



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 5 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 318 619,-
Omkostn.: Kr 14 193,-
Total ink omk.: Kr 5 932 812,-
Felleskostn.: Kr 6 857,-
Selger: Ina Maria Brekke
Gunnar Andre Dundas

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 60/69 kvm
Tomtstr.: 237.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 180
Oppdragsnr.: 1002250315

Ditt nye hjem?

Er du den neste heldige som skal få nyte å bo i Sommerfrydløkken?

I denne 3-roms leiligheten har man virkelig klart kunsten å forvandle en bygårdsleilighet til et unikt hjem med personlighet og hygge. Fine originale materialer som lyse tregulv og synlig teglstein gir en lun og god atmosfære. Her føles ingen rom overmøblerte, og planløsningen er svært åpen og sosial. Det er bare å ta med seg tannbørsten og flytte rett inn.

Aksjelaget er kjent for sin flotte bakgård og gode bomiljø. Her trives små og store, unge og gamle. Botanisk hage ligger i nabolaget, Øya festivalen arrangeres i Tøyenparken, og T-banen kun få meter unna!

Høydepunkter:

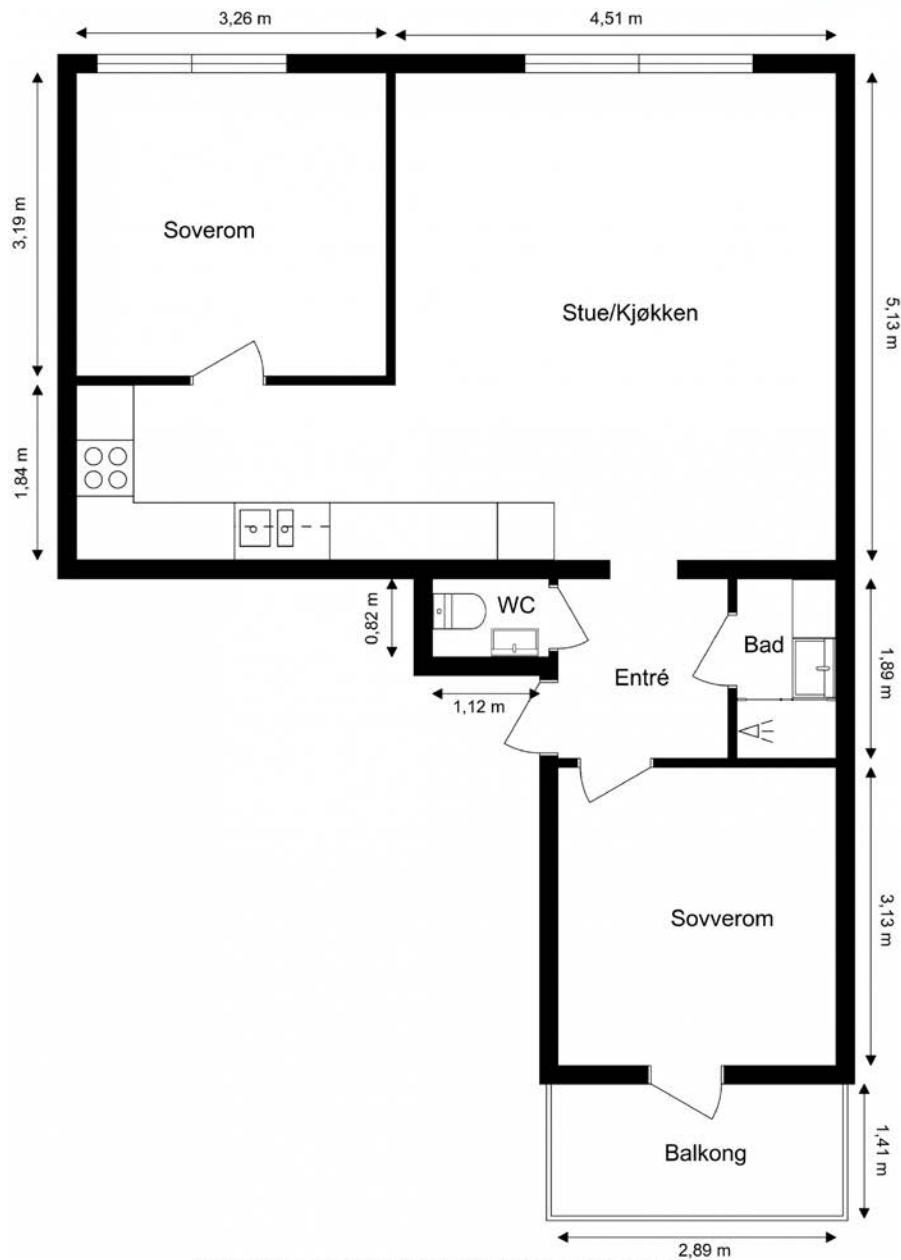
- Bad fra 2017
- Separat WC
- Store vinduer og fantastisk lys
- Koselig balkong
- V.vann og fyring inkl.
- Originale tregulv
- Felles trenings- og hobbyrom



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	32
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	131
Budskjema	139

Planteegning



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et stort, lyst og fint rom for både avkobling og hygge.



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement med TV og et spisebord.



Den gjennomgående planløsningen med store vinduer i begge ender gir rikelig med naturlig lys. Det er god takhøyde på ca. 2,68 meter som gir en luftig romfølelse.



Mot bakgården har du en koselig østvendt balkong på ca. 4m² som er perfekt for varme sommerdager.



Beliggenheten mot øst sørger for deilig morgensol!



Balkongen er overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.





Stuen har god standard med lyse fine originale tregulv og glatte malte overflater kombinert med original teglstein som gir en lun atmosfære.



Leiligheten holdes god og lun på vintersid med fjernvarme til radiatorer.



Både oppvarming med fjernvarme, varmtvann og internett er inkludert i felleskostnadene.



Beliggenheten i byggets 3. etasje med store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Alle vinduene har fine brede vinduskarmer for planter og dekor.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, naturlig tilbaketrukket, men likevel åpent og sosialt.



Lys og moderne kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. I benkeryggen har du også synlig original teglstein som blir et blikkfang.



Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



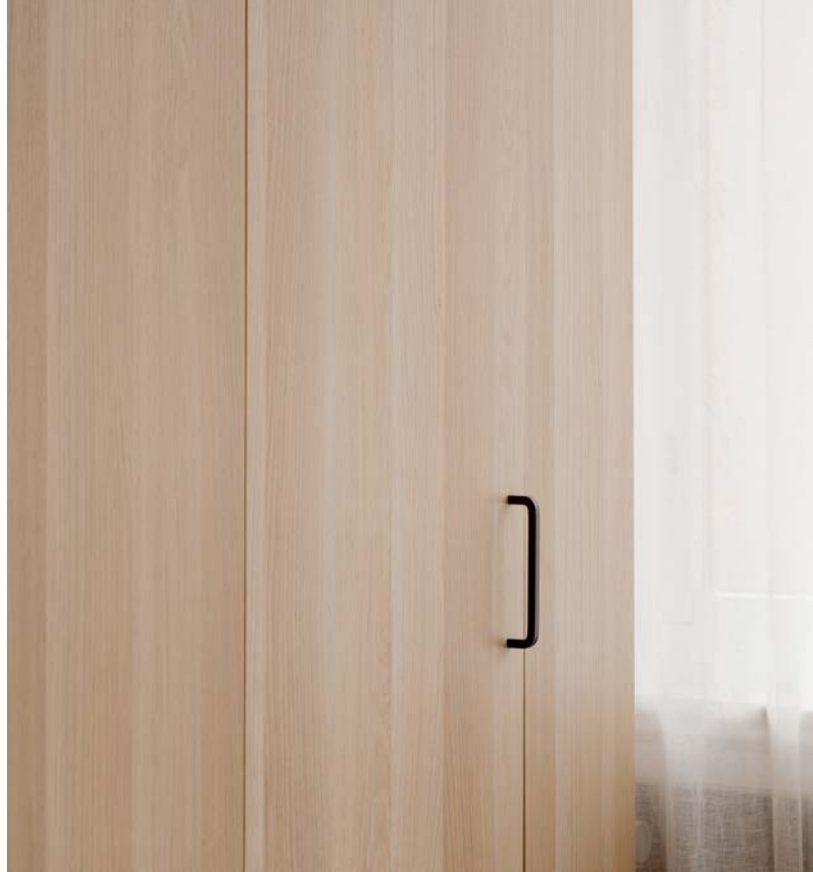
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er også plass til frittstående kjøleskap med frysedel.



Leiligheten har et lyst og innbydende hovedsoverom.



Soverommet har god standard med lyse originale tregulv, glatte overflater malt i en fin og behagelig mørk blåfarge og et stort vindu som slipper inn flott naturlig lys.



Det er også rikelig med oppbevaringsplass til flere garderobeskap.



På soverommet har du naturlig plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Det andre soverommet er et lyst og fint rom som i dag er innredet som et nydelig barnerom. Soverommet vender ut mot den idylliske bakgården.



Soverom 2 har god standard med de samme flotte lyse originale tregulvene som resten av leiligheten. De glatte overflatene er malt i en stilren mørk farge.



På soverommet har du plass til både seng og kontorpult, samt oppbevaringsplass i åpen garderobeløsning.



Soverommet er av god størrelsen som gir flere ulike bruksmuligheter. Rommet kan fint innredes som et kontor kombinert med gjesterom.



Leiligheten har et lyst og moderne baderom som ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2017. Badet har mørke fliser på gulv med gulvvarme og hvite fliser på veggene.



Stilren baderomsinnredning med skuffer og benkeplate med nedfelt servant, speil med belysning over. Praktisk med plass og opplegg for vaskemaskin under benkeplaten.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører.



Toalettrommet ble også oppgradert i regi av aksjelaget i 2017. Toalettrommet har mørke fliser på gulv med gulvvarme og hvite fliser på veggene. Rommet er utstyrt med vegghengt servant, speil og vegghengt toalett.



Leiligheten holder en gjennomgående god og moderne standard - her kan du flytte rett inn!



Entréen har fine lyse originale tregulv, glatte overflater malt i en mørk farge og downlights i himlingen.



Du ønskes velkommen inn i en lys og hyggelig entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.

Sommerfrydløkken

På sommerstid kan du flytte innekosen ut i den herlige grønne oasen av en bakgården. Ta med deg noe godt å drikke, digg mat, og noen å dele måltidet med!

Det er også etablert egen lekepark for de minste i bakgården.

Sommerfrydløkken er en uvanlig byidyll på Tøyen.





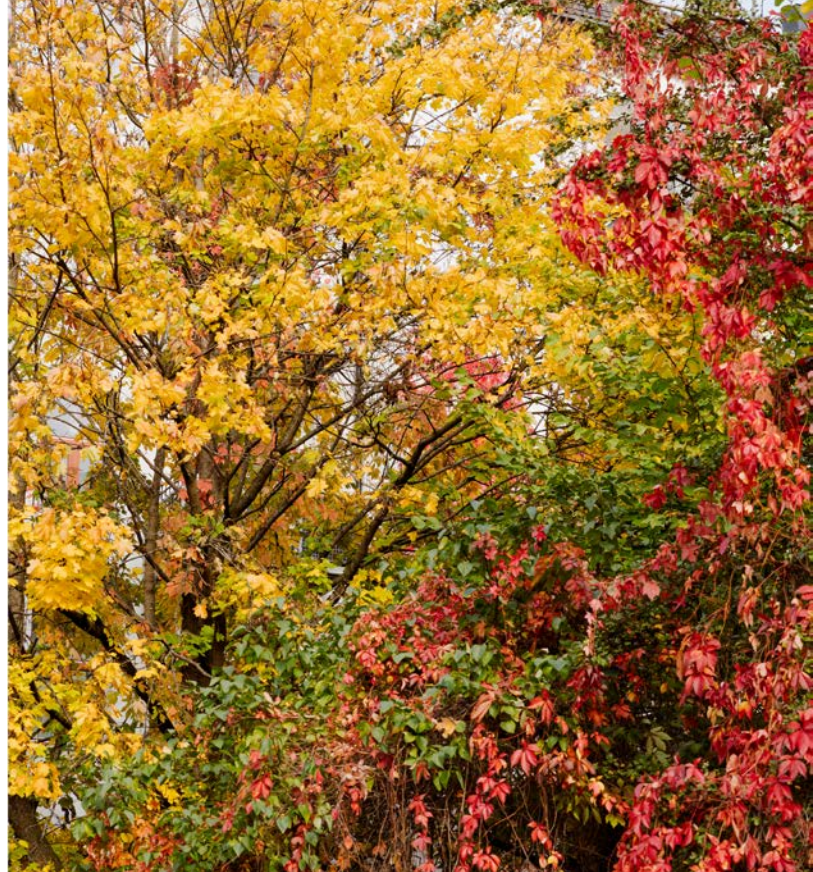
Hertug Skules gate 12-30.jpg



Aksjelaget er kjent for sin flotte bakgård og gode bomiljø. Her trives små og store, unge og gamle!



Hertug Skules gate 12-38.jpg



Velkommen hjem!



Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Sommerfrydløkken på Tøyen. Botanisk hage ligger i nabolaget, Øya festivalen arrangeres i Tøyenparken, og T-banen kun få meter unna!

Nærområdet

På Tøyen torg som ligger kun 2-3 min unna finner du en rekke populære serveringssteder og T-bane med alle linjer.

Vinbaren Pillefyken ligger knappe 200 meter unna leiligheten. Den er drevet av Sverre Bøyum og Susanne Låstad som tidligere drev velrennomerte Pjøltergeist.





Populære Øyafestivalen arrangeres i Tøyenparken om sommeren.



Koselige Kampen ligger heller ikke langt unna. Kun 5 minutters gange.



Det yrende cafelivet på Løkka er heller ikke langt unna. Hit rusler du på under 15 minutter. En stor favoritt hos mange er Tratoria Popolare - en vaskeekte italiensk restaurant nederst på Løkka med populær uteservering på sommerstid.

INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte dere eiendommen?

Januar 2023.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi falt for hvor åpen, luftig og lys leiligheten er. Teglesteinsveggen gjør samtidig stue og kjøkken til et lunt oppholdsrom med hjemmekoselig særpreg. Bakgården er en skikkelig perle. Vi tenkte at vi kom til å bruke den mye, noe vi også har gjort. Ellers var selvsagt beliggenheten helt perfekt. Tøyen T-bane er bare en kort gåtur, eller enda kortere løpetur, unna. Vi har helt sluttet å tenke på hvor vi skal med banen for alle tar deg liksom rett inn til alt. Det er også kort vei til bakeri - Håndbakt er en favoritt her og ligger rett over Kjølberggata, forskjellige spisesteder, treningsstudioer, matbutikker, apotek – lista er lang, men kort sagt er alt man trenger i gåavstand og det elsker vi.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi er over i en fase av livet der vi ønsker mer plass og mer nærhet til natur. Det var ikke et lett valg, men med barn og hund kjenner vi nå at vi er klare for litt mer boltplass både inne og ute.

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

Den romslige, lyse og hjemmekoselige følelsen, bakgården og beliggenheten. Vi virkelig elsker boligen og kommer til å savne alt!

Hvordan er naboene?

Vi har fine naboer rundt, noen er blitt gode venner som vi kommer til å fortsette å holde kontakten med selv om vi flytter. Det er et godt miljø i bakgården og etter vi fikk barn har vi også rukket å bli litt kjent med de andre

småbarnsfamiliene mens barna løper rundt på lekeplassen. Det er også flere hundeeiere her som det har vært veldig hyggelig å slå av en prat med på vei til og fra tur, eller bare henge litt med i bakgården.

Hva har vært deres strømforbruk sommer og vinter?

Ettersom varme og vann er inkludert i felleskostnadene har strømforbruket utgjort en liten del av de resterende månedlige utgiftene. Oktober 2024 – Mars 2025: snitt 257 kWh. April 2025 – September 2025: snitt 245 kWh.

Hva har dere likt best med området?

Nærhet til «alt». Det meste man trenger, og ønsker, innen gåavstand, men også kort vei til banen som tar deg enkelt til resten av Oslo. Ellers har vi hatt stor glede av Botanisk hage, Tøyenparken, Tøyenbadet, bolig i gåavstand til Tons of Rock og Øyafestivalen og mange andre mindre arrangementer, Ekebergparken, Klosterenga park, Kampen med park, kaffe & vinbar, bakerier og flust av små private klesstativ som selger gjenbruk, generelt alle de koselige kafeene og spisestedene med et veldig variert kjøkken, gåavstand til Grønlands fantastiske frukt- og grønt-markeder. Vi har rett og slett likt alt her vi.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Veldig fine. Vi har morgensol på balkongen og ettermiddagssol inn i stua. Bakgården har sol hele dagen og utover middagstid om sommeren.

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

Om vinteren har vi vært veldig takknemlige for et variert kollektivtilbud. Førjulstiden på Tøyen Torg og Kampen er veldig trivelig. Vi kommer til å savne å trekke inn på Postkontoret for en god pizza eller bare et glass med gode venner mens julelys og snø lyser opp Tøyen Torg. Et stort pluss for oss som er litt frosne av oss har vært at leiligheten er så god og varm. Våren er nydelig. Bakgården blir frodig, syrinene blomstrer og kirsebærtre-alléen maler Kjøllberggata rosa. Kampen er gode på nabolagsarrangementer og har ofte mye gøy i vår- og sommerhalvåret. Sommeren er magisk i Oslo, spesielt med parkliv og kort vei til båten på Aker Brygge som raskt tar deg ut til øyene i Oslofjorden. Vi er omgitt av grøntområder og har brukt disse mye. Høsten fargelegger bakgården og utsikten fra balkongen blir ekstra fin. Sentralfyringen skrus på, og det blir ekstra deilig å komme inn i en lun og varm leilighet.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Lys, åpen og lun.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad, toalettrom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m² Balkong.

Ikke målbare arealer

Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav himlingshøyde, men har et gulvareal på ca. 6 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 måleverdig på grunn av lav himlingshøyde, men har et gulvareal på ca. 5 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

237.2 m²

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. 10 minutter) 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

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 3 min, 0.3 km

Min Árbi 6 min

Heibergløkka barnehage (1-5 år) 6 min, 0.5 km

Tøyen skole (1-7 kl.) 5 min, 0.4 km

Kampen skole (1-7 kl.) 9 min, 0.6 km

Vahl skole (1-7 kl.) 10 min, 0.9 km

Jordal skole (8-10 kl.) 0.9 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.4 km
Hersleb videregående skole, 13 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) 0.2 km
T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.5 km
Trikk fra Oslo Hospital (Linje 17) 1.3 km
Tog fra Tøyen stasjon 1.2 km

1.7 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.

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.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 06.10.2025, utført av Theodor Bugge Østlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det ikke gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for noen bygningsdeler-/komponenter.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > 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. Vinduene 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.

* Utvendig > Dører: Entredør bærer preg av slitasje med sår og merker, det er også registrert noe slark i dørvrider.

* Innvendig > Innvendige dører: Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales. Det er skader/sår og bruksslitasje på dører, som kan kreve tiltak. Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrørene er lekkasjesikret med drengåpning i kasse, men det er ikke sluk i toalettrommet som kan ta unna eventuelt lekkasjevann. Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Avtrekk i bad er defekt - se eget punkt for ventilasjon i bad. For øvrig har boligen oppdriftsventilasjon (naturlig ventilerings), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg. Kjøkkeninnredningen er flyttet i et annet rom, men ventilasjonskanalen står igjen der det tidligere kjøkkenet var. Dermed har det nye kjøkkenet ikke eget avtrekk, noe som avviker fra kravene som gjaldt da boligen ble bygget. Manglende avtrekk kan føre til at matos og fuktig luft blir hengende i rommet. Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom. Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilerings.

* Tekniske installasjoner > 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.

* Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader.

* Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv: Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig

oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen. 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. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

* Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

* Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

* Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > 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.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon: Avtrekksvifte er defekt. Rommet mangler fungerende avtrekk. Fukt fra dusj og vask blir hengende i luften og kan trenge inn i vegger og himling. Slike fuktskader utvikler seg ofte skjult, kan gi muggvekst og svekke materialene over tid, og løsningen tilfredsstiller ikke krav til våtromsavtrekk.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Ja. Beskrivelse: Sorte flekker på silikon i dusjen. Mindre fuktskade på baderomskap mot dusj.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse Badet ble fornyet i 2017.

På grunn av svertesopp på silikonen i dusjen ble deler av silikonen fjernet og ny påført aveier (ufaglært) høsten 2025.

Arbeid utført av S-Bygg (opplyst om i salgsoppgave fra kjøp i 2022)

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Beskrivelse: Opplysning i salgsoppgave i kjøp i 2022: "Vi vil anta at det er gjort i forbindelse med totalrenovasjon av bad".

Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Beskrivelse: Opplysning i salgsoppgave i kjøp i 2022 "Vil anta borettslaget har byggemeldt det".

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

Ja. Beskrivelse: Det har skjedd noen ganger, men det har løst seg ved rens av sluk.

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

Ja. Beskrivelse: Gulvet er noe skjevt.

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

Ja. Beskrivelse: Svertesopp i dusjen.

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: 2025: Skifte ut 5 stk automater med jordfeilautomater. Sette inn 1 stk jordfeilautomat for oppvaskmaskin. Bytte ut 5stk dimmere med 1pol bryter. Sjekke spott på WC. Visuell sjekk av det elektriske anlegget. Utføre sluttkontroll. Lage kursfortegnelse. Koble til løs jording i sikringsskap. Tette hull i sikringsskap. Opplyst om i salgsoppgave fra kjøp i 2022: "Rettet noen mangler etter tilsyn fra Infratek i 2017. Isolering av spenningsførende deler i sikringsskap. Merking av sikringsskap og festing av kabel ved kjøleskap. Andenæs VVS AS byttet radiatorer i 2019 i regi av borettslaget." Arbeid utført av Kampen installasjon AS (2025/2017), Andenæs VVS AS (2019), Infratek Elsikkerhet (2017).

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

Ja. Beskrivelse: Opplyst om i salgsoppgave fra kjøp i 2022: "Infratek Elsikkerhet utførte sjekk i 2017.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja. Beskrivelse: Aksjelaget ønsker på sikt å skifte ut alle vinduene.

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?
Ja. Beskrivelse: Vi fikk beskjed om at det var oppdaget veggedyr i en annen boenhet i juni 2025. Dette er ikke en utfordring som vi har kjennskap til har utviklet seg til et videre problem.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:
Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og toalettrom.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Dette medfølger ikke handelen:

- Lampe over spisebord i stue
- Begge taklampene og to sorte vegglamper på soverom
- IKEA PAX-skap på begge soverom
- Vegghengt hylle med skuffer på barnerom
- Hvit benkerad på skuffer langs vegg i stuen
- Knagger med speil i gangen
- Hvite vegghyller på soverom
- Sort vegghylle på toalett
- Gardinstang i stuen

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, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkkel 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)

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad og toalettrom.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 600 000

Formuesverdi primær

Kr 1 317 503

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 270 010

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

Totale felleskostnader pr. mnd. er kr 6 857,05,-

Felleskostnader inkluderer:

Fjernvarme og varmtvann, internett, renhold fellesarealer, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale

avgifter og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:

Felleskostnader: 4 276,65,-

Lån fjernv.: 481,00,-

Felleslån: 1 104,00,-

Særlån: 945,00,-

Vedlikehold: 50,40,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 857

Andel Fellesgjeld

Kr 318 619

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

03.10.2025

Andel fellesformue

Kr 43 161

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.

Se Sommerfrydløkken AS sin hjemmeside på 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 Kjøllberggata 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

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207366676
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,60%
Restsaldo: 10 046 046,00
Innfrielsesdato: 30.12.2039
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207510823
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,60%
Restsaldo: 19 774 122,00
Innfrielsesdato: 30.07.2041
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207778842
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,60%
Restsaldo: 11 069 277,00
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 180 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:

301/231/180:

19.12.1935 - Dokumentnr: 901487 - 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: 404312 - 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.

Det foreligger ferdigattest fra 2016 for oppføring av balkonger, samt ferdigattest fra 2019 for rørføringer gjennom brannskille.

Det er ikke registrert Ferdigattest, i saksinnsyn hos kommunen, i forbindelse med rehabilitering/oppføring av badene i regi av selskapet i 2016, forholdet skal være i prosess i henhold til uttalelser fra styreleder 16.02.2024. Multiconsult AS er engasjert i saken i regi av selskapet.

Byggetegninger:

Dagens bruk er ikke i henhold til godkjente tegninger fra byggeår da opprinnelig kjøkken er flyttet til stue og tidligere kjøkken er ombygget til soverom samt at bad er oppført i del av opprinnelig entre i senere tid, ukjent år. Det foreligger ikke formell godkjenning fra styret i selskapet på bruksendring av leiligheten ved flytting av kjøkken, men i henhold til uttalelser fra styreleder 16.02.2024, godkjenner styret bygningsmessige endringer i leiligheter så lenge endringen ikke påvirker felles instalasjoner som bærende konstruksjoner, feks ventilasjonssystem, felles røropplegg, osv. Disse forholdene er ikke berørt ved flytting av kjøkkeninnredningen til stue og må derfor ansees som godkjent.

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/>

Pågående byggesaker i området:

Hagegata 45 - oppføring av enebolig - Tidligere adresse: Hagegata 55

Saksnummer - 202509186

Sigurds gate 11 - Etablering av basestasjon med antenner

Saksnummer - 202555110

Sverres gate 5-9 - Oppgradering av uteareal

Saksnummer - 202454309

Adgang til utleie

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

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

5 600 000 (Prisantydning)

318 619 (Andel av fellesgjeld)

5 918 619 (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)

5 932 812 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 940 712 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 943 512 (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. 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 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 2800, - (pr. visning). Utlegg utgjør 14025,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

13.10.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Hertug Skules gate 12, 0652 OSLO



OSLO kommune



gnr. 231, bnr. 180

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 12.10.2025

Oppdragsnr.: 21421-1350

Referansenummer: UW7865

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: 1932

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. 2,68 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 eventuelle 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, uten at det er utført konkrete målinger. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

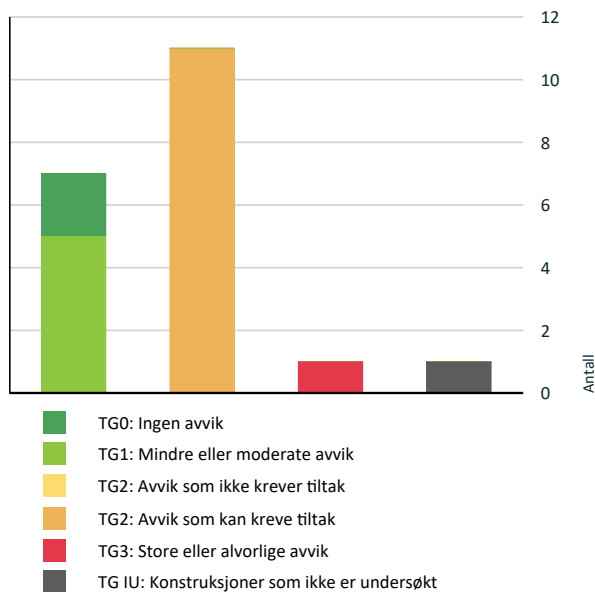
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



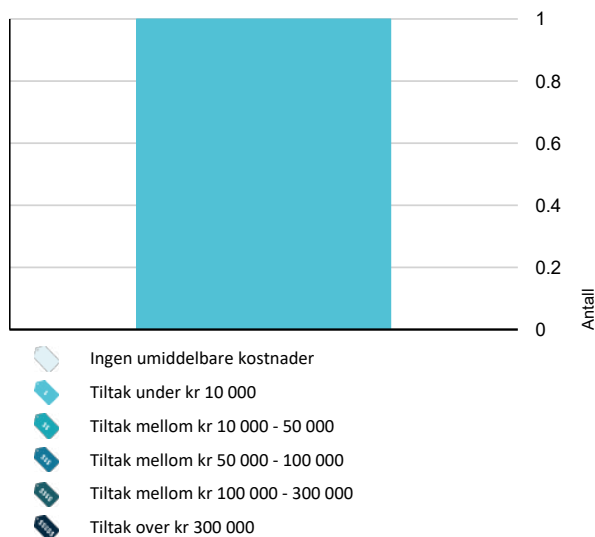
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[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](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1932

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Av eldre dato.

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:

- 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.

- Vinduene 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 2 Dører

Type: Brannklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2010.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Entredør bærer preg av slitasje med sår og merker, det er også registrert noe slark i dørvrider.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Soverom.

Konstruksjon: Metallkonstruksjon. Terrassebord. Rekkverk i metall.

Størrelse: ca. 4 m².

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

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.



Tilstandsrapport

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

Innvendige dører

Type: Profilerte 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:
 - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.
 - Det er skader/sår og brukslitasje på dører, som kan kreve tiltak.
 - Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2017, i regi av selskapet.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader.

3. ETASJE > BAD

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.



Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- 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.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemmt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2017.

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.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

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

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Avtrekk: Mekanisk.

Tilluft: Via spalte under dør.

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

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

- Rommet mangler fungerende avtrekk.

Fukt fra dusj og vask blir hengende i luften og kan trenge inn i vegger og himling. Slike fuktskader utvikler seg ofte skjult, kan gi muggvekst og svekke materialene over tid, og løsningen tilfredsstiller ikke krav til våtromsavtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Styret er informert om forholdet og skal utbedres i regi av aksjelaget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Bak dusjonen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

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

Alder på innredning: Ifølge eier fra: Ukjent.

Produsent innredning: Epoq.

Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn 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 overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: Kulltilterventilator er montert.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- 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.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv og tre vegger. Sparklet og malte plater for øvrig.

Servant i helstøpt plate.
Vegghengt klosett med innebygget systerne.

Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.
Tilluft via hull i dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturskjell. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelskap med utløp i wc.

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 skjønsmessig 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:

- Vannrørene er lekkasjesikret med drensåpning i kasse, men det er ikke sluk i toalettrommet som kan ta unna eventuelt lekkasjevann.
Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader.

Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker 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 beifaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.

Avtrekk: Mekanisk vifte i himling i bad (defekt), oppdriftsventilasjon med ventil i toalettrom og ett soverom.

Tilluft: Via åpning av vinduer/dører.

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:

Avtrekk i bad er defekt - se eget punkt for ventilasjon i bad.

- For øvrig har boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Kjøkkeninnredningen er flyttet i et annet rom, men ventilasjonskanalen står igjen der det tidligere kjøkkenet var.

Dermed har det nye kjøkkenet ikke eget avtrekk, noe som avviker fra kravene som gjaldt da boligen ble bygget. Manglende avtrekk kan føre til at matos og fuktig luft blir hengende i rommet.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.

Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

TG 1 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

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

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og toalettrom.

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

Nei

Spørsmål til eier

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra



Tilstandsrapport

2. 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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det har vært varmgang tidligere, men i forbindelse med oppgradering av innmat i sikringsskap ble det lagt opp ny kurs til oppvaskmaskin.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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, 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.

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 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.



Tilstandsrapport

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr 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 sløkkeutstyr med tilsvarende sløkkekapasitet.

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 brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

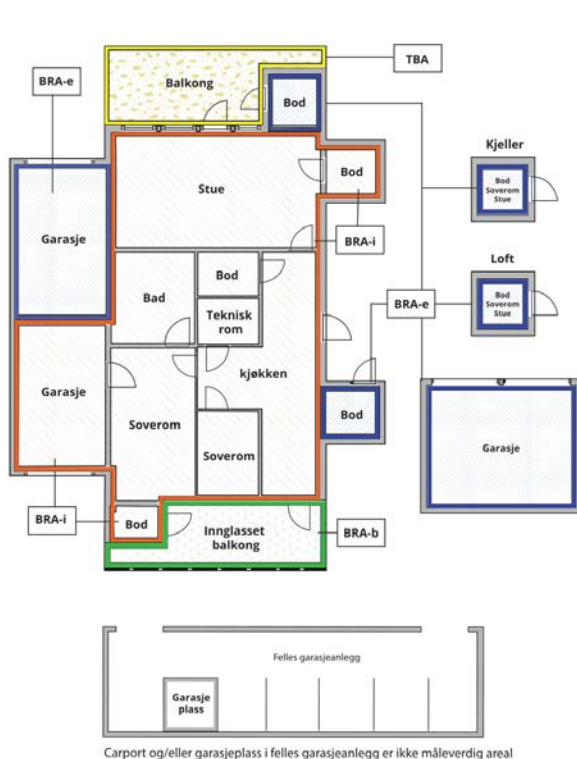
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		9		9	
3. etasje	60			60	4
Loft					
SUM	60	9			4
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré, bad, toalettrom, stue/kjøkken, to soverom		
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 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 måleverdig på grunn av lav himlingshøyde, men har et gulvareal på ca. 6 kvm.

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 byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:

Sliping og lakking av gulv - fremvist faktura.

Oppgradert elektrisk anlegg fremvist faktura.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	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
06.10.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Ina Maria Brekke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	180		0	237.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hertug Skules gate 12

Hjemmelshaver

Sommerfrydløkken AS

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	År
0	1937

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	05.10.2025		Fremvist		Nei
Eier	06.10.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	06.10.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.10.2025	
2	12.10.2025	
3	12.10.2025	

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.

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.

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/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250315	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunnar Andre Dundas	Ina Maria Brekke
Gateadresse	
Hertug Skules gate 12	
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250315

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

Sorte flekker på silikon i dusjen. Mindre fuktskade på baderomskap mot dusj.

Initialer selger: GAD, IMB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet ble fornyet i 2017. På grunn av svertesopp på silikonen i dusjen ble deler av silikonen fjernet og ny påført av eier (ufaglært) høsten 2025.

Arbeid utført av

S-Bbygg (opplyst om i salgsoppgave fra kjøp i 2022)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opplysning i salgsoppgave i kjøp i 2022: "Vi vil anta at det er gjort i forbindelse med totalrenovasjon av bad"

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opplysning i salgsoppgave i kjøp i 2022 "Vil anta borettslaget har byggemeldt det"

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har skjedd noen ganger, men det har løst seg ved rens av sluk.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulvet er noe skjevt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Svertesopp i dusjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2025: Skifte ut 5 stk automater med jordfeilautomater. Sette inn 1 stk jordfeilautomat for oppvaskmaskin. Bytte ut 5stk dimmere med 1pol bryter. Sjekke spott på WC. Visuell sjekk av det elektriske anlegget. Utføre sluttkontroll. Lage kursfortegnelse. Koble til løs jording i sikringsskap. Tette hull i sikringsskap. Opplyst om i salgsoppgave fra kjøp i 2022: "Rettet noen mangler etter tilsyn fra Infratek i 2017. Isolering av spenningsførende deler i sikringsskap. Merking av sikringsskap og festing av kabel ved kjøleskap. Andenæs VVS AS byttet radiatorer i 2019 i regi av borettslaget."

Arbeid utført av

Kampen installasjon AS (2025/2017), Andenæs VVS AS (2019), Infratek Elsikkerhet (2017)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opplyst om i salgsoppgave fra kjøp i 2022: "Infratek Elsikkerhet utførte sjekk i 2017."

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1002250315

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar André Dundas	6f3185e56cb7abbc3fb86 36c4eaae92661b81d46	05.10.2025 12:07:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Maria Brekke	e2ed3a782b2b775055dd b739218ce9d6e4ca677a	05.10.2025 12:09:11 UTC	Signer authenticated by One time code

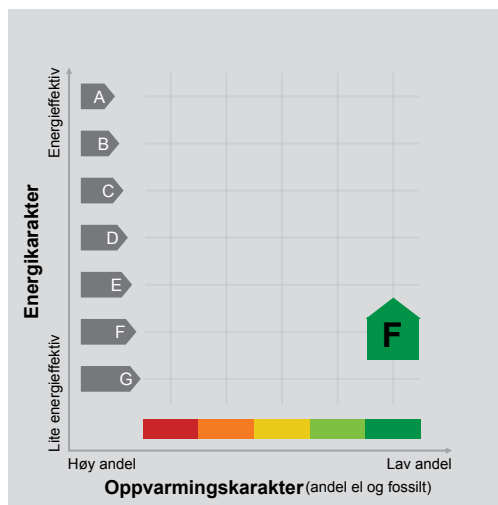
Document reference: 1002250315

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

ENERGIATTEST



Adresse	Hertug Skules gate 12
Postnummer	0652
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	180
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80592639
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-176746
Dato	06.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5292

AS SOMMERFRYDLØKKEN

Velkommen til årsmøte i AS SOMMERFRYDLØKKEN

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

Dato for årsmøtet:

26. mai 2025 kl. 18:00, St. Hallvard kirke, Enerhauggata 4. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det deles ikke ut papirversjon i møtet, så ta gjerne med en utskrift selv dersom du ønsker det. Innkallingen vil bli vist på skjerm.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring i ordlyden ordensregel Boder pkt 4.9
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS SOMMERFRYDLØKKEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen (fra Obos) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og styrets arbeid Sommerfrydløkken.pdf

2. 5292 Sommerfrydløkken AS.pdf

3. 5292 Sommerfrydløkken AS årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styremedlemmer og varamedlemmer foreslås satt til kr 230 000. Styreleder honoreres særskilt i henhold til kontrakt.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styremedlemmer og varamedlemmer settes til 230 000. Styreleder honoreres særskilt i henhold til kontrakt.

Sak 7

Endring i ordlyden ordensregel Boder pkt 4.9

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sakens bakgrunn:

I forbindelse med tidligere utbygging av loftene i Sommerfrydløkken, ble det inngått utbyggeravtaler med eierne med et punkt i kontrakten om boder. Når bod- og fellesarealet ble bygget inn i leiligheter, så måtte utbygger akseptere å si fra seg sin loftsbod. Dette for å sikre tilstrekkelig med boder og bodareal til øvrige beboere. Utbygger av loftsareal aksepterte ved dette å bygge sin loftsbod inne i det nye utbygde arealet som ble lagt til leiligheten.

Punkt 4.9 ble ikke endret i denne sammenheng, og ordlyden er derfor litt misvisende for de som har utbygget loft.

I dag lyder regelen slik:

Boder

4.9 Alle aksjeeiere har bruksrett til to boder, de fleste til én kjellerbod og én loftsbod. 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.

Forslag til ny tekst:

4.9 Leiligheter som har inkludert tidligere fellesareal på loft i boenheten ved utbygging, har bare bruksrett til én bod (i kjeller). Alle andre leiligheter har bruksrett til to boder, de fleste én kjellerbod og én loftsbod. 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.

Forslag til vedtak

Endringen som foreslått i saksteksten vedtas.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer for 2 år og 4 varamedlemmer for 1 år. I tillegg skal det velges valgkomité og leder for hagelaget.

Valgkomiteen innstiller Wiggo Wollbraaten som styreleder for 2 år og Elisabeth Walter som styremedlem for 2 år. Valgkomiteens innstilling for resterende verv som er på valg, vil bli presentert på generalforsamlingen.

Vedlagt følger avtale med ekstern styreleder (nåværende styreleder), da denne skal følge saksinformasjonen dersom han blir gjenvalgt. Den er lik tidligere avtaler med kpi-justert honorar.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wiggo Wollbraaten

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Walter
- Kandidat presenteres på møtet

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat presenteres på møtet
- Kandidat presenteres på møtet
- Kandidat presenteres på møtet
- Kandidat presenteres på møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kandidat presenteres på møtet
- Kandidat presenteres på møtet

Valg av 1 leder hagelaget fryd Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder hagelaget fryd:

- Kandidat presenteres på møtet

Vedlegg

1. Avtale ekstern styreleder Sommerfrydløkken AS 2025.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wiggo Wollbråten	2023-2025
Nestleder	Elisabeth Walter	2023-2025
Styremedlem	Fabian Fjuk Egge	2024-2026
Styremedlem	Erik Lydersen	2023-2025
Styremedlem	Espen Rustad	2024-2026
Varamedlem	Eirik Nygård	2024-2025
Varamedlem	Beate Orten	2024-2025
Varamedlem	Ina Marie Brekke	2024-2025
Varamedlem	Frode Vågen	2024-2025

Valgkomiteen

Eirik Lillebo	2024-2025
Charlotte Sofie S S Husø	2024-2025

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sommerfrydløkken AS

Aksjeselskapet består av 145 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Sommerfrydløkken AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921706553, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231 174 175 176 178 179 180 181 25 254 255 256 398
400

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sommerfrydløkken AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styret har arbeidet med blant annet disse sakene:

Oppussing av oppganger

Det er gjennomført oppussing og maling av samtlige oppganger, inkludert maling av tidligere malte håndløpere, og maling av ytterdører. De dørene som ikke ble malt i fjor høst, vil bli malt i løpet av våren. Arbeidet utføres av Malercompagniet AS.

Støy og avtrekk på ventilasjonsvifter. Ventilasjonskanaler.

I alle boenhetene er det benyttet avtrekksventiler med fuktkompensering (EHV). Dette er ventiler beregnet brukt sammen med en trykkstyrt avtrekksvifte som kompenserer når ventilene åpner og lukker. Dersom ventilene benyttes i et anlegg med konstant ytelse, vil trykket i anlegget variere. Trykket vil falle når det er høy fuktighet og øke når det er lav fuktighet. Ved stigende trykk vil det kunne oppstå støy i ventilene.

Det er montert trykksensorer eller temperaturfølere med urstyring i anlegget.

Det er kartlagt tette ventilasjonskanaler som påvirker effekten i ventilasjonsanlegget. Flere kanaler er rensset og utbedret av Aktiv Ventilasjon AS. I tillegg er det nå gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne for å avdekke avvik som ikke tidligere er registrert.

Støy fra enkelte radiatorer og fjernvarmesystemet

Enkelte leiligheter er plaget av støy fra radiatorene. Det har vært mange befaringer og innjusteringer for å finne mulig årsak til dette. Ekstern konsulent har etter undersøkelser ikke avdekket noen gjennomgående svakheter i anlegget som årsak til dette, og det er mindre arbeider (justeringer/kontroll av ventiler) på den enkelte radiator som kan utføres for å redusere støyen.

Transformatorstasjonen

Elvia AS har etter forespørsler fra styret gjennomført nye målinger av støy fra trafostasjonen i gårdsrommet. Kravet til lydnivå i henhold til Norsk standard 8175 utenfor soveromsvindu fra andre tekniske installasjoner er 35dB på dagtid. Elvia AS målte i underkant av 39dB som et minimums nivå av de ulike frekvensene. Dur fra transformator er mest hørbar rundt 100 og 200Hz, og målingen viser at disse også er over krav.

På bakgrunn av dette har Elvia byttet dagens transformator kostnadsfritt for Sommerfrydløkken AS. Den nye transformatoren støyer betydelig mindre.

Boder – antall og plassering

Det kommer frem av ordensreglene at alle aksjeeiere har bruksrett til to boder. Etter at det ble bygget ut loft som ble innlemmet i eksisterende underliggende leiligheter (Kjølberggata, 2003), så ble det inngått avtaler om at utbyggerne må akseptere å si fra seg bod på loftet, og etablere bod inne i det utbygde arealet. Da har man ikke i tillegg krav på en loftsbod utenfor leiligheten. Styret ønsker på den bakgrunn å oppdatere ordensreglene på dette punktet. (Se egen sak.)

For leiligheter som ikke er bygget ut, og som ikke har to boder, arbeider styret med å få dette på plass, eventuelt ved å etablere noen nye boder.

Vindusprosjektet

Historikk:

Styret i Sommerfrydløkken AS gjorde i 2011/2012 en utvelgelse av vinduer som var i så kritisk stand at de måtte byttes ut snarest. Disse vinduene ble byttet ut i august 2012.

Det ble gjennomført en kontrollrunde i de aktuelle boenhetene juni 2011. Data ble deretter sammenstilt og kontrollert høsten 2011. Tilbud på arbeidet ble innhentet våren 2012 og avklarende møter med tre tilbydere ble avholdt. Evalueringen av tilbyderne ble presentert i styremøte mars 2012. Styret vedtok å forhandle videre med Palmgren AS. Et nytt styre i Sommerfrydløkken trådte sammen våren 2012 etter generalforsamlingen og sluttførte prosjektet. Det ble montert nye hvite glatte lister i dimensjon 12x95mm. Disse er noe bredere enn de eksisterende listene, dette for å dekke over tapet og pusskanter. Listene er levert i fargen Ncs S0502-Y (1453 Bomull). Fargeavvik på vinduer i bakgård

De nye vinduene som ble skiftet mot bakgården har en noe annen fargenyanse enn de gamle blågrønne vinduene. Dette skyldes at de nye vinduene ikke lar seg bestille i nøyaktig fargekode og ble derfor bestilt i tilnærmet den originale fargen. Alle vinduer og dører vil over tid få samme farge (når de byttes ut).

Dagens praksis:

Styret har i påvente av en ny felles runde med utskiftning av vinduer skiftet ut kun de vinduene som er i så dårlig tilstand, at det ikke kan repareres. Denne vurderingen gjøres av et vindusfirma.

Nytt vindusprosjekt:

Styret har innhentet dokumentasjon på tilstanden og antall vinduer som må eller bør skiftes ut i et felles utskiftningsprosjekt (2022).

OBOS Prosjekt AS og Enerhaugen Arkitektkontor har vært engasjert for å innhente priser og avklare hvilke type vinduer Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten vil godkjenne. I tillegg er det innhentet en vurdering av antall brannvinduer.

Proessen knyttet til Byantikvaren har vært utfordrende og har handlet mye om vindustype:

- Vinduer i Sommerfrydløkken AS samsvarer ikke med den originale vindustypen
- Et gammelt bilde viser at vinduene opprinnelig var tredelte (3- fags)
- Etter møter med Byantikvaren, så aksepterte de likevel at det blir satt inn todelte (2-fags) vinduer etter deres momentliste, og at disse kunne være utadslående og sidestyrte.
- Disse vinduene kunne likevel ikke vindusprodusentene levere fordi de blir for store og tunge. Sidestyrte vinduer kan ikke leveres pga hengslingen hverken klare 2 eller 3 lags glass i denne dimensjon.
- Eneste alternativet pr i dag for Sommerfrydløkken AS er todelte innadslående vinduer eller tredelte utadslående vinduer
- Innadslående vinduer eller tredelte utadslående vinduer får både store praktiske, økonomiske og estetiske konsekvenser.

Behov for mer vedlikehold enn bare vindusutskiftning:

- Det er gjennom tiden satt inn nye «husmorvinduer» i «gamle» vindusrammer. Dette må nullstilles, sånn at de gamle vindusrammene fjernes ved innsetting av helt nye vinduer.
- Innsetting av nye vinduer vil medføre pusskader på fasaden som må utbedres. Slik lokal utbedring vil medføre fargeforskjeller, i tillegg til at det relativt kostbart. Det er naturlig å se overflatebehandling av fasade, i hvert fall inne i gården, som en del av vindusprosjektet.

Kostander

- Styret har innhentet priser på todelte utadslående vinduer (som ikke lar seg levere på grunn av størrelsen på vindusflatene). Prosjektets grunnkostnad ca 15 millioner kroner uten fasaderehabilitering (2023).

Styrets plan

- 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.

Trimrommet

Dette bomiljøtiltaket er kun for beboere. Nøkkel til trimrommet får en ved å henvende seg til vaktmester i kontortiden. Det koster kr. 700,- i innmeldingsavgift og 500,- i ett års treningsavgift.

Brannsikkerhet og -kontroll

Styret har en løpende avtale med GOWENS AS om ettersyn av brannvernutstyret. Gowens sørger for ettersyn av alle leiligheter over en toårsperiode, og alle fellesareal hvert år iht. CareFree-avtalen.

Hjertestarter

Det er i perioden montert hjertestarter utenfor vaktmesterkontoret i kjelleren av Kjøberggata 18. Inngang fra bakkeplan i bakgården, ta til høyre under trappa inn i korridor og gjennom inn mot vaktmesterkontoret. Der vil du se hjertestarter på en knagg. Bruksanvisning henger på siden av hjertestarter.

Fellesvaskeri

Sommerfrydløkken har tre fellesvaskerier i kjellerne KJ 20, HS 10/12, HS 4.

Hver vask koster 15 kroner (du må bruke vaskekort). Vaskeriene kan benyttes i tiden 07.00-23.00 alle dager. Husk å rydde klær og vaskepulver etter deg.

Det er i perioden kjøpt inn ny vaskemaskin og tørketrommel.

Vaktmesterleiligheten

Leiligheten som er i Sommerfrydløkken AS sitt eget eie (leil 37, HS 4) er leid ut i en treårsperiode til 1.2.2027. Leie pr mnd er 15 775,-

Ute- og grøntområdet i gårdsrommet. Sykkelparkering.

Styret har tidligere ved hjelp av beboere med kompetanse på området fått utarbeidet en helhetlig plan for uterommet (2021). Denne gjelder hele utvendige fellesarealet, både på utsiden av bygningsmassen og gårdsrommet, og inkluderer vurderinger knyttet til sykkelstur- og parkering, skur til barnevogner og annen utnyttelse og bruk av uterommet.

I 2023 har styret fått utarbeidet en supplerende plan spesielt med tanke på sykkelparkering. Det er ikke arbeidet videre med denne planen i denne perioden.

Dugnad, grønt og sosialt. Plantekassene.

Styret og vaktmester arrangerer vanligvis dugnad og litt sosialt for beboere både vår og høst. Hagelaget Fryd administrerer plantekassene, som fordeles årlig og koster kr 200 pr år.

Vaktmester

Det gjennomføres faste møter med styret og vaktmester. I tillegg har vaktmester en egen kontaktperson i styret. Vaktmester har kontor på samme sted som styrerommet. Inngang fra gårdsrommet (Kjølberggata 18).

Vaktmester Klaus Dieter Albroscheit går av med pensjon i løpet av året.

Styret har vurdert flere alternativer og muligheter. Både behovet for ulike type tjenester, omfanget, kostnaden, og ansettelse vs innleie av vaktmestertjenester. Det er gjennomført flere møter og befaringer.

Styret har publisert en stillingsannonse på finn.no for å se om man kan finne en person som i tillegg til vaktmestertjenester også kan bidra på drifts-/administrasjonssiden. Dette kan forbedre driften og administrasjonen av boligselskapet. Det gjenstår å se om den riktige personen søker og er interessert. Hvis ikke, så er innleie av vaktmester alternativet på kort sikt, og så får man se hvordan det fungerer. Det er fordeler og ulemper ved begge ordninger. Kostnadsmessig er det ikke så store forskjeller på disse to alternativene at styret ser det som avgjørende.

Informasjon

Sommerfrydløkken bruker OBOS sin informasjonskanal som heter Vibbo. Logg deg på vibbo.no og ajourhold din e-post og mobilnummer direkte i dette systemet. På den måten mottar du viktig informasjon fra styret.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS SOMMERFRYDLØKKEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS SOMMERFRYDLØKKEN.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-09 05:37:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FL65I-5Y83Y-K5QXG-Y2ILM-ZHKWM-1BWW4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

15 av 29

AS SOMMERFRYDLØKKEN
ORG.NR. 921 706 553, KUNDENR. 5292

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 023 668	10 558 744	11 015 000	11 452 378
Vaskeri	10	62 645	68 585	50 000	50 000
Andre inntekter	3	17 035	141 045	5 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 103 348	10 768 374	11 070 000	11 502 378
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-766 298	-764 194	-753 000	-753 000
Styrehonorar	5	-501 000	-487 667	-501 000	-536 000
Avskrivninger	16	-138 239	-24 266	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-15 341	-17 549	-16 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-281 615	-267 813	-283 000	-297 000
Konsulenthonorar	7	-114 748	-117 465	-100 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-2 898 611	-849 523	-1 191 000	-1 197 000
Forsikringer		-414 478	-415 391	-457 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-1 429 919	-1 099 558	-1 241 500	-1 464 000
Energi/fyring	11	-1 617 208	-1 801 393	-1 750 000	-1 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-362 769	-542 581	-362 000	-376 000
Andre driftskostnader	12	-549 483	-521 812	-532 000	-561 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 089 709	-6 909 211	-7 211 500	-7 577 000
DRIFTSRESULTAT		2 013 639	3 859 163	3 858 500	3 925 378
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	134 140	124 744	0	0
Finanskostnader	14	-2 493 603	-2 167 663	-2 434 000	-2 416 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 359 463	-2 042 919	-2 434 000	-2 416 000
ARSRESULTAT		-345 823	1 816 244	1 424 500	1 509 378
Overføringer:					
Udekket tap		-345 823	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 816 244		

AS SOMMERFRYDLØKKEN
ORG.NR. 921 706 553, KUNDENR. 5292

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	11 283 355	11 397 328
Tomt		305 680	305 680
Andre varige driftsmidler	16	133 463	157 729
SUM ANLEGGSMIDLER		11 722 498	11 860 737
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		65 555	19 930
Forskuddsbetalte kostnader		93 049	90 692
Andre kortsiktige fordringer	17	42 471	27 735
Driftskonto OBOS-banken		199 125	1 239 288
Driftskonto OBOS-banken II		13 164	19 807
Skattetrekkskonto OBOS-banken		37 738	32 858
Sparekonto OBOS-banken		2 362 985	2 236 969
SUM OMLØPSMIDLER		2 814 087	3 667 279
SUM EIENDELER		14 536 585	15 528 017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	405 900	405 900
Udekket tap	19	-29 574 344	-29 228 521
SUM EGENKAPITAL		-29 168 444	-28 822 621
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	41 944 198	43 272 928
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 944 198	43 272 928
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		173 612	119 420
Leverandørgjeld		1 427 453	490 097
Skyldige offentlige avgifter	21	71 937	65 229
Påløpte renter		13 292	216 768
Påløpte avdrag		0	111 597
Annen kortsiktig gjeld	22	74 536	74 599
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 760 831	1 077 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 536 585	15 528 017
Pantstillelse	23	58 356 920	58 356 920

Garantiansvar	0	0
---------------	---	---

Oslo, 30.04.2025
Styret i AS Sommerfrydløkken

Wiggo Wollbråten/s/	Elisabeth Walter/s/	Fabian Fjuk Egge/s/
---------------------	---------------------	---------------------

Erik A. van de Wiel Lydersen/s/	Espen Søvre Rustad/s/
---------------------------------	-----------------------

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

PRINSIPPENDRING

Selskapet har i 2024 valgt å endre metode for avskrivning av bygninger.

Tidligere har selskapet valgt å ikke avskrive bygninger. I 2024

har det blitt besluttet at alle aksjeselskap som forvaltes av OBOS skal benytte seg av saldoavskrivning på 1%.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 826 120
Felleslån	1 112 020
Særlån	993 540
Lån fjernvarme	892 780
Leie	184 000
Eiendomsskatt	15 208
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 023 668

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskerikort	500
Opprydding kundereskontro	35
Nettinnbetalinger	11 700
Nøkler	4 800
SUM ANDRE INNTEKTER	17 035

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-510 810
Overtid	-10 423
Påløpte feriepenger	-74 536
Fri bil, tlf etc.	-701
Arbeidsgiveravgift	-156 423
LO/NHO-ordningen (AFP)	-60
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-11 849
O/U premie	-245
Yrkesskadeforsikring	-1 250

SUM PERSONALKOSTNADER	-766 298
------------------------------	-----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 501 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 341.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 155
OBOS Prosjekt AS	-4 309
Boligbyggelaget USBL	-28 210
Multiconsult AS	-61 075

SUM KONSULENTHONORAR	-114 748
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vinduer/dører, Vindu Entreprenøren AS	-193 863
Kostnadsføring i prosjektet, Malercomapgniet Oslo AS	-1 317 901

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 511 764
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-261 496
Drift/vedlikehold VVS	-36 032
Drift/vedlikehold elektro	-91 416
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 619
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 295
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-197 361
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-685 402
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-13 225

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 898 611
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 212
Vann- og avløpsavgift	-1 111 496
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-299 946
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 429 919

NOTE: 10**VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	62 645
SUM INNTEKTER VASKERI	62 645

SUM VASKERI	62 645
--------------------	---------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-100 388
Fjernvarme	-1 516 819
SUM ENERGI / FYRING	-1 617 208

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 300
Container	-32 362
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 588
Håndverktøy	-11 537
Datautstyr	-688
Annet driftsmateriale	-20 759
Lyspærer og sikringer	-2 950
Vaktmestertjenester	-6 608
Renhold ved firmaer	-385 625
Snørydding	-4 387
Andre fremmede tjenester	-29 261
Kontor- og datarekvisita	-14 924
Trykksaker	-25
Andre kontorkostnader	-912
Telefon u/mva	-9 020
Porto	-275
Bilgodtgjørelse	-1 754
Reisekostnader, opplysningspliktig	-416
Bank- og kortgebyr	-4 927
Velferds kostnader	-10 166
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-549 483

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter bank	87 301
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 533
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 304
SUM FINANSINNTEKTER	134 140

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-2 488 056
Renter på leverandørgjeld	-5 547
SUM FINANSKOSTNADER	-2 493 603

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 745 000
Rehabilitering bygg - kostpris	311 805
Overført tomteverdi, 10 % av kostpris bygninger	-305 680
Sum kostpris bygninger pr 31.12.18	2 751 125
Rehabilitering 1999 - 2003	488 777
Balkongprosjekt 2010	8 157 427
Avskrevet i år balkong/rehab	-86 462
Avskrevet i år bygning	-27 511
SUM BYGNINGER	11 283 356

Tomten er eid.

Gnr.231/bnr.25 M. flere

Boligselskapet eier leilighet nr. 37. Leiligheten har aksjer på lik linje med andre leiligheter i selskapet

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Andre bygninger	
Tilgang 2011	728 000
Avskrevet tidligere	-570 271
Avskrevet i år	-24 266
	133 463
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	133 463

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-138 239****NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt, felleskostnader 2024	16 998
Bruk av debetkort ansatte/tillitsvalgte	23 141
Utlegg, registrert dobbelt	2 332
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	42 471

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 405 900 fordelt på 4 059 aksjer à kr 100.

Fordelingen er som følger:

Leilighet 1-20, 46, 47, 91, 116-120, 136	18 aksjer per leilighet
Leilighet 96	20 aksjer per leilighet
Leilighet 92, 93, 94	24 aksjer per leilighet
Leilighet 121	25 aksjer per leilighet
Leilighet 127	26 aksjer per leilighet
Leilighet 95	27 aksjer per leilighet
Leilighet 36-45, 48-54, 56-85, 101-110	28 aksjer per leilighet
Leilighet 21, 24, 27, 30, 33, 55, 97-100, 146	30 aksjer per leilighet
Leilighet 22, 23, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 34, 35	31 aksjer per leilighet
Leilighet 86-90, 111-114	35 aksjer per leilighet
Leilighet 122, 123, 124, 126, 128-134, 137-143, 145	35 aksjer per leilighet
Leilighet 115	37 aksjer per leilighet
Leilighet 125, 135, 144	38 aksjer per leilighet

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 29 år.	
Opprinnelig 2011	-16 284 721
Nedbetalt tidligere	5 483 290
Nedbetalt i år	421 210
	-10 380 221
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2016	-27 000 000
Nedbetalt tidligere	5 956 131
Nedbetalt i år	707 873
	-20 335 996
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2019	-12 050 000
Økning 2020	-615 000

Nedbetalt tidligere	1 237 372	
Nedbetalt i år	199 647	
		-11 227 981
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-41 944 198

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-37 738
Skyldig arbeidsgiveravgift	-34 199
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-71 937

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-74 536
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-74 536

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	41 944 198
TOTALT	41 944 198

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

Bygninger	11 283 355
Tomt	305 680
TOTALT	11 589 035

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom **AS Sommerfrydløkken** (org.nr. 921 706 553) og **Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS** (org.nr 998 755 956) er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Wiggo Wollbråten velges som ekstern styreleder for AS Sommerfrydløkken for en periode på 2 år fra **26. mai 2025**. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra selskapet side forutsetter at det velges ny styreleder på generalforsamlingen. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på generalforsamlingen. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for at det blir utgitt infoskriv /nyhetsbrev til samtlige beboere dersom boligselskapet ikke har en fungerende hjemmeside.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp boligselskapets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for boligselskapets eventuelle ansatte.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil en annen advokat fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten forestå rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Boligselskapet (146 leil.) betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort **kr 326 000,- pr. år**. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/ Wiggo Wollbråten har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av denne avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamling/sameiermøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva.** Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, 26. mai 2025

Sommerfrydløkken boligaksjeselskap,
styremedlem 1

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten
v/ Wiggo Wollbråten

Sommerfrydløkken boligaksjeselskap,
styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 5292 Selskapsnavn: AS SOMMERFRYDLØKKEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS SOMMERFRYDLØKKEN

Organisasjonsnummer: 921706553

Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, St. Hallvard kirke, Enerhauggata 4. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 30

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Vibeke Karlsen (fra Obos) er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Vibeke Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble Ruth Eva Jørgensen foreslått

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styremedlemmer og varamedlemmer foreslås satt til kr 230 000. Styreleder honoreres særskilt i henhold til kontrakt.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse til styremedlemmer og varamedlemmer settes til 230 000. Styreleder honoreres særskilt i henhold til kontrakt.

✓ Vedtatt.

7. Endring i ordlyden ordensregel Boder pkt 4.9

Fremmet av: Styret

Sakens bakgrunn:

I forbindelse med tidligere utbygging av loftene i Sommerfrydløkken, ble det inngått utbyggeravtaler med eierne med et punkt i kontrakten om boder. Når bod- og fellesarealet ble bygget inn i leiligheter, så måtte utbygger akseptere å si fra seg sin loftsbod. Dette for å sikre tilstrekkelig med boder og bodareal til øvrige beboere. Utbygger av loftsareal aksepterte ved dette å bygge sin loftsbod inne i det nye utbygde arealet som ble lagt til leiligheten.

Punkt 4.9 ble ikke endret i denne sammenheng, og ordlyden er derfor litt misvisende for de som har utbygget loft.

I dag lyder regelen slik:

Boder

4.9 Alle aksjeeiere har bruksrett til to boder, de fleste til én kjellerbod og én loftsbod. 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.

Forslag til ny tekst :

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.

Forslag til vedtak:

Endringen som foreslått i saksteksten vedtas.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer for 2 år og 4 varamedlemmer for 1 år. I tillegg skal det velges valgkomitè og leder for hagelaget.

Valgkomiteen innstiller Wiggo Wollbråten som styreleder for 2 år og Elisabeth Walter som styremedlem for 2 år. Valgkomiteens innstilling for resterende verv som er på valg, vil bli presentert på generalforsamlingen.

Vedlagt følger avtale med ekstern styreleder (nåværende styreleder), da denne skal følge saksinformasjonen dersom han blir gjenvalgt. Den er lik tidligere avtaler med kpi-justert honorar.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Wiggo Wollbråten

Følgende stilte til valg:

Wiggo Wollbråten

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Johanna Kolstad

Elisabeth Walter

Følgende stilte til valg:

Johanna Kolstad

Elisabeth Walter

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Lydersen

Marius Nysæter

Beate Orten

Følgende stilte til valg:

Erik Lydersen

Marius Nysæter

Beate Orten

Valgkomitè (1 år)

Følgende ble valgt:

Kaja Døssland

Eirik Nygård

Følgende stilte til valg:

Kaja Døssland

Eirik Nygård

Leder Hagelaget Fryd (1 år)

Følgende ble valgt:

Kasper Rakeng

Kristina Schmidt

Følgende stilte til valg:

Kasper Rakeng

Kristina Schmidt



VEDTEKTER

a/s SOMMERFRYDLØKKEN

1. Innledende bestemmelser	1
1-1 Formål	1
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold	1
2. Aksjekapital og aksjeeiere	1
2-1 Aksjer og aksjeeiere	1
2-2 Sameie i aksjer	1
2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier	1
3. Borett og bruksoverlating	2
3-1 Boretten	2
3-2 Bruksoverlating	2
4. Vedlikehold	2
4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt	2
4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt	3
5. Pålegg om salg og fravikelse	4
5-1 Mislighold	4
5-2 Pålegg om salg	4
5-3 Fravikelse	4
6. Felleskostnader og pantessikkerhet	4
6-1 Felleskostnader	4
6-2 Selskapets pantessikkerhet	4
7. Styret og dets vedtak	4
7-1 Styret	4
7-2 Styrets oppgaver	5
7-3 Styrets vedtak	5
7-4 Representasjon og fullmakt	5
8. Generalforsamlingen	5
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
9. Inhabilitet og mindretallsvern	6
9-1 Inhabilitet	6
9-2 Mindretallsvern	6
10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning	6
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) brannvernutstyr, herunder røykvarslere og husbrannslange

Nødvendig utskiftning av vinduer, ytterdører, radiatorer, porttelefon og brannvernutstyr 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 brannvernutstyr 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 panterrett 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 gjennomføres.

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.

HUSORDENSREGLER

og ANNEN VIKTIG INFORMASJON FOR

a/s SOMMERFRYDLØKKEN

1. GENERELT OM HUSORDENSREGLENE.....	1
FORMÅL	1
FORKLARING AV BEGREPER I HUSORDENSREGLENE.....	1
PUBLISERING AV HUSORDENSREGLER OG INSTRUKSER.....	1
KJENNSKAP TIL OG OVERHOLDELSE AV REGLENE.....	1
AKSJEEIERS KONTAKTINFORMASJON	1
2. BRUK AV EGEN BOLIG	1
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
3. HUSDYR	3
4. FELLESAREAL - INNENDØRS	4
GENERELT.....	4
TRAPPEOPPGANGER	4
BODER.....	4
BARNEVOGNPARKERING	4
KLESVASK	4
HOBBYROM	5
TRIMROM	5
DUSJROM OG TOALET	5
5. AVFALLSHÅNDTERING.....	5
6. FELLESAREAL – UTENDØRS.....	5
GENERELT.....	5
SITTEGRUPPER, PUTER, PARASOLLER OG GRILLER.....	6
PARKERING AV SYKLER OG MOTORKJØRETØY.....	6
7. VAKTMESTER	6
8. HENVENDELSER TIL STYRET	6

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. 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. Urinerings- 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

Nabolagsprofil

Hertug Skules gate 12 - Nabolaget Tøyen - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Kjøllberggata Linje 20	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.7 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	9 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	13 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Naboskapet

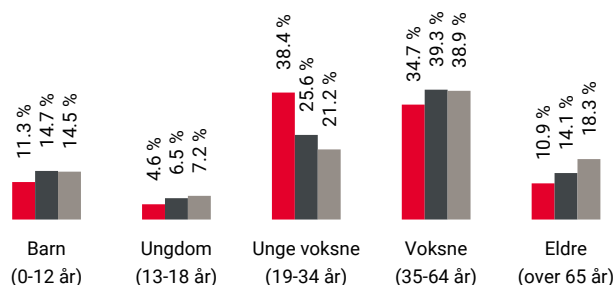
Høflige 60/100



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) 83 barn	3 min 0.3 km
Min Árbi	6 min
Heibergløkka barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

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

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

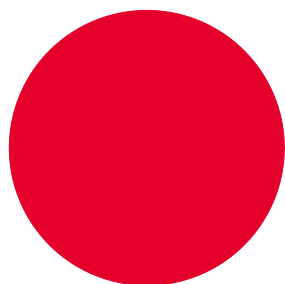
⚽ Sverresgate park balløkke 1 min 🚶
Ballspill 0.1 km

⚽ Tøyen skole 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

🏊 Tøyen Fitness og Tr.senter 6 min 🚶

🏊 Fresh Fitness Grønland 9 min 🚶

Boligmasse



100% blokk

«Alle slags muligheter :D»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tøyen Torg

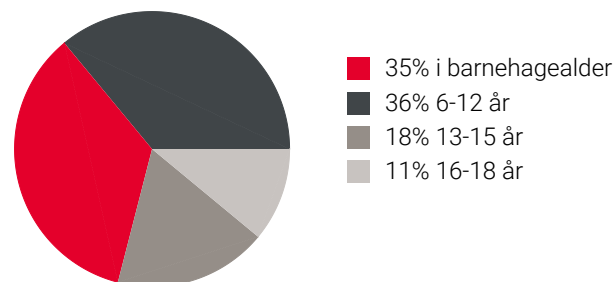
3 min 🚶



Boots apotek Tøyen

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



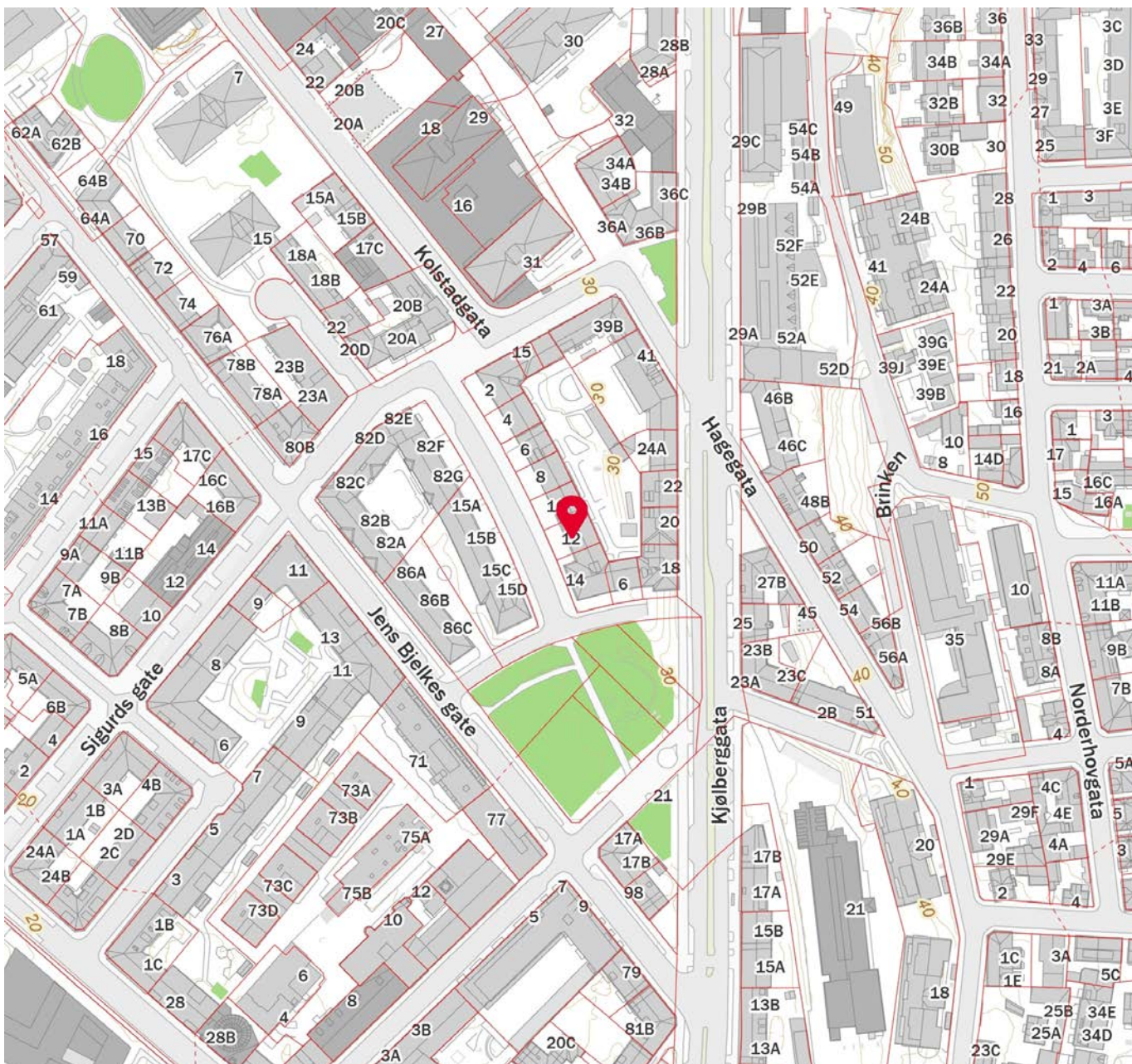
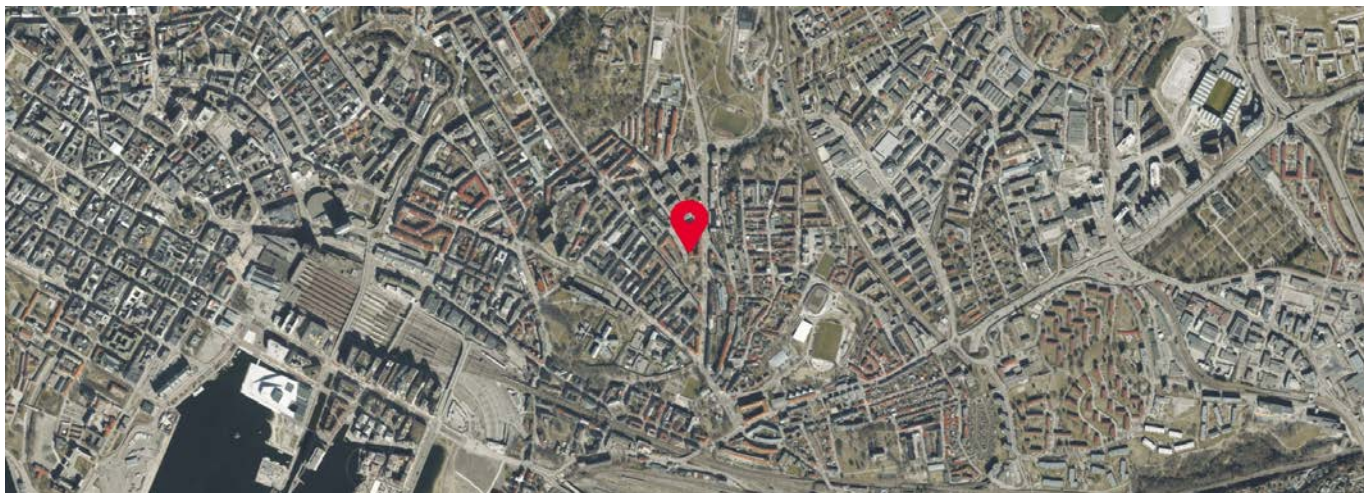
0%

58%

Tøyen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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





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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hertug Skules gate 12
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