 cm fra topp tretremmer på gulv til underkant skyvevinduer. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terrengnivå. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under tretremmer på gulv.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 1995.	
2-lags isolerglassvinduer fra 1995 i skyvedør til innglasset balkong.	
Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i skyvedør i stue.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Utvendig lokal mindre sårskade i ett utvendig nedre hjørne av skyvedør til innglasset balkong etter boret lednings hull gjennom døren. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca. 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken med spiseplass og kjøkkenøy: Mørkegrå, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Komfyrvakt er etablert. Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2023/2024. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2024.	

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	
Avtrekksrør fra ventilatoren er ikke ført opp over overskap, men avsluttet provisorisk i overskap uten at fleksibelt ventilasjonsrør er festet i henhold til forventet faglig standard. Forholdet anbefales å utbedre.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til opprinnelige godkjente byggetegninger, datert 26.02.1971, bortsett fra at lettvegg mellom opprinnelig kjøkken og spisetue er demontert i ca 2023 da dagens kjøkkenløsning ble oppført, samt utvidelse av balkong med innglasseng i ca 1995. Forholdet er registrert hos kommunen med Ferdigattest datert 29.01.1996. Ombyggingen/bruksendringen av kjøkken med demontering av lettvegg er ikke søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Harald Sohlbergs vei 6. Arbeidets art: Nybygg. Datert 11.06.1975.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025. Felles brannvarlingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig oppdriftsventilsjon fra byggeår.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Eldre porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på bærejern. Klosett. Det er ikke gulvsluk i rommet.	
TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i Wc-rom.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør er i vesentlig grad fra byggeår i bad og Wc-rom samt fra byggeår og 2024 i kjøkken. Felles avløpsopplegg fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert, men antatt ja. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskilte. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	
TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er 60-80 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av avløpsrør fra byggeår i leiligheten bør påregnes i nær fremtid.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør er benyttet som rørføring i leiligheten.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Rørføringer er i vesentlig grad fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldtvanns hovedstoppekran til leiligheten er montert synlig på vegg i Wc-rom. Stoppekraner fungerer som tiltenkt. Felles kaldtvannsopplegg fra byggeår.	
TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør i leiligheten fra byggeår må forventes i nær fremtid.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Elektrisk oppvarming.	
Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.	
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Elektrisk anlegg i kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2023/2024. Store deler av elektrisk anlegg i leiligheten er montert nytt i 2023/2024, bortsett fra i dusjbad, Wc-rom og i sikringsskap, i henhold til eier.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Det ble fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i bad, Wc-rom, kjøkken og stue, dokument datert 03.11.2025.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i boligen etter 1999 utover overnevnte, at det ikke er foretatt kontroll av det elektrisk anlegget i leiligheten de siste 5 år og åpen koblingsboks i vegg i dusjbad under servantskap.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Separat varmtvannsbereder innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og ikke mulig å besiktige.
Årstall
Eier har fremvist kvittering på kjøp av Høiax RSB Eco 120 benkebereder datert 08.11.2023.

Størrelse	
Antatt 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Separat varmtvannsbereder innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og ikke mulig å besiktige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere lekkasjesikring på kaldtvannsinntak til berederen og Waterguard med sensorsløyfe i området rundt berederen.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i dusjbad og Wc-rom. Uttak for avtrekkskanal i vegg i kjøkken er montert åpent i overskap uten at avtrekksventil er montert. Det er montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i kjøkken, ikke i stue eller soverom. Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i skyvedør i stue. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten, samt at uttak for avtrekkskanal i kjøkken er montert i overskap og avtrekksventil er ikke montert i forkant av åpen avtrekkskanal ut av vegg. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.12 Våtrom: Dusjbad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
Dusjbadet ble oppført i ca 1973 og støpejerns gulvsluk samt tettesjik/membran på gulv og vegger er fortsatt benyttet. Fliser på gulv, folierte skumgummi fliser, fliser og malt mur på vegger. Sanitærutstyr i dusjbad: Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lys over servant. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri. Enkelte slagskader i servant. Tilskåret utsparing i en sidevegg til servantskap for rørføring. Nedre styrehjul til en dusjdør i dusjkabinett fungerer dårlig og er dels defekt. Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist er ca 1,4 cm. Fall mot gulvsluk utenfor dusjsone anses som tilfredstillende. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 5,5 cm. Avskalling i overflaten av enkelte gulvfliser i området rundt gulvsluk. Enkelte borede skruenhull i veggfliser. Det ble registrert lukt fra felles avløpsopplegg (spillvannslukt) i badet, ukjent årsak. Støpejerns gulvsluk fra byggeår med provisorisk plast stakeplugg. Det er påført vesentlig antatt siikonmasser mot sidevegger i slukbrønnen/gulvsluket, det antas at forholdet er utført med tanke på provisorisk tetting av sluket. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. Slukløsning og tettesjikt/membran på gulv og vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra ca 1973 i henhold til levetidsbetraktning og synlig tilstand til støpejerns gulvsluk fra byggeår. Anbefalte tiltak Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart. Utbedringskostnader150 000 - 300 000	

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i dusjbad, folierte skumgummi fliser i Wc-rom, forøvrig laminat. Laminatgulv er montert nytt i 2024. Oppsummering av øvrigTG-1 Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser og malt mur i Wc-rom, folierte skumgummi fliser, fliser og malt mur i dusjbad, forøvrig malt plater/mur.	
Alle vegger er malt i 2024, bortsett fra i dusjbad og Wc-rom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malt mur i alle rom.	
Alle tak er malt i 2024, bortsett fra i dusjbad og Wc-rom.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,51 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Tak fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Finerdører til dusjbad og Wc-rom fra byggeår, forevrig lyse, lakkerte, profilerte dører fra 2023.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at dører til dusjbad og Wc-rom er preget av aldring og bruksslitasje, ved en slagskade i dør til Wc-rom og at dør til dusjbad er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant av dørblad.	
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.	

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse
Dørtelefon med åpner og videobilde. Videobilde fungerte ikke på befaringsdag.
Frittstående skyvedørsgarderobe i ett soverom.
Frittstående garderobeskap i ett soverom.

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250300

Selger 1 navn

Zanyar Dara Mohammad

Gateadresse

Harald Sohlbergs vei 6

Poststed

OSLO

Postnr

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

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

1466106

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

Beskrivelse

Har kjent litt lukt på badet, etter at vi har vært borte på ferie og ikke brukt badet.

2

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

Svar

Nei

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, fuktinnsig, 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradering av elektrisitet i hele leiligheten

Arbeid utført av

Trygg elektro As

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Trygg elektro har utført el kontroll på hele leiligheten

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

Beskrivelse

Det har blitt drøftet at våtrommene skal rehabiliteres, men foreløpig er det ikke vedtatt noe.
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1002250300

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250300

Initialer selger: ZDM

4

73

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zanyar Dara Mohammad	900816c8393fde05f3962 bfc690ef30ecc033765	22.09.2025 21:45:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250300



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 397
KARIHAUGEN BORETTSLAG

- 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>

Velkommen til årsmøte i KARIHAUGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/397>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Manuelle stemmesedler

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

Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i KARIHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Bjørnar Sollie

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

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

Sak 5

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000,-

Styrets innstilling
Styret foreslår at fjorårets godtgjørelse videreføres.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 550 000,-

Sak 7

Anskaffelse av digitale informasjonsskjermer i oppgangene - Styretavla

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Om løsningen:

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

Pristilbudet inkluderer følgende:

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

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

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

Engangskostnader: Routere: 45 000 kr inkl. mva.

Prisen inkluderer elektrisk installasjon.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Installering av vannmålere

Forslag fremmet av:
Erland Garmo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot installasjon av vannmålere.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Oppussing av terrassen i LK4

Forslag fremmet av:
Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **MOT** forslaget

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Lekeplasser

Forslag fremmet av:

Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Installering av overvåkningskamera

Forslag fremmet av:

Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Forsøpling

Forslag fremmet av:

Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Narkotikaproblematikken

Forslag fremmet av:

Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret utreder tiltak for å håndtere narkotikarelaterte aktiviteter i borettslaget.

Sak 14

Energikartlegging

Forslag fremmet av:

Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ihab Al-Khalifa
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Valg av 3 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Nina Gusgård
Valgkomiteens innstilling

- Sissel Lundbyvolden
Valgkomiteens innstilling
- Trude Jensen
Valgkomiteens innstilling

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Trond Sundberg
Valgkomiteens innstilling
- Velges i fysisk møte

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

- Ann-Kristin Dahl Karlsen
Valgkomiteens innstilling

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Til generalforsamlingen i Karihaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.			
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 178 465	-3 021 528
Tilbakeføring av avskrivning	15	640 378	640 377
Tillegg for nye langsiktige lån	18	19 000 000	10 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-19 460 295	-4 717 707
Innsk. øremerk. bankkto		-23 520	-15 352
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 021 902	2 885 790
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.			
2 973 455			
6 995 357			
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 330 944	9 487 340
Kortsiktig gjeld		-1 357 488	-2 491 983
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 973 455	6 995 357

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 545 * 100	54 500	54 500
Opptjent egenkapital	13 263 567	17 442 031
SUM EGENKAPITAL	13 318 067	17 496 531

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	123 719 228	124 179 523
Borettsinnskudd	19	13 366 000	13 366 000
Annen langsiktig gjeld	20	681 896	636 758
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	14	904 669	463 712
SUM LANGSIKTIG GJELD		138 671 793	138 645 993

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 290 915	2 013 349
Skyldige offentlige avgifter	21	997	1 999
Påløpte renter		23 356	242 852
Påløpte avdrag		0	229 401
Annen kortsiktig gjeld	22	42 220	4 381
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 357 488	2 491 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 347 348	158 634 507

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

Oslo, 10.03.2025
Styret i Karihaugen Borettslag

Helene Røtterud Ann-Kristin Dahl Karlsen Owais Mahmood

Ousman Touray Ihab Laith Al-khalifa

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkering	-13 866
Garasje	-6 593
Forretningslokale	-2 400
Bod	-1 200
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	30 767 701

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -10 898 900

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 356
Vann- og avløpsavgift	-4 283 503
Renovasjonsavgift	-1 906 091

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -6 197 950

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -1 024 769

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 140
-------------------------------------	--------

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

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13

BYGNINGER

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

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

NOTE: 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar
Selskapet eier 48,61 % av Ellingsrudåsen vaktmestersentral.

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

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

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 470 134
--------------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-640 378
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16

AKSJER OG ANDELER

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

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-74 425 087	
Nedbetalt tidligere	14 107 718	
Nedbetalt i år	1 607 549	-58 709 820

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2022 - 2023	-15 000 000	
Refinansiert i år	15 000 000	0

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024	-19 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
		-19 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-74 000 000	
Nedbetalt tidligere	25 137 846	
Nedbetalt i år	2 852 746	-46 009 408

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-123 719 228	
-----------------------------	--------------	--

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 220
Avsatt styrehonorar	-40 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-42 220
----------------------------	---------

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Bjørnar Sollie ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner [Navn] og [Navn] er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen Valgkomiteén tildeles kr 4500,- i utleggshonorar som de fritt kan bruke på en sosial sammenkomst. ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer til styret Styrets godtgjørelse settes til kr 550 000,- ☐ For ☐ Mot
Sak 7 Anskaffelse av digitale informasjonsskjermer i oppgangene - Styretavla Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Styretavla AS om installasjon av digitale informasjonstavler i inngangspartiet i alle blokkene. ☐ For ☐ Mot
Sak 8 Installering av vannmålere Det innstilleres vannmålere i hver leilighet samtidig som det gjennomføres oppgradering av badene. ☐ For ☐ Mot
Sak 9 Oppussing av terrassen i LK4 Generalforsamlingen vedtar at styret innhenter tilbud for oppussing av terrassen på grøntområdet/plattingen utenfor Ludvig Karstens vei 4, samt en vurdering av elektrisk tilgang til belysning. ☐ For ☐ Mot
Sak 10 Lekeplasser Det etableres en ny lekeplass i Ludvig Karstens vei 4, tilpasset barn fra 2 år og oppover. ☐ For ☐ Mot

Sak 11

Installering av overvåkningskamera

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

☐ For

☐ Mot

Sak 12

Forsøpling

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

☐ For

☐ Mot

Sak 13

Narkotikaproblematikken

Styret utreder tiltak for å håndtere narkotikarelaterte aktiviteter i borettslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 14

Energikartlegging

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

☐ For

☐ Mot

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ihab Al-Khalifa

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ann-Kristin Dahl Karlsen

☐ Jamal Mohsin Ismael

Varamedlem (kun 4 skal velges)

☐ Florentina Pirau

☐ Isidro Vasquez Rosario

☐ Mohamad el Youssef

☐ Trond Sundberg

Medlem valgkomite (kun 3 skal velges)

☐ Nina Gusgård

☐ Sissel Lundbyvolden

☐ Trude Jensen

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

☐ Trond Sundberg

☐ Velges i fysisk møte

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Ann-Kristin Dahl Karlsen

33 av 34

107

HUSORDENSREGLEMENT FOR KARIHAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt på Generalforsamling 08.04.76.

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

1. INNLEDNING

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

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

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

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husordensregler Karihaugen borettslag - Side 1 av 12



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.

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

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

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

3.0 PARKERING I PARKERINGSBUS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. PARKERING UTENFOR PARKERINGSBUS

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

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

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

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

4.0 REGLER OM RO I LEILIGHETENE

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

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

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

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

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

5.0 SØPPEL

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

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

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

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

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

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

F. Papp og papir skal kastes i egne papircontainere.

5.1. RENHOLD

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

6. VASKERIER OG LUFTEBÅSER

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

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

7. LUFTING

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

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

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

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

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

Følgeskader ved å ha skyvelukene åpne er beboers ansvar.

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

8. BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

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

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

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

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

9. VEGGDYRKONTROLL

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

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

10. FRAMLEIE

A. Framleie og framleiere skal godkjennes av styret. Godkjennelsen gis normalt for inntil 3 år av gangen i henhold til borettsloven. Borettslaverne har ansvaret overfor Karihaugen Borettslag for alle skader og ulemper som Karihaugen Borettslag eller borettslaverne får av hans/hennes framleie.

Framleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Slike søknader skal føres på egne skjemaer som fås hos OBOS-kontoret.

11. MELDINGER, RUNDSKRIV OG OPPSLAG

A. Alle beboere plikter å følge/rette seg etter: Rundskriv fra styret, "Styret informerer" i papirform og på karihaugen.no eller andre spesielle ordensregler.

Denne informasjonen er ment som tillegg og utdyping av Husordensreglementet.

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

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

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

12. HJEMLING

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

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

13. DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dyreholdserklæring Karihaugen Borettslag

Jeg, undertegnede:

Eier av leilighet nr. _____ med adresse _____
_____, telefon nummer _____,
og bosatt i Karihaugen Borettslag, eier hund / katt av rase _____
som lyder navnet : _____
og er født den ____/____20 ____ ID.MERKE _____

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

Hundeeier er medlem i hundeklubb (ja/nei) _____

Klubbens navn : _____

Klubbens adresse: _____

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

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

Dato: _____ Signatur: _____

INSTRUKS FOR BRUK AV VASKERIET.

INNLEDNING

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

Det er forbudt å benytte våre vaskerier til inntektsbringende arbeid.

GENERELT.

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

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

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

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

VASKETIDER.

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

SØNDAGER OG ANDRE NORSKE HELLIGDAGER ER VASKERIET STENGT.

VASKEMASKINENE.

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

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

SENTRIFUGE

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

TØRKETROMLENE.

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

TØRKEROM

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

MISBRUK AV VASKERIET, VIL MEDFØRE TAP AV BRUKSRETEN.

VIKTIGE TELEFONNUMMER FOR KARIHAUGEN BORETTSLAG:

Vaktmestersentralen tlf. 22 32 03 28
(telefonsvarer i ubemannede perioder)

E-post : vaktmester@ellingsrudaasen.no

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

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

Ved heisstopp kontakt vaktmester/styret

Disse skal ikke meldes til OBOS

Styret i Karihaugen borettslag

E-post: karihaugen@styrerommet.no

Hjemmeside www.karihaugen.no

NYE BEBOERE I VÅRE BORETTSLAG

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

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

Dersom Nei vil Sameiet Ellingsrudåsen Vaktmestersentral sende giro til beboer.

Navn på personer

Kun etternavn: _____

Nabolagsprofil

Harald Sohlbergs vei 6 - Nabolaget Ellingsrudåsen - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

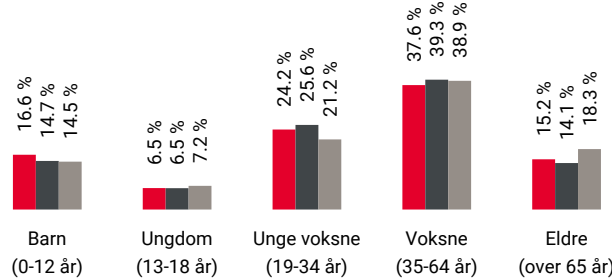
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 60/100

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

Dagligvare

Rema 1000 Karihaugen PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Ellingsrud	9 min

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



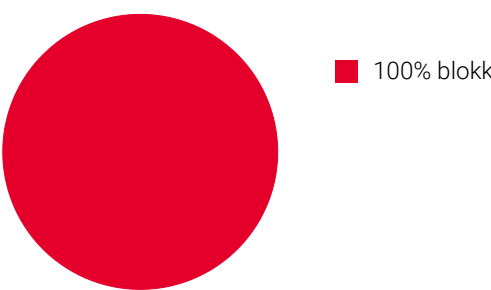
Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100

Sport

Ellingsrudåsen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 0.3 km
Ellingsrudflaten - ballbane Ballspill	5 min 0.4 km
EVO SNØ	7 min
Sportytude Lørenskog Snø	7 min

Boligmasse



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

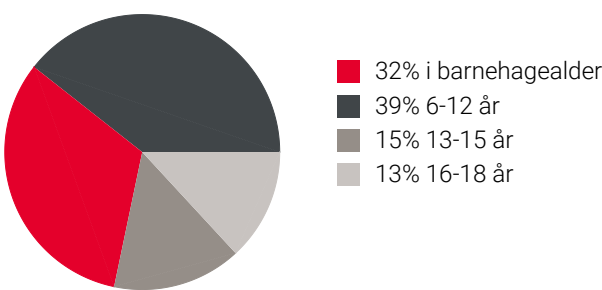
Sitat fra en lokalkjent



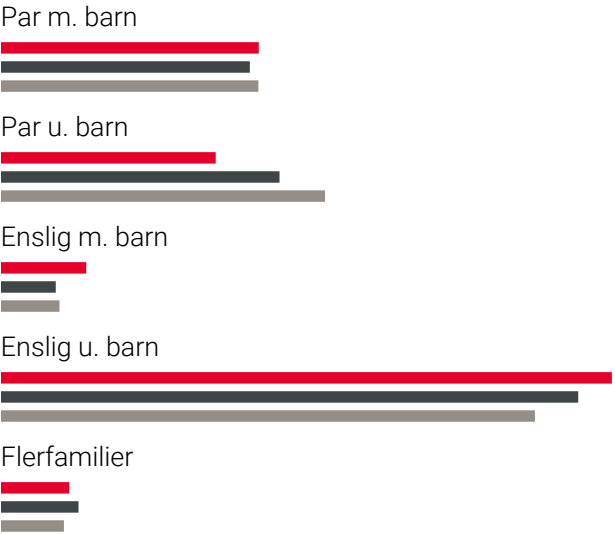
Varer/Tjenester

Metro Senter	6 min
Vitusapotek Karihaugen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

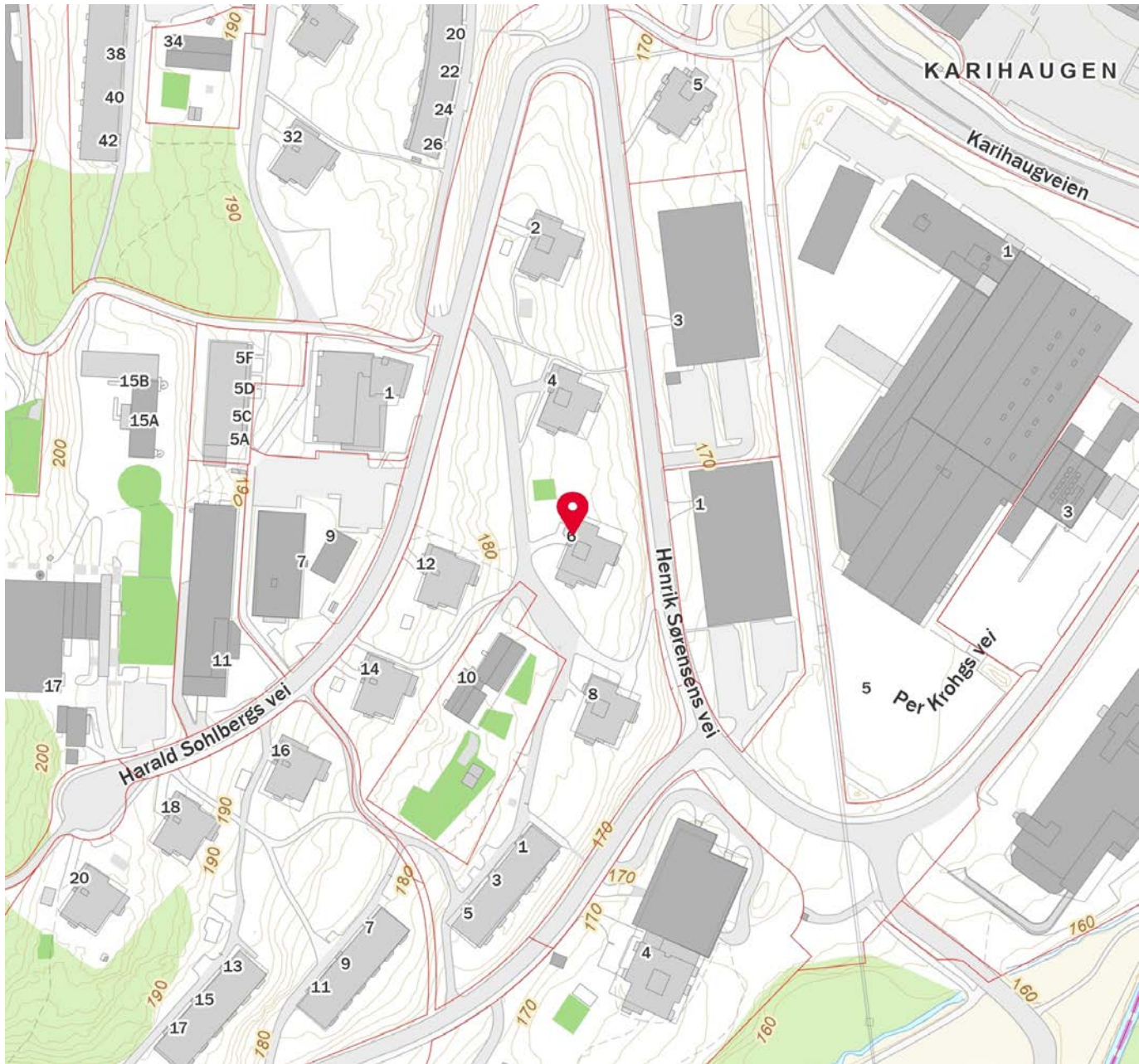


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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. PLUSdekningen 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



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.

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

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.

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.

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Harald Sohlbergs vei 6
1064 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre