

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Kaisa Strøm

**Mobil** 480 61 076

**E-post** kaisa.strom@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 177 680,-  
**Omkostn.:** Kr 14 193,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 691 873,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 444,-  
**Selger:** Karoline Torkelsen

**Salgsobjekt:** Aksjeleilighet  
**Eierform:** Aksje  
**Byggeår:** 1933  
**BRA-i/BRA Total** 46/54 kvm  
**Tomtstr.:** 386.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 231, bnr. 181  
**Oppdragsnr.:** 1002250276

# Lys og gjennomført 2-roms i populært aksjelag

Velkommen til en pen og innbydende 2-roms aksjeleilighet beliggende i et attraktivt og veldrevet aksjelag. Leiligheten byr på en gjennomført og funksjonell planløsning med god romfølelse, lune farger og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her får du en lys og luftig stue med god plass til både spisegruppe og sofakrok, et praktisk kjøkken med smarte oppbevaringsløsninger, samt et rolig soverom og et moderne bad.

Borettslaget er kjent for sitt hyggelige bomiljø med grønne uteområder, og beliggenheten gir nærhet til både butikker, kollektivtransport, turområder og servicetilbud. Dette er en bolig som passer perfekt for førstegangskjøpere, studenter eller for deg som ønsker en lettstelt og innflytningsklar leilighet i et populært område.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Andre vedlegg .....     | 4   |
| Om eiendommen .....     | 35  |
| Tilstandsrapport .....  | 54  |
| Egenerklæring .....     | 73  |
| Nabolagsprofil .....    | 78  |
| Budskjema .....         | 110 |

## INTERVJU MED SELGER

**Når kjøpte du eiendommen?**

Oktober 2023

**Hva var avgjørende for valget ditt?**

Rolig område. velholdt borettslag/aksjelag. God romfølelse/areal.

**Hvorfor skal du flytte?**

Skal bli samboer så vi ønsket å kjøpe noe sammen.

**Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?**

Jeg har likt at det er så god romfølelse. Selv om det er 1. etg så har det ikke vært noe innsyn, men frodig og fin utsikt mot parken. Soverommet vender mot bakgården, og man har direkte utgang til den fra leiligheten.

**Hvordan er naboene?**

Verdens søteste naboer. Alle er hyggelig, hjelpsomme og rolig. Folk har respekt for hverandre, og tar initiativ til hyggelig sammenkomster i bakgården.

**Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?**

Strømregningen har vært på maks 600kr om vinteren. Rundt 300kr på sommeren.

**Hva har du likt best med området?**

I umiddelbar nærhet til alt, samtidig som det er et rolig område.

**Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?**

Morgensol inn i stua. Føles godt og lunt på kvelden. Det er sol i bakgården ved de ulike sittegruppene hele dagen.

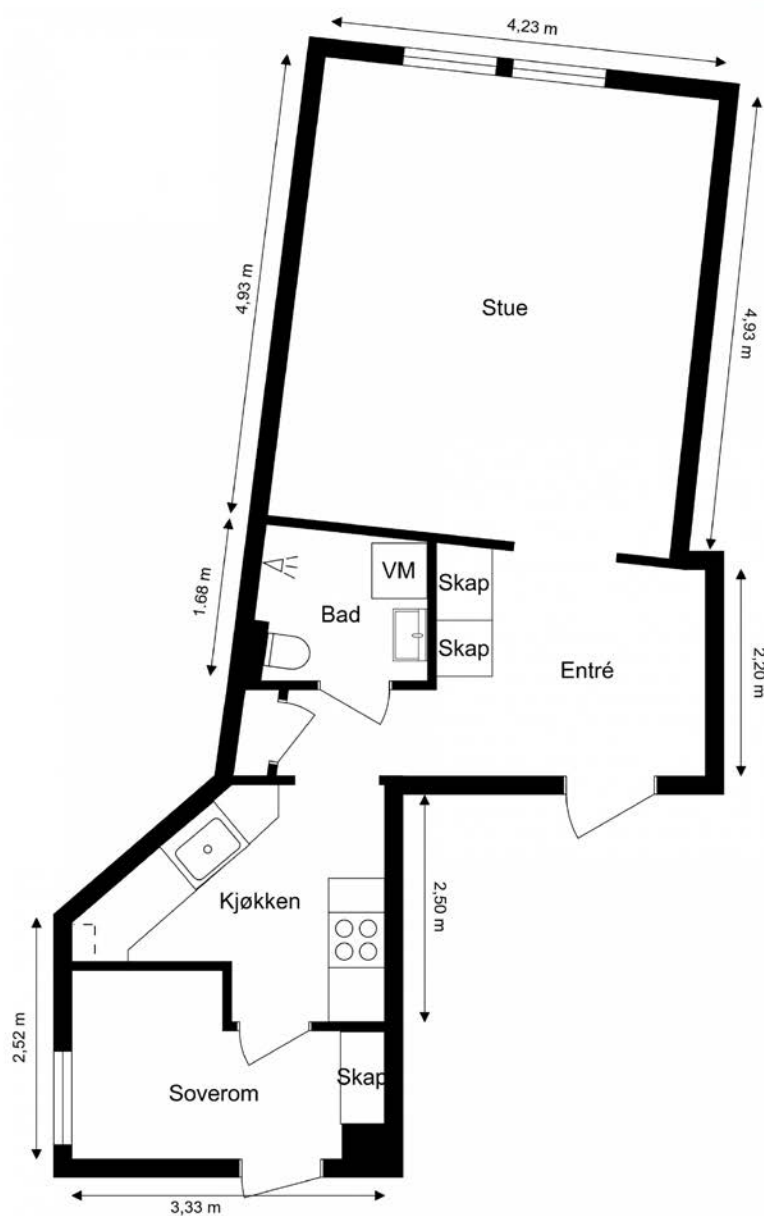
**Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?**

Det er varmt og godt i leiligheten om vinteren, og svalt på sommeren. Noe som har vært perfekt for meg. Uteområdet blir godt ivaretatt både ved dugnad og vaktmester til alle årstider.

**Til slutt - beskriv boligen med tre ord!**

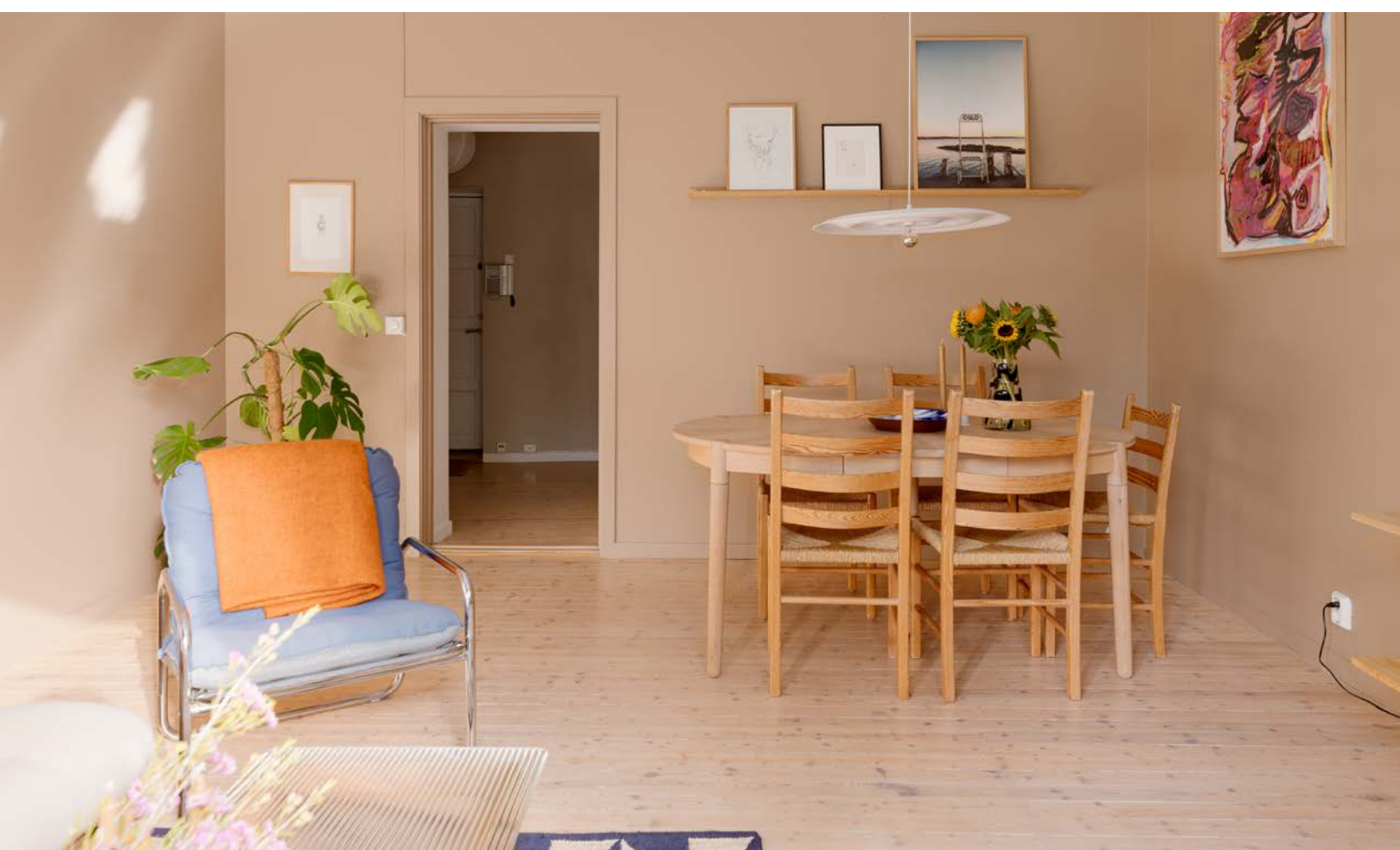
Koselig, kul og plasseffektiv

# Planteegning



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

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























































# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 46 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 54 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

6. etasje

BRA-e: 0 m<sup>2</sup> Loftsboden er ikke målbar på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 8 kvm.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eksterne boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert. Loftsboden er ikke målbar på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 8 kvm. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

386.3 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Fellestomt for aksjelaget. Tomten er pent opparbeidet med beplantning, plenarealer, sittegrupper gangveier og lekeplass.

**Beliggenhet**

Beliggenheten er attraktiv med gangavstand til "alt". T-banen på Tøyen ligger 2 minutters gange fra leiligheten. Nærmeste bussholdeplass er 1 minutt unna, 20 bussen tar deg på tvers av byen. Kort gangavstand til Oslo Bussterminal (ca. 10minutter) og til Oslo S / Karl Johans gate (15 min).

Dette er et spennende område i utvikling. Med Botanisk hage som nærmeste nabo, ligger alt til rette for piknik med gode venner, eller en hyggelig lunch på Handwerk Botaniske. Nærmeste bysykkelstativ ligger mellom leiligheten og T-banestasjonen. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres ligger like opp i gata og er kun en kort rusletur unna.

Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På toppen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva som egner seg godt for søndagsturer. Også Ekeberg skulpturpark, Kampen og Vålerenga med Svartdalen er hyggelige turområder. Sørenga har de seneste årene blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

Leiligheten ligger i kort gangavstand til Tøyen Torg med Postkontoret og Skatten for å nevne noe. Pizzaen på Postkontoret er verdt et besøk! Og med både populære Papegøye og Golden Chimp et par minutter unna, er du sikret mange gode matopplevelser. I nærområdet ligger flere matbutikker (Rema 1000, KIWI, Bunnpris, Joker), apotek, vinmonopol, en rekke frukt- og grønt butikker, bakerier og kafeer.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 0.2 km

Min Árbi, 5 min gange

Heibergløkka barnehage (1-5 år) 0.5 km

Skoler:

Tøyen skole (1-7 kl.) 0.3 km

Kampen skole (1-7 kl.) 0.6 km

Vahl skole (1-7 kl.) 0.7 km

Jordal skole (8-10 kl.) 0.9 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.3 km

Hersleb videregående skole, 12 min gange

Etterstad videregående skole 1.5 km

### **Skolekrets**

Eiendommen sogner til Tøyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss fra Tøyen i Kjølberggata (Linje 20, 60) 0.3 km

T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.5 km

Trikk fra Lakkegata skole (Linje 17) 1.2 km

1.6 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

### **Bygningssakkyndig**

Theodor Bugge Østlie

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

UTVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Heltre gulvbord.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,71 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt - gjør egne vurderinger på visning. Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger, da det ikke inngår i oppdraget. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Det er vært litt overfladisk fuktskader/sopp i fugene på gulvet i dusjen, det meste er fjernet med vask, men anbefaler å fjerne fugen for å få skrubbet ordentlig, for så å legge på ny fugging.

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

Ja, kun av faglært. Badet ble oppgradert i regi av aksjelaget i 2016/2017.

#### **Innhold**

Entré, stue, kjøkken, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten to boder.

#### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer: Det er registrert værslitt treverk med sprekker. Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt

slitasje og skader. Vedlikehold anbefales. Vinduet har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Innvendige dører: Det er registrert at dør mot soverom tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales. For øvrig bærer dører preg av alder og slitasje.

- Vannledninger: Fordelerstokken er plassert i kasse uten vanntett skap og det er registrert at kassen ikke er lekkasjesikret på innsiden. Hvis en lekkasje skulle oppstått vil tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader. Kursene for rør-i-rør er ikke merket. Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Ventilasjon: Kjøkkenet har ikke avtrekk. Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft. Det er ikke tilluftsventil i kjøkkenet.

Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet. Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegg i soverom. Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilerings. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

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

- Overflater gulv, bad: Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter. Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Overflater og innredning, kjøkken: Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

- Avtrekk: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

87892191

### **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**

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

### **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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

## Aksjelaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 500 000

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 089 036

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 356 143

### **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**

Felleskostnader er på kr 4 444,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader kr 3 051,-
- Lån fjernv. kr 344,-

- Felleslån kr 788,-
- Særlån kr 225,-
- Vedlikehold kr 36,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 444

**Andel Fellesgjeld**

Kr 177 680

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

09.09.2025

**Andel fellesformue**

Kr 30 800

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Aksjeselskapet

**Aksjeselskap**

Sommerfrydløkken AS

**Organisasjonsnummer**

921706553

**Om aksjeselskapet**

Boligaksjeselskapet består av 145 leiligheter og 1 tjenesteleilighet.

Boligaksjeselskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921706553, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune.

Boligaksjeselskapet har gårdsnummer 231 og bruksnummer: 25, 174, 175, 176, 178, 179, 180, 181, 254, 255, 256, 398 og 400. Adressene er: Sigurds Gate 15 og 17, Hertug Skules Gate 2-14, Bisp Nikolas' Gate 6 og Kjøllberggaten 18-22.

**Styret**

Styret har e-post [styret@sommerfrydløkken.no](mailto:styret@sommerfrydløkken.no).

Se Sommerfrydløkken AS sin hjemmeside på [sommerfrydløkken.no](http://sommerfrydløkken.no) for ytterligere informasjon.

#### Vaktmester

Beboer kan kontakte vaktmesteren via sms, e-post, kontaktskjema på Sommerfrydløkkens internettside eller telefon (innen vaktmesterens arbeidstid). Vaktmester kan kontaktes om spørsmål vedrørende fellesareal og felles installasjoner i egen bolig, som f.eks. vinduer, ytterdør, radiatorer, brannvernutstyr og porttelefon. Eventuelle henvendelser vedrørende vaktmesters arbeidsoppgaver skal meldes styret, og ikke vaktmester

#### Vaskeri

Fellesvaskeriene ligger i Hertug Skules gate 4 og 10, og i Kjølberggata 20 og skal brukes i henhold til gjeldende husordensregler.

#### Hobbyrom

Hobbyrom i HS 14 kan benyttes alle dager mellom kl. 07 og 23. Ved støyende arbeid gjelder samme tidsbegrensning som for egen bolig. Hobbyrommet ryddes og gulvet feies umiddelbart etter bruk. Større avfall og egne gjenstander skal ikke settes igjen. Unntatt er midlertidig oppbevaring av gjenstander med maling eller lim som trenger å tørke og lignende. I slike tilfeller skal gjenstanden merkes med dato, leilighetsnummer, navn og telefonnummer. Unntatt er også fungerende verktøy og utstyr til bruk i hobbyrommet. Dette er i så fall til fri benyttelse for alle beboere.

#### Trimrom

Det nye trimrommet (Bisp Nicholas gate 6) er tatt til bruk og kan brukes av alle mot en kontingent.

#### Dusjrom og toalett

Dusjrom i HS 8 og toalett i KJ 18 kan benyttes av beboere som i en begrenset periode har behov for dette, f.eks. ved oppgradering av eget bad. Nøkkel fås ved henvendelse til vaktmesteren. Både ved utlevering og tilbakelevering av nøkkel må beboer møte personlig hos vaktmester og signere for dette. Beboer er ansvarlig for rengjøring av dusjrom og toalett under bruk, og skal også rengjøre dette før tilbakelevering av nøkkel.

Det er gjennomført oppussing og maling av samtlige oppganger, inkludert maling av tidligere malte håndløpere, og maling av ytterdører.

#### Vindusprosjekt

Styret har satt prosjektet på vent, og fortsetter vedlikehold av vinduer som tidligere. Det er nødvendig å planlegge for dette vedlikeholdet, og styret har innført en månedlig tilleggsbetaling fra 1.1.2025 (merket med «vedlikehold») på faktura. Intensjonen er opparbeidelse av egenkapital.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207366676

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,60%

Restsaldo: 10 083 482,00

Andel restsaldo: 25 161,60

Innfrielsesdato: 30.12.2039

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207510823

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,60%

Restsaldo: 19 836 929,00

Andel restsaldo: 97 668,41

Innfrielsesdato: 30.07.2041

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207778842

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,60%

Restsaldo: 11 086 731,00

Andel restsaldo: 54 850,20

Innfrielsesdato: 30.07.2049

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

**Sikringsordning fellesgjeld**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

**Forkjøpsrett**

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

**Regnskap/budsjett**

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordensregler er innhentet og vedlagt i salgsoppgaven.

Aksjeeierens vedlikeholdsplikt følger av pkt. 4-1 i vedtektene.

### **Dyrehold**

Husdyrhold følger av pkt. 3 i husordensreglene.

#### **3. Husdyr**

3.1 Det er kun tillatt med ett husdyr per bolig. Det er kun tillatt med dyr som kan luftes i bånd eller som holdes innendørs. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere, særlig mht. lukt og støy.

3.2 Ved lufting av husdyret utenfor bolig skal husdyret være i bånd og holdes under oppsikt. Urinering i og på boligselskapets bygg skal unngås og ekskrementer fra husdyret skal fjernes umiddelbart.

3.3 Dispensasjon fra regler om husdyrhold krever uttrykkelig tillatelse fra boligselskapet. Skriftlig søknad skal sendes til boligselskapet v/ styret. Dispensasjon kan kun gis hvis søkeren har gode grunner for et dyrehold utover det som allerede er tillatt i husordensreglene og dyreholdet ikke vil være til ulempe for andre beboere.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 231, bruksnummer 181 i Oslo kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/231/181:

19.12.1935 - Dokumentnr: 901488 - Rettighet

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

LEIEAVTALE

LEIE-TID: 50 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 250

TRANSFORMATORSTASJON

12.07.1937 - Dokumentnr: 404318 - Best. om adkomstrett

Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1937 - Dokumentnr: 404319 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1999 - Dokumentnr: 26546 - Erklæring/avtale

Rett til bruk av utearealet på del av eiendommene

Rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for Bolig- og eiendomsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1937 - Dokumentnr: 404313 - Opprettelse av matrikkelenheten

## OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL ÅKEBERGVN 28B

13.05.1992 - Dokumentnr: 24518 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:258

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger.

Rett til bruk.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument fra 1931.

Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Byggetegninger stemmer ikke med dagens planløsning. Deler av kjøkkenet er omgjort til soverom.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2255.

Det anbefales å sette seg inn i plan- og byggesaker i nærområdet. Søk med adresse for å se pågående saker:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

### **Adgang til utleie**

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- aksjeeieren er en juridisk person

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste,

sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp-

eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen  
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.  
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen er på gul liste.

Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

### **Legalpant**

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 500 000 (Prisantydning)

---

177 680 (Andel av fellesgjeld)

---

4 677 680 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 043 (Transportgebyr)

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

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

---

14 193 (Omkostninger totalt)

22 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 893 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 691 873 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 699 773 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 702 573 (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 14 193

**Betalingsbetingelser**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering

5 000 Fotograf

1 910 Garantipremie/inneståelse

3 000 Gebyr for betalingsutsettelse

13 900 Markedspakke Basis

6 900 Oppgjørshonorar

4 500 Opplysninger fra forretningsfører  
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
19 390 Tilretteleggingsgebyr  
2 800 Visninger/overtakelse per stk.  
4 150 Noteringsgebyr urådighetssperre  
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 106 499

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Tam Le  
Partner / Eiendomsmegler  
tam.le@aktiv.no  
Tlf: 402 15 826

**Ansvarlig megler bistås av**

Kaisa Strøm  
Eiendomsmeglerfullmektig  
kaisa.strom@aktiv.no  
Tlf: 480 61 076

**Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

**Salgsoppgavedato**

15.09.2025

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Hertug Skules gate 14, 0652 OSLO

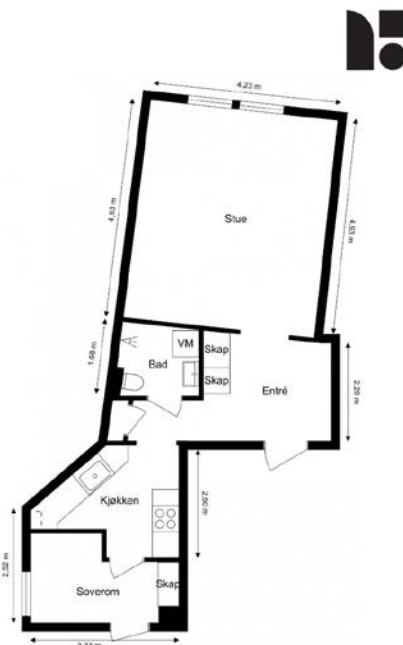


OSLO kommune

# gnr. 231, bnr. 181

# Aksjenummer 76

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m<sup>2</sup> BRA-i: 46 m<sup>2</sup>



Planetegningen er kun en illustrasjon av etaten og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 22491-1030

Referansenummer: RJ2011

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

Norske  
Boligrapporter

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

## Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

### Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie  
Uavhengig Takstingeniør  
post@boligtilstand-as.no  
482 61 092

Medlem av  
**NITO**





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Heltre gulvbord.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,71 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger, da det ikke inngår i oppdraget. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

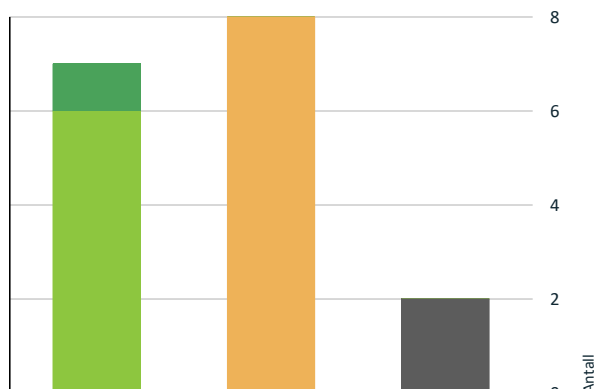
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1933

**Kommentar**  
Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

## UTVENDIG

### **TG 2** Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.  
Alder: Vinduer i stue er produsert i 2007. Vindu i soverom er produsert i 1972.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.  
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.  
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Soverom:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.
- Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.
- Vinduet har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

### **TG 1** Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédører.  
Alder: Entrédørene er uten datomerking.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.  
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### **TG IU** Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

## INNENDIG

### **TG 2** Innvendige dører

Type: Glatt og profilert innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er registrert at dør mot soverom tar i karmen.  
Dette gjør dørene tynge å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.  
For øvrig bærer dører preg av alder og slitasje.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2016 i regi av aksjelaget.

Dokumentasjon:  
Det er ikke fremvist dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Slette overflater.

Banketest:  
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.  
Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:  
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.  
Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på fuger.  
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstå.

### 1. ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt



# Tilstandsrapport

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2016.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Via spalte under dør.

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, men veggen er en utforet murvegg som forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

Tilstandsgrad IU er tildelt da det ikke er mulig å måle med pigg i treverk.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Av eldre dato.

Produsent innredning: Ukjent.

Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og



# Tilstandsrapport

overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitvarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
- Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerstokk er lokalisert i kasse bak klosett.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Drensåpning i kasse.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fordelerstokken er plassert i kasse uten vanntett skap og det er registrert at kassen ikke er lekkasjesikret på innsiden. Hvis en lekkasje skulle oppstått vil tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader.
- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
- Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

### TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluger og lufting:  
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:  
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:  
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:  
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,



# Tilstandsrapport

må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

## ! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig/mechanisk.  
Avtrekk: Mekanisk avtrekk fra bad.  
Tilluft: Via spalteventil i vindu i stue.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Kjøkkenet har ikke avtrekk.  
Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft.
  - Det er ikke tilluftsventil i kjøkkenet.  
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.
  - Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegg i soverom.  
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.
  - Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.  
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

## ! TG 1 Vannbåren varme

Type: Radiator.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?  
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**



# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.**

## Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én



# Tilstandsrapport

detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

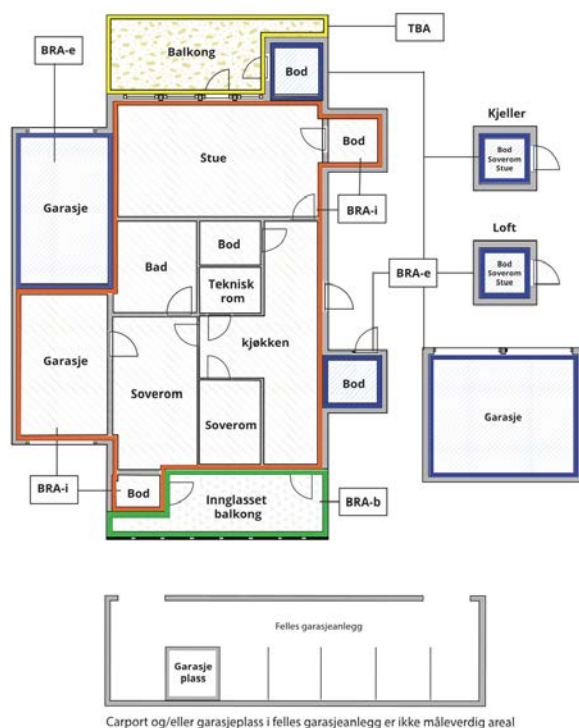
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        |                               | 8                           |                            | 8   |                                 |
| 1. Etasje      | 46                            |                             |                            | 46  |                                 |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>46</b>                     | <b>8</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>54</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   |                                    | Bod                         |                            |
| 1. Etasje | Entré, bad, kjøkken, soverom, stue |                             |                            |
| Loft      |                                    | Bod                         |                            |

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Eksterne boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Loftsboden er ikke målbar på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 8 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd i kjøkken.



## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2)                                                                                                | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 46                                                                                                        | 0          |
| Kommentar                     |                                                                                                           |            |
| Boligbygg med flere boenheter | Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). |            |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 10.9.2025 | Theodor Bugge Østlie | Takstingeniør |
|           | Karoline Torkelsen   | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                                     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------------------------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO                                    | 231  | 181  |      | 0    | 386.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Hertug Skules gate 14     |      |      |      |      |                      |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Sommerfrydløkken AS |      |      |      |      |                      |                            |            |

## Aksjeobjekt

| Boligselskap         | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|----------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /Sommerfrydløkken AS | 921706553 |           |                  | Karoline Torkelsen        |

## Innskudd, pålydende mm

**Aksjenummer**  
76

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

**Tilknytning avløp**  
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**  
0



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                                                  | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |            |                                                            | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse  | 09.09.2025 |                                                            | Fremvist         |       | Nei     |
| Eier              | 10.09.2025 | Eiers opplysninger, gitt under befaringen.                 | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Norges Eiendommer | 10.09.2025 | Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer. | Innhentet        |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom



## Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Meglerfirma                 |  |
| Aktiv EM Grønland/Bjørsvika |  |
| Oppdragsnr.                 |  |
| 1002250276                  |  |

|                                 |
|---------------------------------|
| Selger 1 navn                   |
| Karoline van der Veen Torkelsen |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Gateadresse           |  |
| Hertug Skules gate 14 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| OSLO     | 0652   |

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250276

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

Det er vært litt overfladisk fuktskader/sopp i fugene på gulvet i dusjen, det meste er fjernet med vask, men anbefaler å fjerne fugen for å få skrubbet ordentlig, for så å legge på ny fuging.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet ble oppgradert i regi av aksjelaget i 2016/2017

Arbeid utført av

Usikker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1002250276

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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

Document reference: 1002250276

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250276

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Karoline Torkelsen | 63b76b9b685d7fa3d6ac<br>9f9457375cd118883fe1 | 15.09.2025<br>08:30:53 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1002250276

- 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>

# Nabolagsprofil

Hertug Skules gate 14 - Nabolaget Tøyen - vurdert av 232 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Kjøllberggata<br>Linje 20        | 3 min<br>0.2 km  |
| Tøyen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5     | 6 min<br>0.5 km  |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 15 min<br>1.2 km |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19    | 15 min<br>1.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 21 min<br>1.7 km |

## Skoler

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>351 elever, 17 klasser        | 5 min<br>0.4 km  |
| Kampen skole (1-7 kl.)<br>495 elever, 21 klasser       | 9 min<br>0.6 km  |
| Vahl skole (1-7 kl.)<br>199 elever, 13 klasser         | 10 min<br>0.8 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser      | 10 min<br>0.8 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser  | 16 min<br>1.4 km |
| Hersleb videregående skole                             | 13 min           |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser | 19 min<br>1.4 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



## Naboskapet

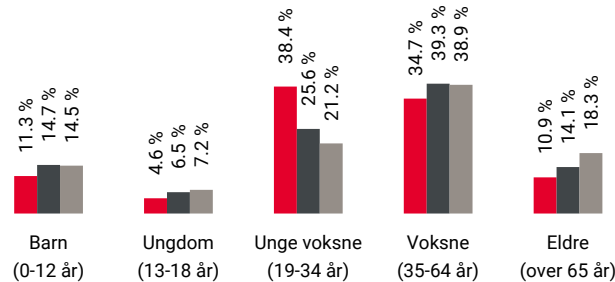
Høflige 60/100



## Kvalitet på skolene

Bra 53/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Tøyen         | 2 952     | 1 983         |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| Sommerfryd barnehage (1-5 år)<br>83 barn             | 3 min<br>0.3 km |
| Min Árbi                                             | 6 min           |
| Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år)<br>42 barn | 6 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Coop Prix Kampen        | 3 min  |
| Post i butikk, PostNord | 0.2 km |
| Kiwi Tøyen              | 3 min  |



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

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

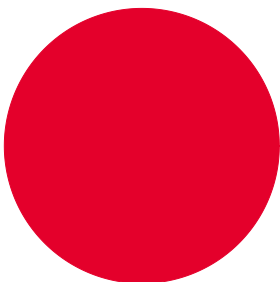
⚽ Sverresgate park balløkke 1 min 🚶  
Ballspill 0.1 km

⚽ Tøyen skole 5 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

🏊 Tøyen Fitness og Tr.senter 7 min 🚶

🏊 Fresh Fitness Grønland 9 min 🚶

## Boligmasse



■ 100% blokk

«Alle slags muligheter :D»

Sitat fra en lokalkjent

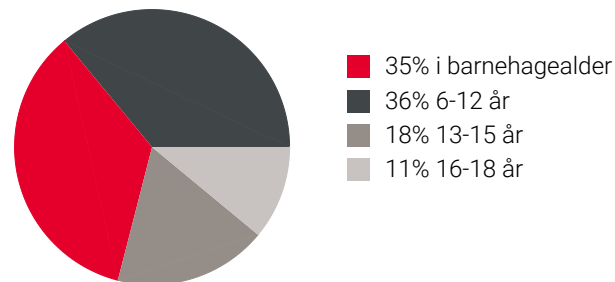
“

## Varer/Tjenester

🛒 Tøyen Torg 4 min 🚶

🏪 Boots apotek Tøyen 4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

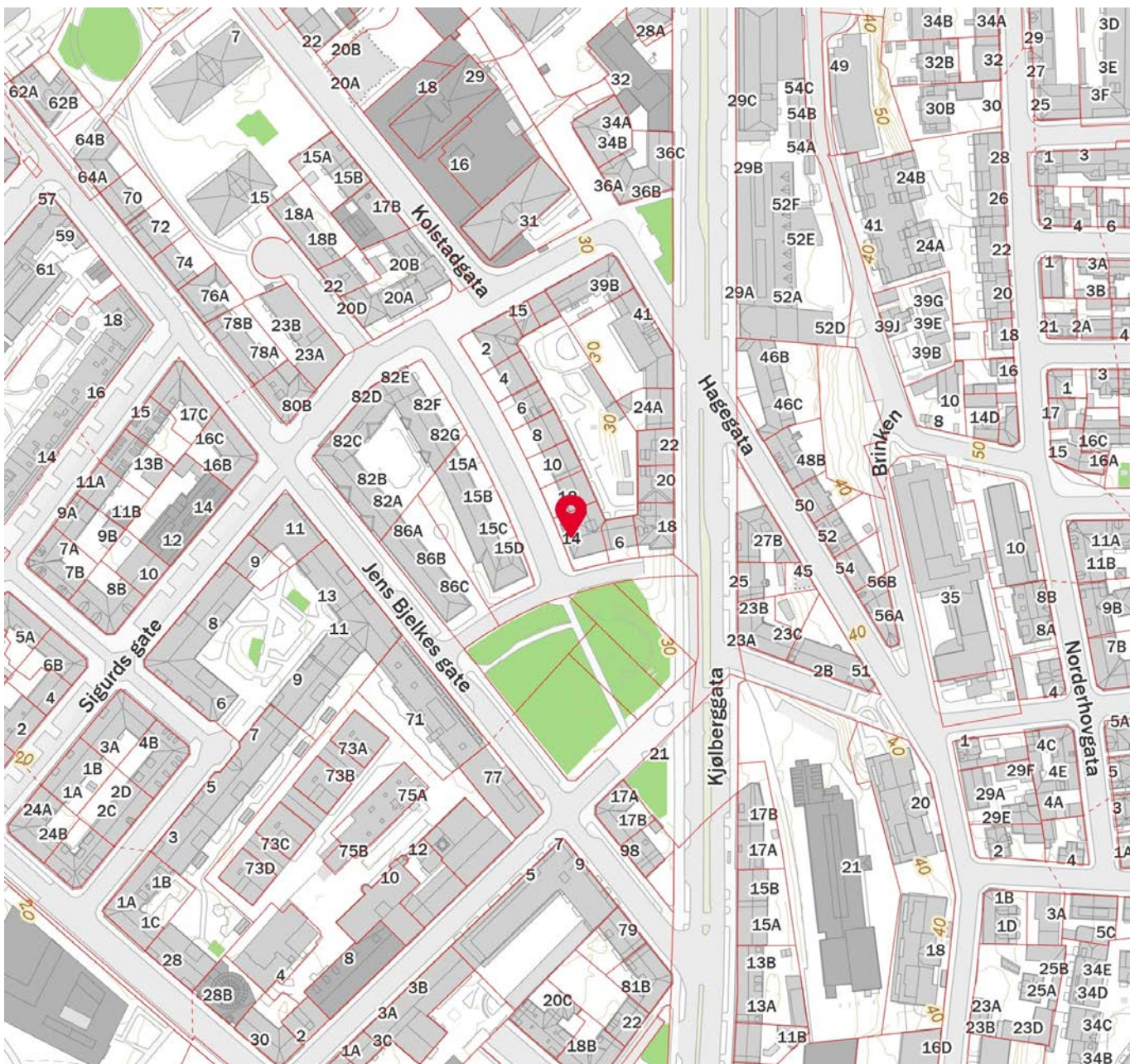
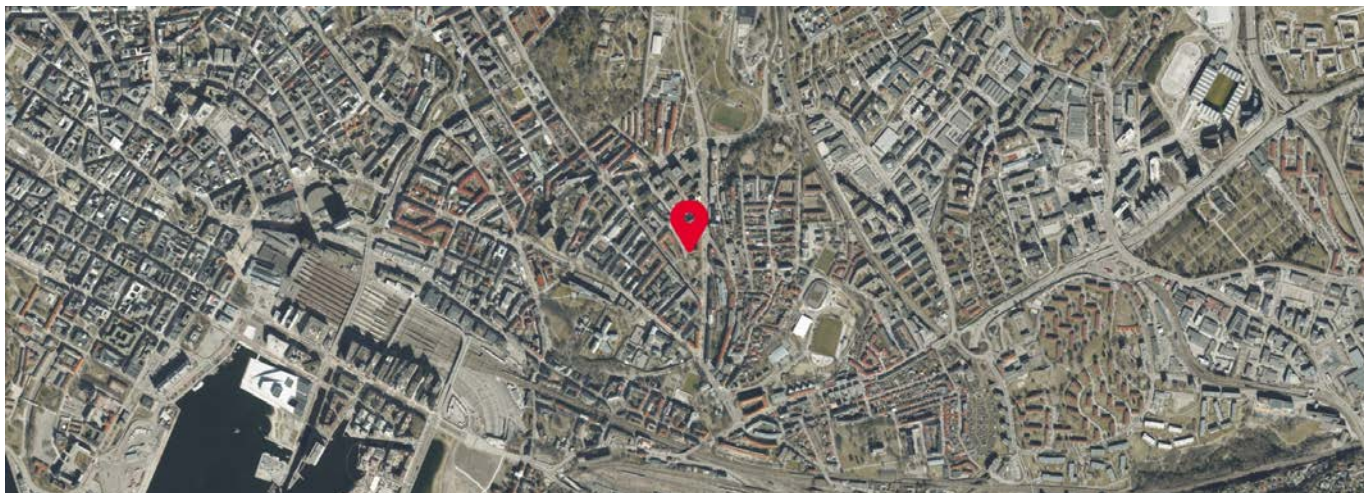


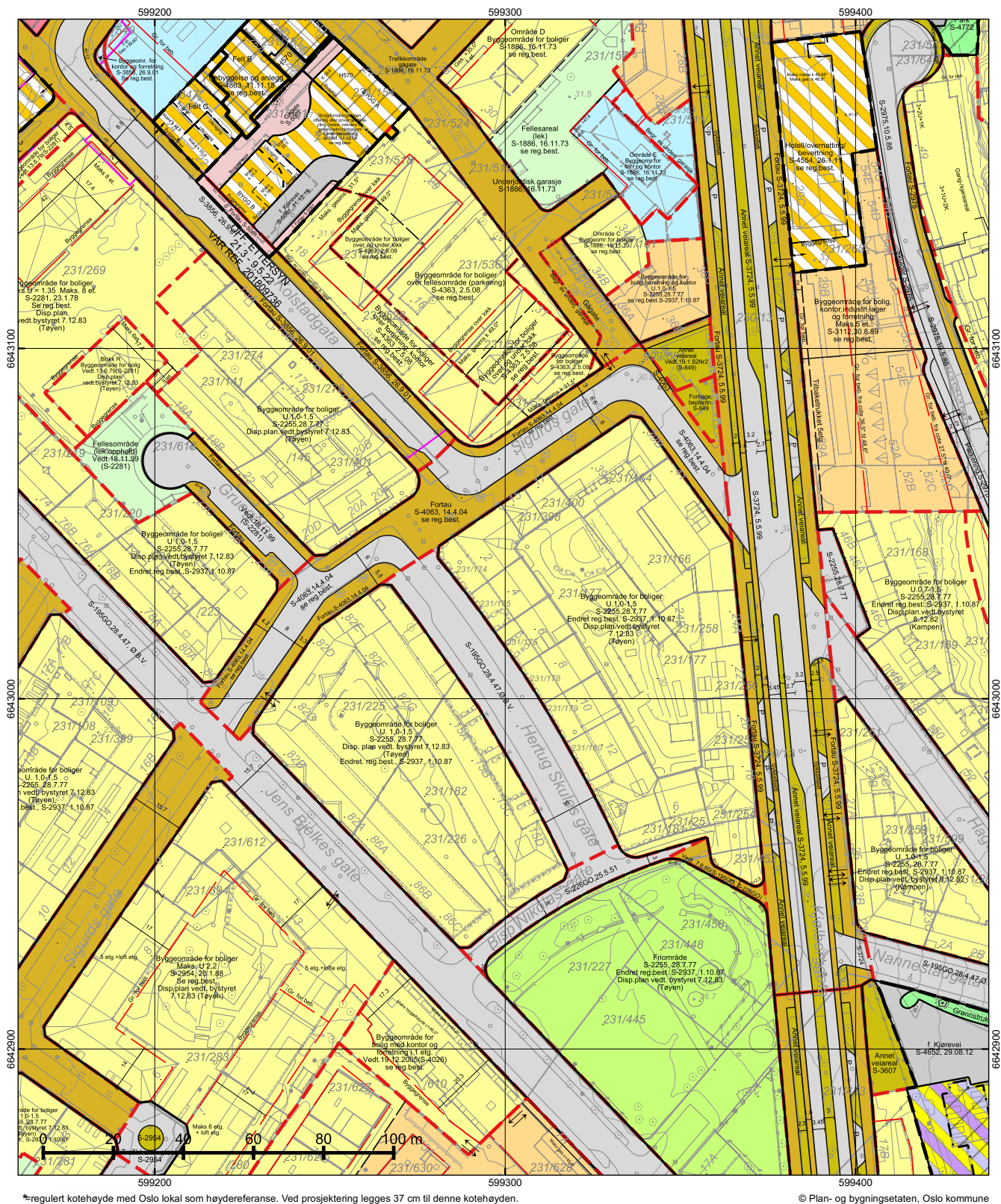
0% 58%

■ Tøyen  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 17% | 33%   |
| Ikke gift     | 69% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 04.01.2024  
Bruker: hkn  
Målestokk 1:1000  
Ekvivalens 1m  
Koordinat: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
- Reguleringsplan: Se reg.best.  
- Bakgrunnskart: NN2000  
Originalformat: A3

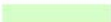
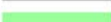
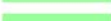
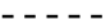
| Reguleringskart                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkennivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3<br>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17<br>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. |                                |
| PlottID/Best.nr: 317879/ 86483170                                                                                                                                                                                                                                                               | Deres ref.: 13229/ CASP@MSAKTV |
| Adresse: HERTUG SKULES GATE 4                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kommentar:                     |
| Gnr/Bnr: 231/175                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |

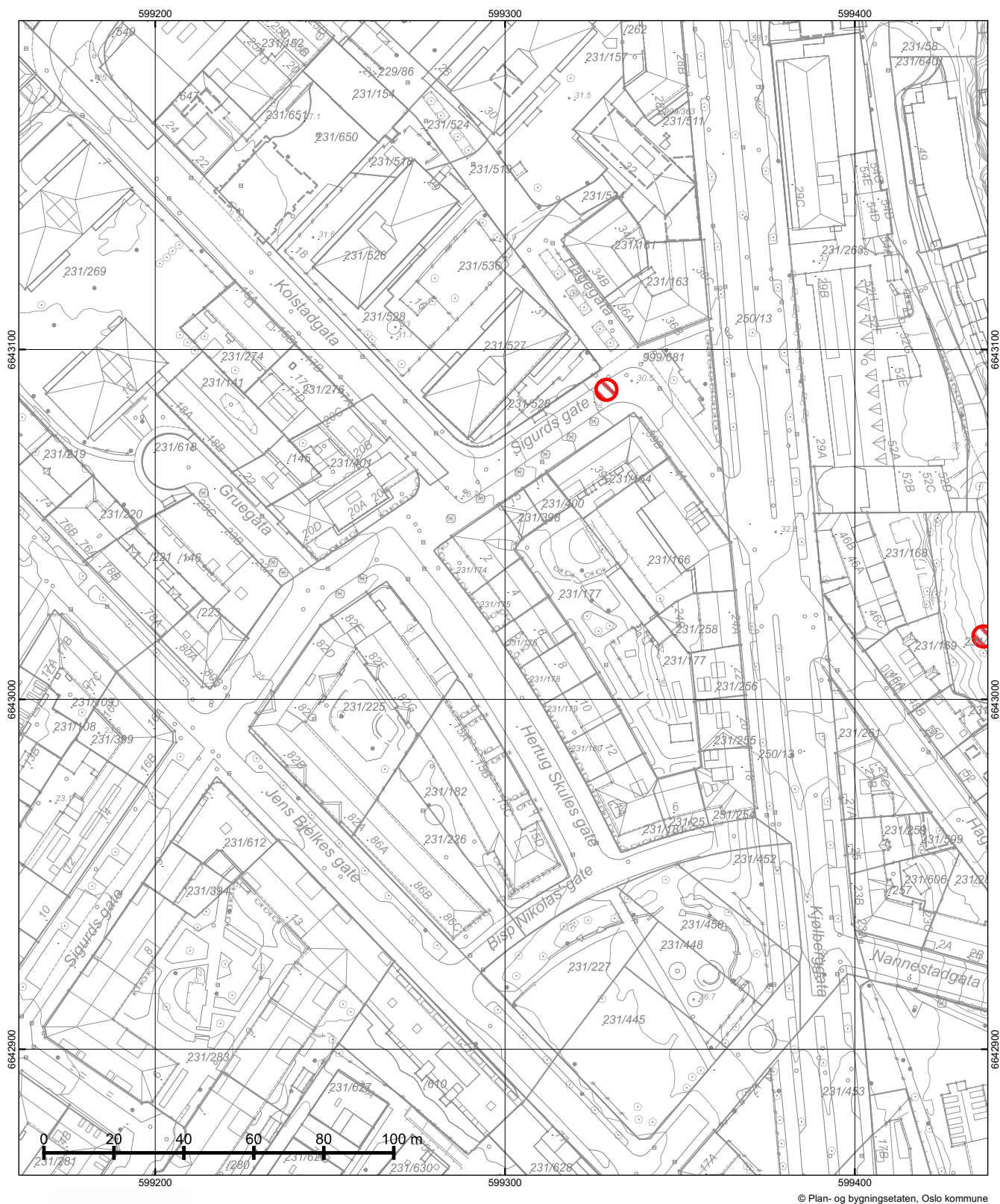
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



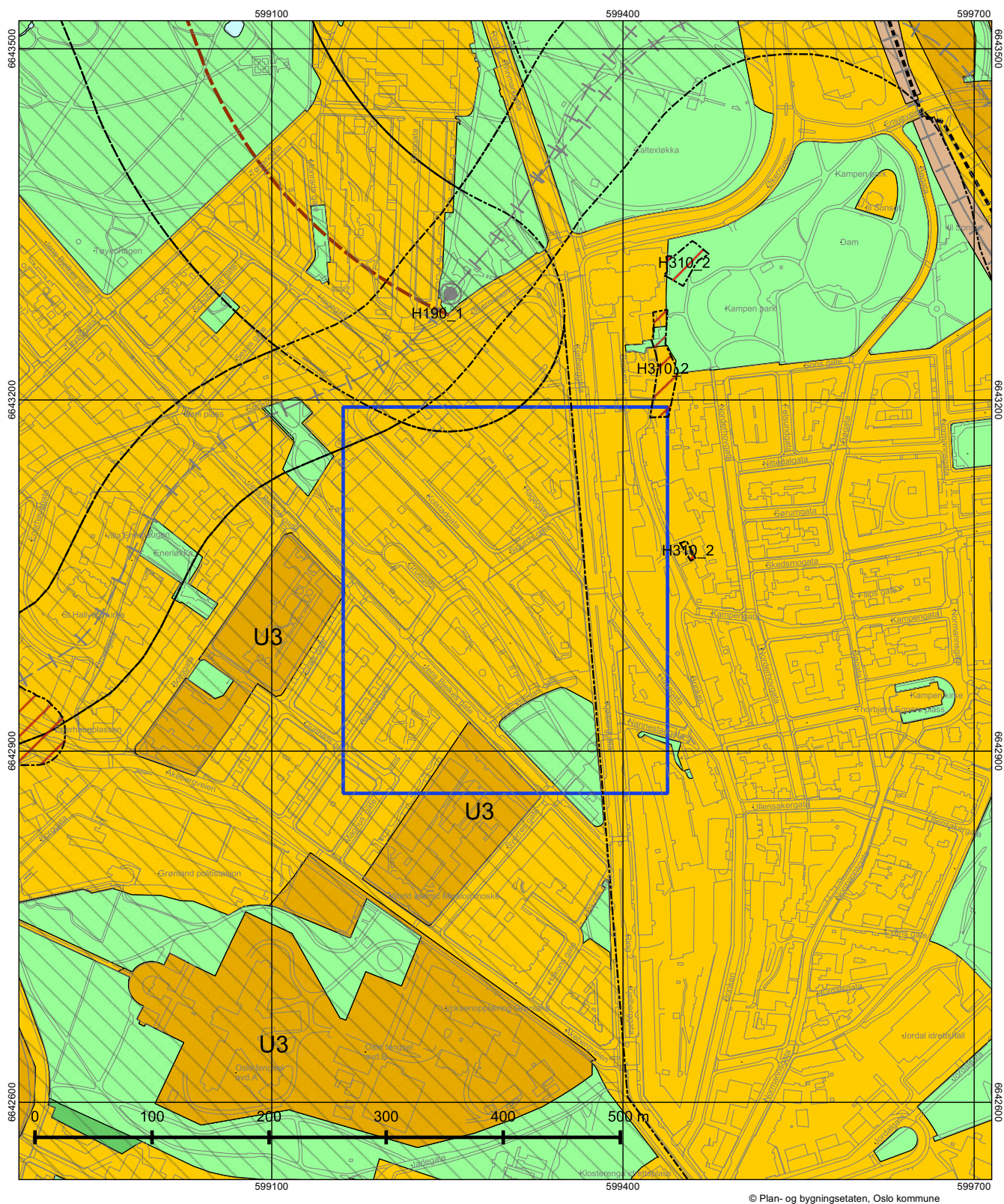
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                     |                                              |                                                                                   |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|    | 40 - Friområde/park                          |  | Grense for bebyggelse                   |
|    | 72 - Felles lekeareal                        |  | Byggegrense                             |
|    | 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus            |  | Bygningens avgrensning i beb. plan      |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                   |  | Bygg, kulturminner mm. som skal bevares |
|    | 121 - Forretning og kontor                   |  | Byggegrense                             |
|    | 140 - Bolig/forr./kontor                     |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)  |
|    | 142 - Forr./kontor/industri                  |                                                                                   |                                         |
|    | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg        |  | Oppheving av eiendomsgrense             |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn           |  | Inn-/utkjøring                          |
|    | 311 - Annet veiareal                         |  | Avkjørsel                               |
|    | 312 - Fortau                                 |  | Eksisterende tre som skal bevares       |
|    | 313 - Skulder/bankett                        |                                                                                   |                                         |
|    | 316 - Gatetun/gågate                         |                                                                                   |                                         |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei              |                                                                                   |                                         |
|    | 330 - Parkering/utfartsparkering             |                                                                                   |                                         |
|    | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |                                                                                   |                                         |
|    | 1802 - Bolig/forretning/kontor               |                                                                                   |                                         |
|    | 2011 - Kjøreveg                              |                                                                                   |                                         |
|    | 2012 - Fortau                                |                                                                                   |                                         |
|    | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate              |                                                                                   |                                         |
|    | 2080 - Parkering                             |                                                                                   |                                         |
|    | 3001 - Grønnstruktur                         |                                                                                   |                                         |
|    | 3050 - Park                                  |                                                                                   |                                         |
|  | RpBestemmelseGrense                          |                                                                                   |                                         |
|  | RpAngittHensynSone                           |                                                                                   |                                         |
|  | RpAngittHensynGrense                         |                                                                                   |                                         |
|  | RpInfrastrukturGrense                        |                                                                                   |                                         |
|  | 76 - Felles underjordisk anlegg              |                                                                                   |                                         |
|  | 311 - Annet veiareal                         |                                                                                   |                                         |
|  | 312 - Fortau                                 |                                                                                   |                                         |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei              |                                                                                   |                                         |
|  | 913 - Formålavgrensning                      |                                                                                   |                                         |
|  | 930 - Reguleringslinje                       |                                                                                   |                                         |
|  | 932 - Regulert kant kjørebane                |                                                                                   |                                         |
|  | 964 - Regulert u-gradgrense                  |                                                                                   |                                         |
|  | Formålgrense                                 |                                                                                   |                                         |
|  | Foreløpig plan                               |                                                                                   |                                         |
|  | Plangrense (gammel lov)                      |                                                                                   |                                         |
|  | Plangrense (ny lov)                          |                                                                                   |                                         |
|  | RpRegulertHøyde                              |                                                                                   |                                         |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Dato: 04.01.2024<br/>Bruker: hkn<br/>Målestokk 1:1000<br/>Ekvidistanse 1m<br/>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br/>Høydereferanser<br/>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>- Bakgrunnskart: NN2000<br/>Originalformat: A3</p> | <b>Naturmangfold</b>                                                                                                                                                                                                |                                              | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).<br/>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | PlottID/Best.nr: 317879/ 86483170<br>Adresse: HERTUG SKULES GATE 4<br>Gnr/Bnr: 231/175                                                                                                                              | Deres ref.: 13229/ CASP@MSAKTV<br>Kommentar: |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



Dato: 04.01.2024  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 317879/86483170  
Deres ref.: 13229/ CASP@MSAKTV

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

## Tegnforklaring - kommuneplan

|                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ----- Farled                                                                                                                 |  Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
| —+— Fjernveg (tunnel)                                                                                                        |  Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
| — Fjernveg                                                                                                                   |  Bane, eksisterende                                        |
| — Markagrense                                                                                                                |  Havn, eksisterende                                        |
| ----- Plangrense                                                                                                             |  Havn, fremtidig                                           |
| —+— Sporveg (tunnel), fremtig                                                                                                |  Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
| —+— Sporveg (tunnel), eksisterende                                                                                           |  Grønnstruktur, eksisterende                               |
| —+— Sporveg, eksisterende                                                                                                    |  Grønnstruktur, fremtidig                                  |
| —+— Sporveg, fremtidig                                                                                                       |  Forsvaret                                                 |
| —+— Jernbane (tunnel), fremtidig                                                                                             |  LNF-areal, eksisterende                                   |
| —+— Jernbane (tunnel), eksisterende                                                                                          |  LNF-areal, fremtidig                                      |
| —+— Jernbane, eksisterende                                                                                                   |  Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
| — Turvei                                                                                                                     |  Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  T-banestasjon (ikke juridisk)              |  Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| — Banetrase (ikke juridisk)                                                                                                  |  Farled                                                    |
| — Fjordtrikk (ikke juridisk)                                                                                                 |  Småbåthavn, eksisterende                                 |
| — Samferdsel (ikke juridisk)                                                                                                 |  Småbåthavn, fremtidig                                   |
|  Eksisterende kollektivknutepunkt         |  Naturområde                                             |
|  Fremtidig kollektivknutepunkt            |  Friluftsområde                                          |
|  Spredt boligbebyggelse                   |  Ytre by (utviklingsområder)                             |
|  Bestemmelsesgrense                       |  Indre by (utviklingsområder)                            |
|  Aktivitetssone marka                     |  H570 - Bevaring kulturmiljø                             |
|                                                                                                                              |  H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.            |
|                                                                                                                              |  H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)  |
|                                                                                                                              |  H810_2 - Krav om felles planlegging                     |
|                                                                                                                              |  H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)       |
|                                                                                                                              |  H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                     |
|                                                                                                                              |  H110 - Nedlagsfelt drikkevann                           |
|                                                                                                                              |  H190 - Andre sikringssoner                              |
|                                                                                                                              |  H310_1 - Kvikkleire                                     |
|                                                                                                                              |  H310_2 - Steinsprang                                    |
|                                                                                                                              |  H320_1 - Stormflo                                       |
|                                                                                                                              |  H320_2 - Elveflom                                       |
|                                                                                                                              |  H390 - Deponi                                           |

# HUSORDENSREGLER

## og ANNEN VIKTIG INFORMASJON FOR

### a/s SOMMERFRYDLØKKEN

---

|                                                    |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| <b>1. GENERELT OM HUSORDENSREGLENE.....</b>        | <b>1</b> |
| FORMÅL .....                                       | 1        |
| FORKLARING AV BEGREPER I HUSORDENSREGLENE.....     | 1        |
| PUBLISERING AV HUSORDENSREGLER OG INSTRUKSER.....  | 1        |
| KJENNSKAP TIL OG OVERHOLDELSE AV REGLENE.....      | 1        |
| AKSJEEIERS KONTAKTINFORMASJON .....                | 1        |
| <b>2. BRUK AV EGEN BOLIG .....</b>                 | <b>1</b> |
| GENERELT.....                                      | 1        |
| STØYBEGRENSNING OG RO.....                         | 2        |
| BALKONG .....                                      | 2        |
| VARMEANLEGG, RADIATOR, VANN OG AVLØP.....          | 2        |
| ELEKTRISK ANLEGG.....                              | 3        |
| VENTILASJON .....                                  | 3        |
| PORTTELEFON, KABEL-TV OG INTERNETT.....            | 3        |
| BRANNVERN OG SIKKERHET.....                        | 3        |
| BRUKSOVERLATING – UMLEIE ELLER UTLÅN AV BOLIG..... | 3        |
| <b>3. HUSDYR .....</b>                             | <b>3</b> |
| <b>4. FELLESAREAL - INNENDØRS .....</b>            | <b>4</b> |
| GENERELT.....                                      | 4        |
| TRAPPEOPPGANGER .....                              | 4        |
| BODER.....                                         | 4        |
| BARNEVOGNPARKERING .....                           | 4        |
| KLESVASK .....                                     | 4        |
| HOBBYROM .....                                     | 5        |
| TRIMROM .....                                      | 5        |
| DUSJROM OG TOALET .....                            | 5        |
| <b>5. AVFALLSHÅNDTERING.....</b>                   | <b>5</b> |
| <b>6. FELLESAREAL – UTENDØRS.....</b>              | <b>5</b> |
| GENERELT.....                                      | 5        |
| SITTEGRUPPER, PUTER, PARASOLLER OG GRILLER.....    | 6        |
| PARKERING AV SYKLER OG MOTORKJØRETØY.....          | 6        |
| <b>7. VAKTMESTER .....</b>                         | <b>6</b> |
| <b>8. HENVENDELSER TIL STYRET .....</b>            | <b>6</b> |

## 1. Generelt om husordensreglene

### Formål

Husordensreglene skal sikre beboere i Sommerfrydløkken et trygt og hyggelig bomiljø og sørge for at boligaksjeselskapets eiendom og andre verdier blir ivaretatt. Husordensreglene inneholder også praktisk informasjon om boliger og fellesareal. Husordensreglene inneholder både plikter og rettigheter for aksjeeiere og beboere.

### Forklaring av begreper i husordensreglene

#### 1.1

- Aksjeeier: den som eier aksjer i a/s Sommerfrydløkken som gir rett til en bestemt bolig i Sommerfrydløkken
- Beboer: den som bor i Sommerfrydløkken, uavhengig av om man er aksjeeier, bor sammen med aksjeeier eller låner / leier bolig av aksjeeier. Barn har ikke plikter eller ansvar etter husordensreglene, barnas foreldre er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt.
- Bruksoverlating av bolig: at aksjeeier ikke selv bor i boligen, men leier eller låner den ut til andre
- HS: forkortelse for Hertug Skules gate
- SI: forkortelse for Sigurds gate
- KJ: forkortelse for Kjølberggata

### Publisering av husordensregler og instruks

- 1.2 Husordensregler finnes i dette dokument og er hvert år vedlagt innkalling til ordinært årsmøte (generalforsamling). Utfyllende instruks og informasjon finnes i relevant fellesareal, slik:

- Brannverninstruks publiseres i trappeoppgangene
- Avfallsinstruks publiseres i avfallsrommet i bakgården
- Instruks for bruk av fellesrom som f.eks. vaskeri, hobbyrom, trimrom, sykkel- og barnevognparkering publiseres i de aktuelle fellesrommene.

I tillegg publiseres husordensregler, utfyllende instruks og informasjon på hjemmesiden: [www.sommerfrydløkken.no](http://www.sommerfrydløkken.no). På hjemmesiden publiseres også vedtektene.

### Kjennskap til og overholdelse av reglene

- 1.3 Aksjeeier og beboer plikter å gjøre seg kjent med og følge bestemmelsene i husordensregler, brannverninstruks og avfallsinstruks. Ved bruk av fellesrom skal i tillegg gjeldende instruks følges.
- 1.4 Aksjeeier er ansvarlig for at alle som bor i boligen kjenner til husordensregler. Aksjeeier er ansvarlig for brudd på husordensreglene forårsaket av beboere og besøkende i boligen.

### Aksjeeiers kontaktinformasjon

- 1.5 Aksjeeier plikter å holde styret oppdatert om sitt telefonnummer, med mindre gode grunner taler for det motsatte. Har aksjeeier kontaktet styret ved bruk av e-post, har aksjeeier samtykket i at boligselskapet kan bruke e-post når boligselskapet må gi meldinger, varsel, informasjon, dokument og lignende til aksjeeier. Aksjeeier plikter da å holde styret oppdatert om sin e-postadresse. Aksjeeier kan til enhver tid trekke tilbake sitt samtykke, slik at skriftlig kommunikasjon skjer via post.

## 2. Bruk av egen bolig

### Generelt

- 2.1 Aksjeeier har en eksklusiv rett til å bruke sin bolig. Likevel skal det tas hensyn til andre beboere og til den bygningstekniske rammen boligselskapet består av. Bruken av boligen skal ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre beboere.
- 2.2 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt i egen bolig fremkommer av Sommerfrydløkkens vedtekter pkt. 4-1. Punktet gir en oversikt over hva aksjeeier selv plikter å vedlikeholde og betale for.

- 2.3 Endringer i bolig som berører, eller kan berøre, felles installasjoner eller øvrige deler av bygget krever uttrykkelig tillatelse fra boligselskapet. Slike endringer er f.eks. endringer på varmeanlegg/radiator, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, ytterdører, vinduer (ytre), elektrisk anlegg og flytting/riving av vegg. Skriftlig søknad skal sendes til boligselskapet v/ styret.
- 2.4 Aksjeeier som oppdager en skade plikter å melde dette til boligselskapets forsikringsselskap. Aksjeeier som oppdager skade eller fare for skade, plikter også til å melde fra til boligselskapet v/ vaktmesteren eller styret. Aksjeeier skal videre forsøke å avverge økonomisk tap for boligselskapet, samt kartlegge årsaken til skaden.
- 2.5 Har aksjeeier, eller andre som aksjeeier er ansvarlig for, forårsaket en skade som boligselskapets forsikring dekker, skal aksjeeier dekke egenandel hvis skaden er voldt ved uaktsomhet. Uaktsomhet er f.eks. bruk av oppvaskmaskin og vaskemaskin i rom uten sluk uten å være tilstede.

#### **Støybegrensning og ro**

- 2.6 Det skal normalt være ro i boligene mellom kl. 23 og 07.
- 2.7 Ved fest/selskaplighet utover kl. 23, bør beboere i tilstøtende boliger varsles et par dager på forhånd. Med tilstøtende boliger menes boliger over, under og ved siden av. Varsel kan henges på oppslagstavle i trappeoppgang og bør underskrives med navn, bolignummer og telefonnummer. Det skal uansett varsling tas hensyn til naboers behov for nattero.
- 2.8 Svært støyende aktivitet kan kun utføres mandag-fredag mellom kl. 08 og 17 på dager som ikke er helligdager, påske-, pinse- og julaften og romjul. Svært støyende aktivitet er f.eks. boring, hamring, saging og høylytte musikkøvelser
- 2.9 Svært støyende aktivitet utover ovennevnte tidspunkt krever uttrykkelig tillatelse fra tilstøtende boliger. Skriftlig beskjed om at tillatelser er innhentet skal sendes boligselskapet v/styret. Varsel skal også henges på oppslagstavle i trappeoppgang og underskrives med navn, bolignummer og telefonnummer. Uansett varsling skal det være normal nattero mellom kl. 23 og 07.
- 2.10 Musikkundervisning i krever uttrykkelig tillatelse fra boligselskapet. Skriftlig søknad skal sendes til boligselskapet v/ styret.

#### **Balkong**

- 2.11 Rømningsvei til balkongen ved siden av skal ikke sperres.
- 2.12 Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverket og festes godt.
- 2.13 Ved grilling er det kun tillatt å bruke flyttbar elektrisk grill eller gassgrill, ikke kullgrill. Ved bruk av gass, se nedenfor om "Brannvern og sikkerhet".
- 2.14 Bygningsmessige tiltak, boring i murvegg eller montering av parabol er ikke tillatt.
- 2.15 Dyr skal ikke settes til lufting på balkongen.
- 2.16 Lagring av andre gjenstander enn det som trengs til balkongens utebruk er ikke tillatt.
- 2.17 Balkongtrekk skal være i lyse, nøytrale farger, f.eks. grå eller beige.
- 2.18 Ved tørking av klesvask skal snorer/tørkestativ ikke være høyere enn rekkverket. Det er ikke tillatt å henge tepper, tøy o.l. over rekkverket. Risting av tepper, tøy o.l. er ikke tillatt.
- 2.19 Røyking bør i minst mulig grad være til sjenanse for andre.
- 2.20 Regler vedrørende støy i boliger gjelder også for balkonger.

#### **Varmeanlegg, radiator, vann og avløp**

- 2.21 Beboer skal sørge for at radiatorene i boligen luftes. De skal luftes hver høst etter at varmeanlegget er satt i gang og bør i tillegg luftes flere ganger i løpet av perioden som anlegget er i drift. Ved feil på radiator/varmeanlegg skal boligselskapet v/styret kontaktes.
- 2.22 Aksjeeier og beboer skal være kjent med hvor stoppekranene for vann til egen bolig er plassert og hvordan man stenger vannet ved vannskade. Ved lengre fravær fra boligen er det å anbefale at vannet til boligen stenges. Ved feil på vannrør som ikke kan utbedres på egen hånd, skal rørlegger kontaktes.

- 2.23 Ved tett avløp som ikke kan åpnes ved hjelp av flytende avløpsåpner, skal rørlegger kontaktes.

#### **Elektrisk anlegg**

- 2.24 Aksjeeier er ansvarlig for at det elektriske opplegg i bolig tilfredsstiller forskriftsmessige krav.  
2.25 Ved feil på elektrisk anlegg skal elektriker kontaktes.

#### **Ventilasjon**

- 2.26 Ventilasjonsvifte, eller andre installasjoner som reduserer felles naturlig avtrekk, skal ikke monteres på ventilasjonssystem. Hvis ventilasjonsvifte er montert på felles ventilasjonsanlegg, har aksjeeier ansvar for at viften fjernes.

#### **Porttelefon, kabel-tv og internett**

- 2.27 Ved feil på porttelefon skal boligselskapet v/styret kontaktes.  
2.28 Ved feil på kabel-tv eller internett skal ekstern leverandør som boligselskapet har avtale med kontaktes.

#### **Brannvern og sikkerhet**

- 2.29 Aksjeeier og beboer plikter å overholde brannvernloven med tilhørende forskrifter og branninstruks for boligselskapet.  
2.30 Alle boliger skal være utstyrt med røykvarslere og brannsløkkeutstyr. Boligselskapet er ansvarlig for anskaffelse og montering av dette, og utstyret er boligselskapets eiendom. Aksjeeier er ansvarlig for at brannvernutstyr ikke fjernes eller ødelegges. Hvis brannvernutstyr er demontert eller defekt skal styret kontaktes.  
2.31 Aksjeeier og beboer skal være kjent med hvor brannsløkkeutstyr i egen bolig befinner seg og hvordan dette brukes.  
2.32 Beboere plikter å vise varsomhet ved bruk og oppbevaring av brannfarlig gass (f.eks. propan og butan), væske (f.eks. rødsprit) og materiale, og det skal alltid være ryddig uten mye brennbart materiale rundt. Det er forbudt å oppbevare dette i kjeller eller på loft. I egen bolig kan oppbevares inntil:
  - 55 liter gass (tilsvarer 23 kg propan) kategori 1 og 2
  - 10 liter brannfarlig væske kategori 1 og 2  
2.33 Det anbefales å oppbevare så lite som mulig av slike stoffer. Beholdere skal stå oppreist, stabilt og med god lufting. Slinger og lignende skal regelmessig sjekkes for feil. Bruk av ild i nærheten av brannfarlige stoffer er forbudt. Beboer plikter å følge anvisningen på beholder og være særlig oppmerksom ved bruk og lagring av stoffer som kan selvantenne.

#### **Bruksoverlating – utleie eller utlån av bolig**

- 2.34 Bruksoverlating bolig krever uttrykkelig tillatelse fra boligselskapet. Skriftlig søknad skal sendes boligselskapet v/forretningsfører (Obos). Søknaden behandles av styret.  
2.35 Aksjeeier som overlater bruken til andre skal sørge for at boligselskapet v/ styret og forretningsfører (Obos) har oppdatert kontaktinformasjon til aksjeeier og til den som har overtatt bruken. Styret skal også kontaktes når bruksoverlatingen opphører.

### **3. Husdyr**

- 3.1 Det er kun tillatt med ett husdyr per bolig. Det er kun tillatt med dyr som kan luftes i bånd eller som holdes innendørs. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere, særlig mht. lukt og støy.  
3.2 Ved lufting av husdyret utenfor bolig skal husdyret være i bånd og holdes under oppsikt. Urinering i og på boligselskapets bygg skal unngås og ekskrementer fra husdyret skal fjernes umiddelbart.  
3.3 Dispensasjon fra regler om husdyrhold krever uttrykkelig tillatelse fra boligselskapet. Skriftlig søknad skal sendes til boligselskapet v/ styret. Dispensasjon kan kun gis hvis søkeren har gode grunner for et dyrehold utover det som allerede er tillatt i husordensreglene og dyreholdet ikke vil være til ulempe for andre beboere.

#### 4. Fellesareal - innendørs

##### Generelt

- 4.1 Sommerfrydløkkens innendørs fellesareal til bruk for aksjeeiere og beboere omfatter trappeoppganger, loft, kjeller (inkludert rom til barnevognparkering, vaskeri, tørkerom, rullerom, hobbyrom, trimrom, dusjrom og toalett) og bakgårdsbygg (inkl. barnevogn-/sykkelparkering, hagerom og avfallsrom). Boder i kjeller og loft er også fellesareal, men aksjeeier har midlertidig og eksklusiv bruksrett til disse. Beskrivelse av bruk for de enkelte fellesareal følger nedenfor.
- 4.2 Bruken av fellesareal skal ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre beboere. Fellesareal skal ryddes etter bruk. Det skal være ro i fellesareal mellom kl.23 og 07.
- 4.3 Fellesareal skal ikke benyttes av beboer til egne formål, med mindre arealet er satt av til slik bruk eller det foreligger spesiell tillatelse. Dette innebærer blant annet at beboeres egne gjenstander, som barnevogner, sykler, leker, møbler, klær og lignende ikke kan oppbevares i fellesareal med mindre arealet er satt av til dette. Feilplasserte gjenstander kan fjernes av vaktmester uten ytterligere varsel.
- 4.4 Inngangsdører til oppganger, loft og kjeller skal holdes lukket for å hindre uvedkommende dyr og personer adgang. Dette gjelder uavhengig av om døren er under oppsyn. Unntak er ved kortvarig inn- og utflytting og lignende.
- 4.5 Vinduer i fellesareal skal ikke holdes åpne lenger enn behovet for kort utluftning.
- 4.6 Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesareal eller i nærheten av bygget.
- 4.7 Beboer skal snarest melde fra til vaktmester ved feil, skader eller annet i fellesareal.

##### Trappeoppganger

- 4.8 Beboer er ansvarlig for renhold av egen inngangsdør og fjerning av aviser og reklame levert på døren. Uønsket post, aviser og reklame kan kastes i papirbøtte i trappeoppgang. Papirbøtten skal kun brukes til denne type avfall.

##### Boder

- 4.9 Leiligheter har bruksrett til to boder, de fleste én kjellerbod og én loftsbod. Unntatt er leiligheter som har inkludert tidligere fellesareal på loft i boenheten ved utbygging. Disse har bare bruksrett til én bod (i kjeller). Boder kan kun brukes som oppbevarings-/ lagringsrom. Bruken skal ikke være til skade eller ulempe for andre beboere, eller påføre boligselskapet urimelige kostnader. Tilkobling av f.eks. fryser eller kjøleskap til felles elektrisk anlegg er ikke tillatt.
- 4.10 Brannfarlig gass, væske og materiale skal ikke oppbevares i bod, se "Brannvern og sikkerhet".
- 4.11 Aksjeeier er ansvarlig for rengjøring av eventuelt vindu i egen bod.
- 4.12 Hvis aksjeeier har stoppekran i sin bod, plikter aksjeeier å sørge for at vaktmesteren har oppdatert kontaktinformasjon til aksjeeier til enhver tid.

##### Barnevognparkering

- 4.13 Barnevognparkering finnes i kjelleren i HS 14 og KJ 18, samt i parkeringsrom i bakgården. Her kan barnevogner og tilhørende utstyr som er i bruk parkeres. Barnevogner og utstyr som ikke er i bruk oppbevares i egen bod eller bolig. Barnevogner skal ikke parkeres i andre fellesareal, som f.eks. oppganger.

##### Klesvask

- 4.14 Vaskeri i kjelleren i HS 4, HS 10/12 og KJ 20 kan benyttes alle dager mellom kl. 07 og 23.
- 4.15 Vaskeri benyttes ved å reservere vasketid på tavlene. Har ikke reservert maskin blitt tatt i bruk etter 15 min, utgår reservasjonen og maskinen kan benyttes av andre. Er man ferdig før oppsatt tid er ute, er det fint om man stryker sin reservasjon.
- 4.16 Rulle i kjelleren i HS 12 kan benyttes alle dager mellom kl. 07 og 23.

- 4.17 Tørkemuligheter finnes inne på loft, i kjelleren i HS 4 og ute på øvre plan i bakgården. Tøyet vris godt opp før det henges på loft eller i kjeller for å unngå skade på bygningen.
- 4.18 Banking av tepper kan foretas på øvre plan i bakgården alle dager mellom kl. 09 og 21 så lenge utearealet i nærheten ikke benyttes av andre beboere.
- 4.19 Vaskeri og andre fellesareal brukt til klesvask skal ryddes umiddelbart etter bruk.
- 4.20 Risting, lufting og tørking av tøy fra vinduer er ikke tillatt. Se også under "Balkong".
- 4.21 Det er ikke tillatt å tørke tøy utendørs på helligdager (søndager er tillatt).

#### **Hobbyrom**

- 4.22 Hobbyrom i HS 14 kan benyttes alle dager mellom kl. 07 og 23.
- 4.23 Ved støyende arbeid gjelder samme tidsbegrensning som for egen bolig.
- 4.24 Hobbyrommet ryddes og gulvet feies umiddelbart etter bruk. Større avfall og egne gjenstander skal ikke settes igjen. Unntatt er midlertidig oppbevaring av gjenstander med maling eller lim som trenger å tørke og lignende. I slike tilfeller skal gjenstanden merkes med dato, leilighetsnummer, navn og telefonnummer. Unntatt er også fungerende verktøy og utstyr til bruk i hobbyrommet. Dette er i så fall til fri benyttelse for alle beboere.

#### **Trimrom**

- 4.25 Trimrom i SI 17 kan benyttes alle dager mellom kl. 07 og 23.
- 4.26 Trimrommet ryddes og apparatene tørkes av umiddelbart etter bruk. Egne gjenstander skal ikke settes igjen. Unntatt er treningsutstyr som andre kan ha glede av å benytte, f.eks. vektmanualer. Dette er i så fall til fri benyttelse for alle beboere.

#### **Dusjrom og toalett**

- 4.27 Dusjrom i HS 8 og toalett i KJ 18 kan benyttes av beboere som i en begrenset periode har behov for dette, f.eks. ved oppgradering av eget bad.
- 4.28 Nøkkel fås ved henvendelse til vaktmesteren. Både ved utlevering og tilbakelevering av nøkkel må beboer møte personlig hos vaktmester og signere for dette.
- 4.29 Beboer er ansvarlig for rengjøring av dusjrom og toalett under bruk, og skal også rengjøre dette før tilbakelevering av nøkkel.

### **5. Avfallshåndtering**

- 5.1 Beboere skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer gitt av Renovasjonsetaten, og instruksjer i avfallsrommet. I avfallsrommet i bakgårdsbygget er det kun tillatt å kaste:
  - husholdningsavfall (mat, plast og restavfall) innpakket i poser
  - papir og papp (papp skal flatpresses)
  - mindre mengder farlig avfall
  - mindre el-avfall
  - batterier, lysstoffrør og lyspærer
- 5.2 Avfallet skal kildesorteres og kastes i merkede containere. Det er ikke tillatt å sette avfall ved siden av containere.
- 5.3 Det er heller ikke tillatt å sette avfall i andre fellesareal som f.eks. bakgård, kjeller, loft og oppganger eller på fortau. Gjenstander kan oppbevares i egen bod fram til dugnad, da bestilles containere slik at alle beboere kan kvitte seg med avfall. Beboere kan også låne tilhenger av vaktmester for egen håndtering av avfall. Større mengder bygningsavfall etter f.eks. oppussing må beboer alltid selv håndtere.

### **6. Fellesareal – utendørs**

#### **Generelt**

- 6.1 Alle beboere har lik rett til bruk av Sommerfrydløkkens utendørs fellesareal, som omfatter bakgården med lekeplass, plen i Hertug Skules gate og plen i Bisp Nikolas' gate. Bruken av utendørs fellesareal skal ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre beboere. Fellesareal skal ryddes etter bruk. Bakgården kan benyttes etter kl. 23, men det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23 og 07.

- 6.2 Bakgården og plenene skal ikke benyttes av beboer til egne formål, med mindre arealet er satt av til slik bruk eller det foreligger spesiell tillatelse. Dette innebærer blant annet at beboeres egne gjenstander, som barnevogner, sykler, leker og lignende ikke kan oppbevares i bakgården med mindre arealet er satt av til slik bruk. Feilplasserte gjenstander kan fjernes av vaktmester uten ytterligere varsel.
- 6.3 Vannuttak/vannslange i hagerommet i bakgårdsbygget kan brukes til rengjøring av sykler og lignende. Dette skal ikke brukes til lek.
- 6.4 Ballspill, bruk av fyrverkeri og mating av fugler eller andre dyr i bakgården er ikke tillatt.
- 6.5 Leker kan oppbevares på lekeplassen og på hyller i parkeringsrom i bakgårdsbygget. Leker skal ikke etterlates andre steder, f.eks. på gangvei og plen.

#### **Sittegrupper, puter, parasoller og griller**

- 6.6 Sittegruppene i bakgården, puter, parasoller, griller og tilbehør er til fri benyttelse for alle beboere. Etter bruk legges puter i putekasser, parasoller slås sammen, griller børstes av og møbler settes på plass. Ved behov skal også møbler rengjøres etter bruk.
- 6.7 Grillkull og annet tilbehør til bruk for beboere finnes i hagerommet i bakgårdsbygget.

#### **Parkering av sykler og motorkjøretøy**

- 6.8 Sykler kan parkeres ved sykkelstativ i bakgården, ved veggen ved HS 4 og i parkeringsrommet i bakgårdsbygget. Sykler skal ikke parkeres andre steder i fellesareal.
- 6.9 Parkering av motorkjøretøy i bakgården er ikke tillatt. Midlertidig stans i forbindelse med f.eks. dekkskift eller av- og pålessing er tillatt. Parkering utover dette krever uttrykkelig tillatelse fra boligselskapet. Skriftlig søknad skal sendes til boligselskapet v/ vaktmester med kopi til styret. Aksjeeier er ansvarlig for gyldig tillatelse og at motorkjøretøyet parkeres slik at det ikke hindrer fremkommelighet. Parkering foran hovedinngang er ikke tillatt.

### **7. Vaktmester**

- 7.1 Beboer kan kontakte vaktmesteren via sms, e-post, kontaktskjema på Sommerfrydløkkens internettside eller telefon (innen vaktmesterens arbeidstid). Vaktmester kan kontaktes om spørsmål vedrørende fellesareal og felles installasjoner i egen bolig, som f.eks. vinduer, ytterdør, radiatorer, brannvernutstyr og porttelefon. Eventuelle henvendelser vedrørende vaktmesters arbeidsoppgaver skal meldes styret, og ikke vaktmester.

### **8. Henvendelser til styret**

- 8.1 Aksjeeier og beboer kan kontakte styret via e-post eller post. Anonyme henvendelser behandles ikke. Hvis gode grunner taler for det, kan styret kontaktes muntlig via vaktmester. Vaktmester videreformidler beskjed til styret som tar kontakt med aksjeeier eller beboer per telefon eller besøk.
- 8.2 Henvendelser til styret skal inneholde aksjeeiers leilighetsnummer, navn og telefonnummer. (Hver inngangsdør er merket med leilighetsnummer.)
- 8.3 Ved brudd på husordensreglene eller andre forhold, oppfordres det til dialog med aktuell beboer/aksjeeier før styret kontaktes. Ved fortsatt overtredelse eller hvis det foreligger særlig grunn til ikke å kontakte vedkommende direkte, kan styret kontaktes. Eventuell klage skal være skriftlig og inneholde redegjørelse for hva klagen gjelder, hvilken bolig klagen knytter seg til og klagerens leilighetsnummer og kontaktinformasjon. Ønsker klageren anonymitet overfor person(-er) klagen gjelder, må dette uttrykkelig angis.

## **9. Avklaring: omgjøring av brannbalkong til bruksbalkong**

Styret i Sommerfrydløkken ser det nødvendig å presisere hva som er bestemt på generalforsamling om mulighet for å omgjøre brannbalkonger til bruksbalkonger.

Dersom en beboer ønsker å gjøre om en brannbalkong til en bruksbalkong må saken fremmes for generalforsamlingen. Generalforsamlingen (GF) kan stemme om det skal åpnes for å søke om endring av fasade, med påfølgende ombygging. Eieren av leiligheten må selv betale alle utgifter tilknyttet bygging og administrasjon i OBOS. Skal du selge leiligheten din og har brannbalkong, må kjøper få denne informasjonen.

### **9.1 Bakgrunn**

I ekstraordinær generalforsamling den 22.10.2009, sak 2, ble det som kjent vedtatt å igangsette Balkongprosjektet jfr. Plan- og bygningsetaten godkjenning. Beboere med leiligheter som kunne få balkong fikk valget om de ønsket det som bruksbalkong, eller brannbalkong (dette er en balkong uten dør og skal kun brukes til flukt i tilfelle brann). Da dette ble vedtatt, ble det åpnet for at beboere i leiligheter som valgte brannbalkong fremfor bruksbalkong, ble gitt mulighet til å kjøpe seg inn i prosjektet på et senere tidspunkt.

Det fremgår av vedtaket at dersom en beboer velger å gjøre om brannbalkong til bruksbalkong, må beboeren selv betale for ombyggingen samt bekoste sin andel av utbyggingskostnaden (jfr. protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 22.10.2009, sak 2A, avsnitt 3\*). Balkongprosjektet som ble gjennomført i 2010, er nå avsluttet.

### **9.2 Avklaring om brannbalkong eller bruksbalkong ble gjort**

Mot slutten av byggeprosjektet ble beboere som hadde valgt brannbalkong kontaktet av styret for å avklare om det var ønskelig å konvertere brannbalkong til bruksbalkong. Det ble presisert at dette måtte skje før byggeprosjektet ble avsluttet.

### **9.3 Viktig å informere om saken ved eventuell salg av leilighet med brannbalkong**

Fordi dette er vedtatt i generalforsamling må de som ønsker å gjøre om brannbalkong til bruksbalkong ta det opp på en generalforsamling. Generalforsamlingen vil kunne avgjøre om det åpnes for å søke om endring av fasaden fra brannbalkong til bruksbalkong. Beboere som ønsker å gjøre denne endringen, må dekke kostnadene selv. Disse kostnadene inkluderer bl.a. byggesaksomkostninger, utbyggingskostnadene inkl. evt. stillas/kran,

administrasjonskostnadene for at OBOS skal revidere balkongregnskapet inkl. ny utregning av andel fellesgjeld og månedlige fellesutgifter for samtlige aksjeeiere, omregning av felles lån. Dersom generalforsamlingen skulle støtte en slik søknad, vil det ha konsekvenser for hvordan de øvrige balkongene er finansiert. I tillegg vil det ha praktiske ulemper for de nærmeste naboer i form av enda en periode med stillaser og støv.

Styret har forståelse for at beboere i leiligheter som har brannbalkong i fremtiden kan ha ønske om å gjøre om til bruksbalkong. Det er spesielt viktig at denne informasjonen kommer klart frem dersom leiligheten legges ut for salg, slik at også fremtidige naboer er kjent med rammene for bruken av brannbalkong slik det er i dag.

**\*Protokoll fra ekstraordinær GF 22.10.2009, sak 2A, avsnitt 3.**

Der det settes på brannbalkonger kan man eventuelt kjøpe seg inn i prosjektet på et senere tidspunkt. De som gjør dette må selv bekoste opprustningen samt betale sin del av kostnaden ved utbyggingen.

Styret Sommerfrydløkken 6.6.2011

## Sommerfrydhagens skikk og bruk

1.  
Parselleierne utgjør et hagelag som administreres av et eget styre valgt blant medlemmene.  
Styret velges for 1 år på Sommerfrydløkkens generalforsamling om våren.
2.  
Parsellen leies så lenge parselldyrkeren ønsker. Hovedregelen er én parsell per aksjeeier.  
Parsellen følger aksjeeier, ikke boenhet ved salg. Ved bruksoverlating med mer enn ett års varighet opphører leieavtale uten oppsigelse.  
Langtidsleietakere (tidsperiode på over et år) kan søke om tildeling av parsell.  
Ved mislighold eller brudd på regler kan leieavtalen oppheves av styret.
3.  
Det betales en årlig avgift for leie av parsellen.  
Beløpet er symbolsk, og fastsettes og innkreves av styret i Sommerfrydløkken AS.
4.  
Leien gir rett til å disponere én parsell (bestående av to pallekasser), samt hagelagets fellesområde, med de rettigheter og plikter nevnt her. Hvis det er ledige parseller kan disse leies av medlemmer som ønsker flere pallekasser.
5.  
Leie av flere pallekasser vil vurderes hvert år, etter interesse og tilgjengelighet.  
Hagelaget står for tildeling av plass ut fra innmeldte ønsker innen årsmøtet. Dersom man ønsker å avslutte leieforholdet, må styret informeres om dette innen same tidspunkt.
6.  
Er dyrkingen ikke påbegynt innen 1. juni kan parsellen overdras til andre.  
Innkrevning av årsavgift iverksettes fortløpende etter tildeling (medio februar).
7.  
Det vil være mulig å stå på venteliste dersom det ikke er ledige parseller. Ledige plasser vil bli fordelt etter ansiennitet beregnet fra påmelding. Ved lik ansiennitet vil det bli loddtrekning.
8.  
Hagelagets styre setter for hvert år opp forslag til budsjett og planer for kommende sesong, som godkjennes av boligselskapets styre.
9.  
Medlemmer kan bruke hagelagets redskaper, men disse må ikke fjernes fra området.  
Alt utstyr skal behandles pent og settes tilbake på plass i rengjort stand i boden etter bruk.
11.  
Det er ikke tillatt å plante svartelistede arter.
12.  
Det er rapporteringsplikt til hagelagets styre dersom særlig farlige eller mistenkelige sykdommer eller skadedyr oppdages. Det kan når som helst innføres restriksjoner eller karantene dersom smittsomme sykdommer eller særlig farlige skadedyr oppdages.
15.  
Bruk av kjemiske plantevernmidler er ikke tillatt.
- 16.

## **Husordensregler a/s Sommerfrydløkken**

Grøntavfall skal legges til kompostering.  
Grøntavfall som kan spre sykdomssmitte kastes på forsvarlig vis.

17.

Den enkelte har ansvar for den parsellen man disponerer.  
Hagelaget som helhet har ansvar for at hagene blir et positivt innslag i gatebildet.  
Hagene skal holdes ved like ved lange sommerferier og lignende. Den enkelte kan sette opp flagg som finnes i redskapsboden når tilsyn av hage ønskes.

18.

Husordensregler i Sommerfrydløkken AS gjelder i tillegg til disse reglene.

19.

Disse reglene kan etter behov endres av styret i Sommerfrydløkken AS etter innstilling fra hagelagets styre.

FRYD – hagelaget i Sommerfrydløkken

# VEDTEKTER

## a/s SOMMERFRYDLØKKEN

---

|                                                                                                |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Innledende bestemmelser .....</b>                                                        | <b>1</b> |
| 1-1 Formål .....                                                                               | 1        |
| 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold .....                          | 1        |
| <b>2. Aksjekapital og aksjeeiere .....</b>                                                     | <b>1</b> |
| 2-1 Aksjer og aksjeeiere .....                                                                 | 1        |
| 2-2 Sameie i aksjer .....                                                                      | 1        |
| 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier .....                                  | 1        |
| <b>3. Borett og bruksoverlating .....</b>                                                      | <b>2</b> |
| 3-1 Boretten .....                                                                             | 2        |
| 3-2 Bruksoverlating .....                                                                      | 2        |
| <b>4. Vedlikehold .....</b>                                                                    | <b>2</b> |
| 4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt .....                                                       | 2        |
| 4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt .....                                                         | 3        |
| <b>5. Pålegg om salg og fravikelse .....</b>                                                   | <b>4</b> |
| 5-1 Mislighold .....                                                                           | 4        |
| 5-2 Pålegg om salg .....                                                                       | 4        |
| 5-3 Fravikelse .....                                                                           | 4        |
| <b>6. Felleskostnader og pantesikkerhet .....</b>                                              | <b>4</b> |
| 6-1 Felleskostnader .....                                                                      | 4        |
| 6-2 Selskapets pantesikkerhet .....                                                            | 4        |
| <b>7. Styret og dets vedtak .....</b>                                                          | <b>4</b> |
| 7-1 Styret .....                                                                               | 4        |
| 7-2 Styrets oppgaver .....                                                                     | 5        |
| 7-3 Styrets vedtak .....                                                                       | 5        |
| 7-4 Representasjon og fullmakt .....                                                           | 5        |
| <b>8. Generalforsamlingen .....</b>                                                            | <b>5</b> |
| 8-1 Myndighet .....                                                                            | 5        |
| 8-2 Tidspunkt for generalforsamling .....                                                      | 5        |
| 8-3 Innkalling til generalforsamling .....                                                     | 5        |
| 8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling .....                                | 5        |
| 8-5 Møteledelse og protokoll .....                                                             | 6        |
| 8-6 Stemmerett og fullmakt .....                                                               | 6        |
| 8-7 Vedtak på generalforsamlingen .....                                                        | 6        |
| <b>9. Inhabilitet og mindretallsvern .....</b>                                                 | <b>6</b> |
| 9-1 Inhabilitet .....                                                                          | 6        |
| 9-2 Mindretallsvern .....                                                                      | 6        |
| <b>10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning .....</b> | <b>6</b> |
| 10-1 Vedtektsendringer .....                                                                   | 6        |
| 10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven .....                                        | 6        |
| 10-3 Oppløsning .....                                                                          | 6        |

Vedtatt på generalforsamling 19.03.1945, 30.03.1960, 29.03.1979, 24.04.1987, 10.03.1993, 07.03.1995, 07.03.1997, 26.03.1998, 29.03.2001, 21.04.05, 4.4.2006, 22.10.2009 og 31.05.2022.

---

for Sommerfrydløkken boligaksjeselskap, org nr 921706553

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Sommerfrydløkken er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2. Aksjekapital og aksjeeiere**

### **2-1 Aksjer og aksjeeiere**

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 405 900 fordelt på 4059 aksjer á kr 100.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

### **2-2 Sameie i aksjer**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

### **2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

### **3. Borett og bruksoverlating**

#### **3-1 Boretten**

- (1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
- (4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **3-2 Bruksoverlating**

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - aksjeeieren er en juridisk person
  - aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

### **4. Vedlikehold**

#### **4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand.
- (2) Aksjeeier skal i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som
  - a) vannrør, avløpsrør og sentralvarmerør

- b) sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler,
- c) inventar, herunder vannklosett og servant
- d) utstyr
- e) apparater, herunder varmtvannsbereder
- f) innvendige flater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Aksjeeier skal også i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon av

- a) vinduer innvendig og glassrute
- b) ytterdør innvendig og dørlukker
- c) radiatorer
- d) porttelefon
- e) brannvernustyr, herunder røykvarslere og husbrannslange

Nødvendig utskiftning av vinduer, ytterdører, radiatorer, porttelefon og brannvernustyr omfattes av selskapets vedlikeholdsplikt, når utskiftning er nødvendig som følge av normal bruk.

(4) Hvis boligselskapet har inngått serviceavtale vedrørende vinduer, ytterdører, radiator, porttelefon eller brannvernustyr i bolig, kan boligselskapet bestemme at firma som selskapet har serviceavtale med benyttes ved reparasjoner og utskiftninger av dette.

(5) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Det er den enkelte aksjeeier som har adkomst til balkong som har generelt vedlikeholdsansvar for den balkongen mens selskapet har det ytre vedlikeholdsansvaret.

(6) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(8) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(9) Endringer i bolig som berører, eller kan berøre, felles installasjoner eller øvrige deler av bygget krever uttrykkelig tillatelse fra boligselskapet. Slike endringer er f.eks. endringer på varmeanlegg/radiator, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, ytterdører, vinduer (ytte), elektrisk anlegg og flytting/riving av vegg. Skriftlig søknad skal sendes til boligselskapet v/ styret.

(10) Aksjeeier som har installert pipeløp og pipe til egen enhet har både vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for denne. Det er aksjeeier sitt ansvar å kontrollere at samtlige installasjoner (herunder ildsted) i denne forbindelse er brannsikre og i henhold til gjeldende brannforskrift. Eventuell feieravgift skal dekkes av aksjeeier.

(11) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### **4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer, ytterdører, radiator, porttelefon og brannvernutstyr i boliger, når utskifting er nødvendig som følge av normal bruk. Vedlikeholdsplikten omfatter videre reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## **5. Pålegg om salg og fravikelse**

### **5-1 Mislighold**

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **5-2 Pålegg om salg**

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

### **5-3 Fravikelse**

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### **6-2 Selskapets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 til 5 varamedlemmer.

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

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

#### **7-2 Styrets oppgaver**

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

#### **7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

#### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

### **8. Generalforsamlingen**

#### **8-1 Myndighet**

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

#### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

#### **8-3 Innkalling til generalforsamling**

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

#### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **8-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **9. Inhabilitet og mindretallsvern**

#### **9-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

#### **9-2 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

### **10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning**

#### **10-1 Vedtektsendringer**

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

#### **10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

#### **10-3 Oppløsning**

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.



## 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

**aktiv.** +



**SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hertug Skules gate 14  
0652 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kaisa Strøm

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 480 61 076  
**E-post:** kaisa.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

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