

Kjølberggata 20



Velkommen til

Kjølberggata 20



Salgsoppgaven produsert 25. mars 2025

TØYEN

Nydelig, høytliggende og gjennomgående - Sydvendt balkong - "Alt" inkl. i felleskost. - Herlig takhøyde og store vinduer

Prisantydning	7 090 000,-
Fellesgjeld	389 256,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	7 493 449,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 399,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	96 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1933

Megler	Thor Hafnor
Telefon	970 22 432
E-post	t.hafnor@nordvikbolig.no




VINCENT VAN GOGH
FLEURS SÉCHÉES



Kort fortalt

- Gjennomgående og høytliggende i fjerde etasje
- Svært lys og innbydende
- Store vindusflater og generøs takhøyde
- Sydvendt balkong med flott utsyn/utsikt
- Fyring/varmtvann, internett og kabel-tv m.m. inkludert i felleskostnadene
- Nyere vinduer fra 2017/2010
- Lekkert HTH kjøkken fra 2015
- Nydelige gulv
- Svært god planløsning med store, gode rom
- To adskilte soverom
- Stor, åpen kjøkken/stueløsning
- Stilrent bad fra 2017 (våtrom/rør-rehab i regi av aksjelaget)
- Bodplass med gulvareal på ca. 27 kvm.
- Lave omkostninger og ingen forkjøpsrett
- Svært veldrevet aksjelag med god vedlikeholdshistorikk
- Sikringsordning mot forfalte felleskostnader
- Fantastisk, felles indre gård, fellesvaskeri, trimrom m.m.
- Umiddelbar nærhet til grønne parker og lunger
- Umiddelbar nærhet til det daglige, samt bred kollektivtransport

Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	96 kvm
TBA:	3.3 kvm

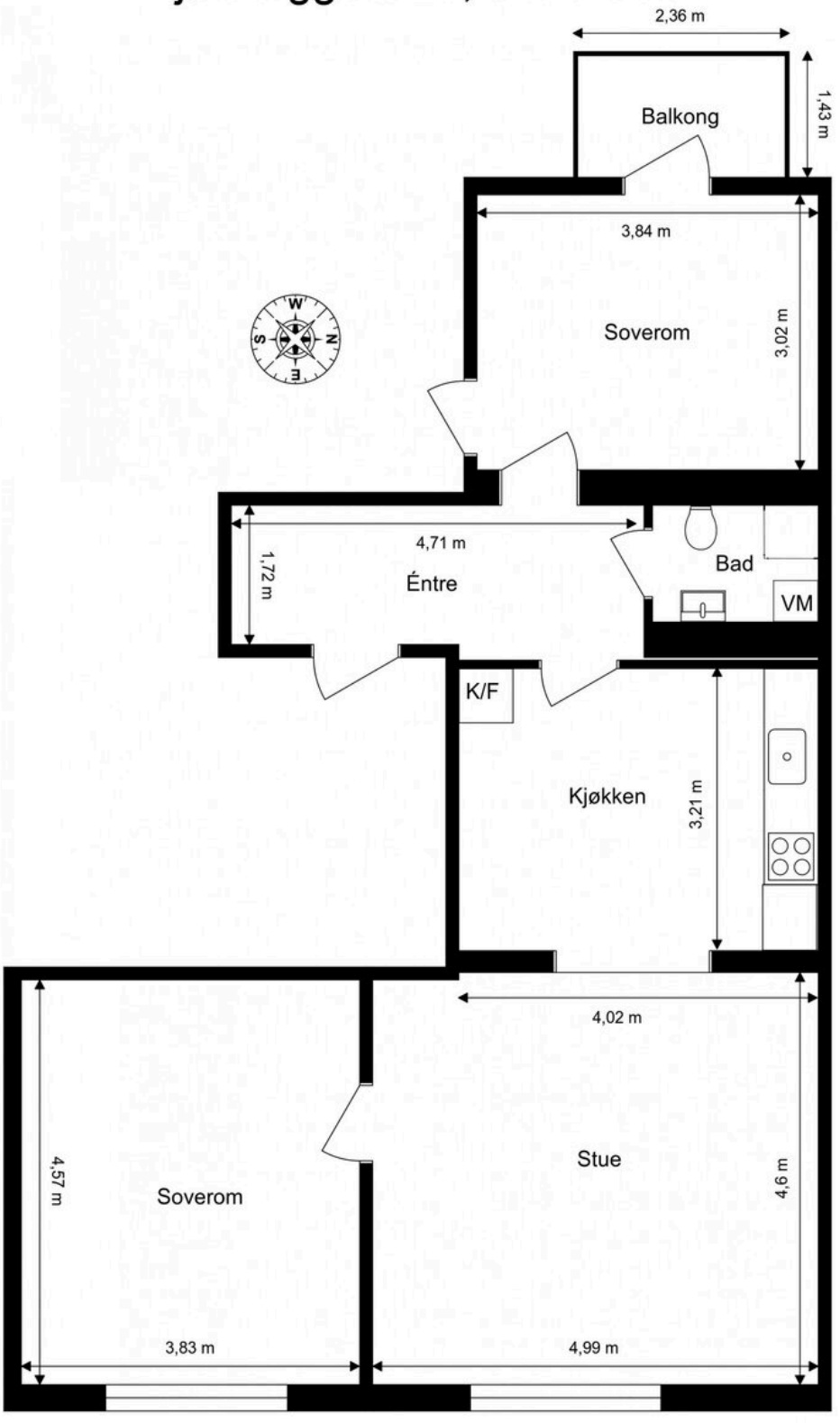
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue og entré.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 3.3 kvm. Sydvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod.
Total BRA: 9 kvm.

Kjølberggata 20, 0653 Oslo

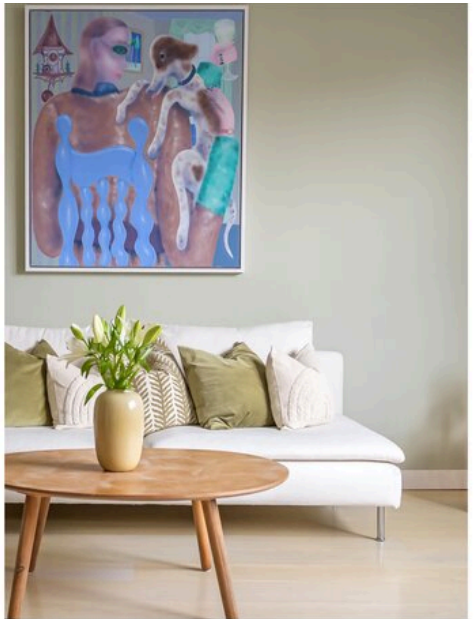


Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST








FLEURS SECHEES









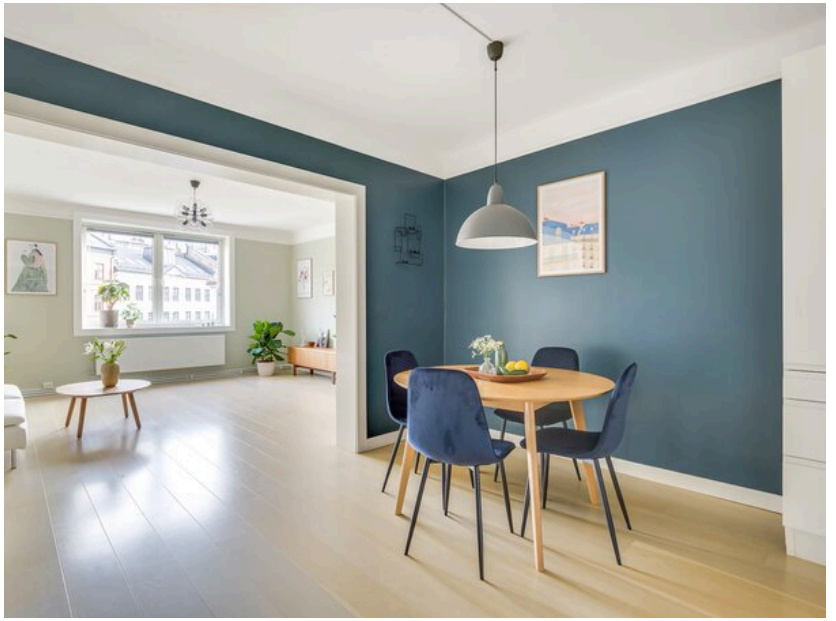






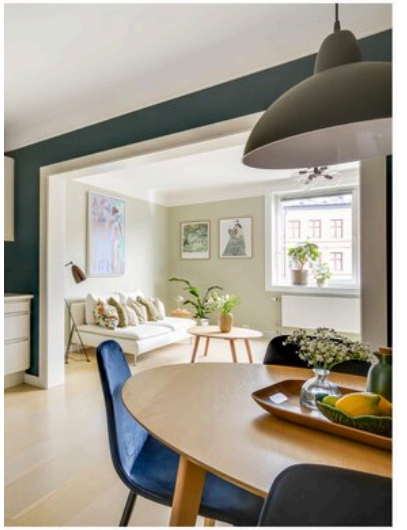


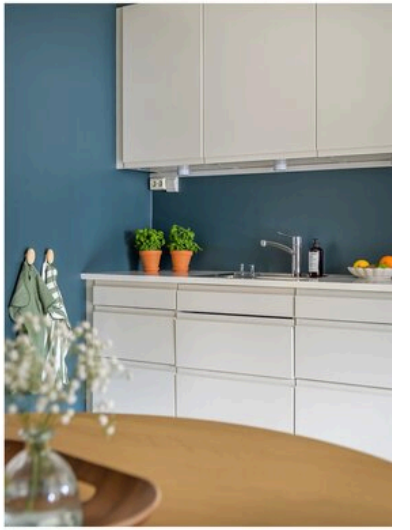



























TOY






Ashjørnsen og Moe








meraki
meraki
DURAVIT













Kjølberggata 20

Nabolaget Tøyen - vurdert av 227 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	15 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.4 km

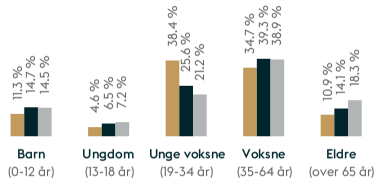
Offentlig transport

Kjølberggata Linje 20	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.8 km

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	3 min 0.2 km
Heibergløkka barnehage (1-5 år... 27 barn	5 min 0.4 km
Ullensakergata barnehage (1-5 ... 26 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående

Sport

Sverresgate park balløkke	1 min
Kampen park	7 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	8 min
SATS Kampen	11 min

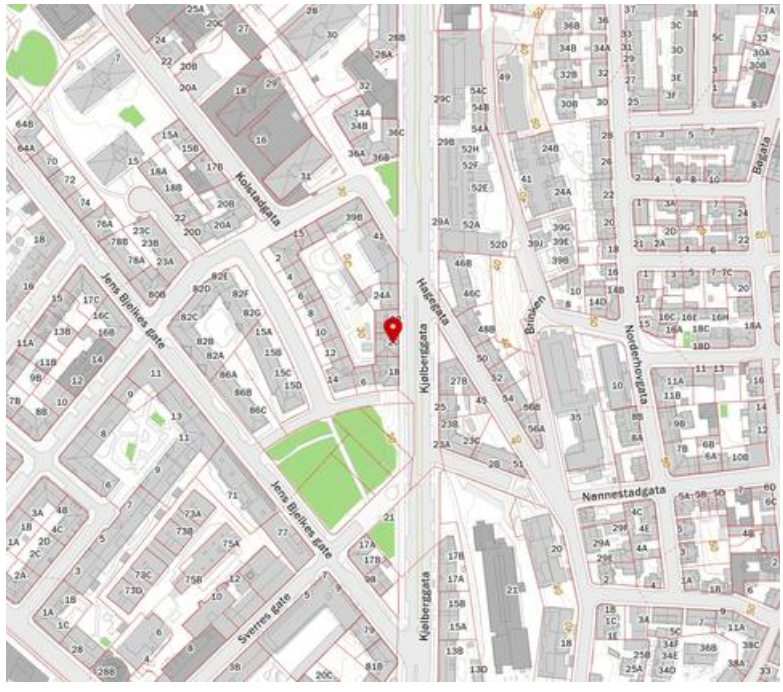
«Alle slags muligheter :D»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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



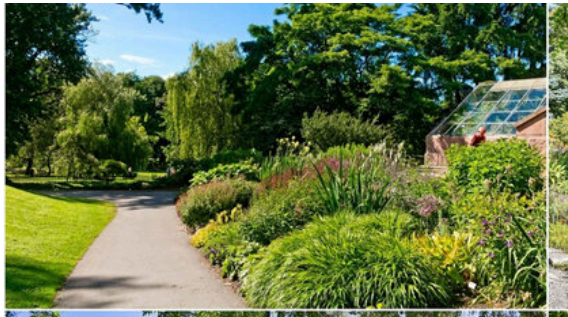


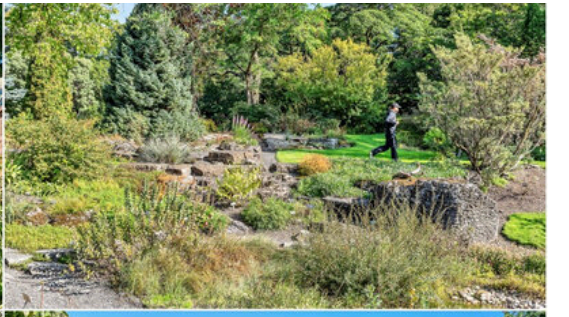


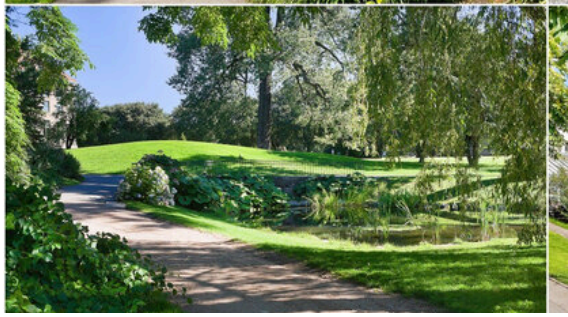















SKATTEN
OSLO
bar·cafe
ARRANGEMENTER

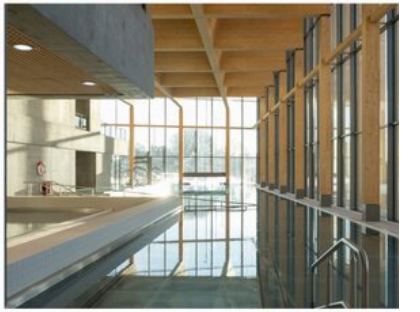

BLOMSTER


NORDISK
KAFFEBAR
Tøyen









Informasjon

Kjølberggata 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0024/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Haakon Dybvik
Kristin Norman Tønsberg

Kjøpesum og omkostninger
7 090 000,- (Prisantydning)
389 256,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 479 256,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr)
4 150,- (Pantenoterings–/urådighetsgebyr)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 493 449,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 502 749,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue og entré.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 3.3 kvm. Sydvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod.
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer to boder, én på loft og én i kjeller, på henholdsvis 6,9 kvm og 9 kvm. Gulvarealet i loftsboden er ca. 20 kvm, men kun 9 kvm er måleverdig areal.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Byggemeldte/godkjente tegninger er ikke fremvist.

Megler har uthentet byggemeldte tegninger fra byggetiden. Det fremgår her at dagens kjøkken opprinnelig er omtalt i originale tegninger som "forstue" og dagens soverom II var kjøkken. Dagens stue og hovedsoverom er omtalt i originale tegninger som "værelse". Megler kan ikke finne noen godkjennelse i plan og bygningsetaten på endring av rommene. Dette er blitt gjort før selgers tid og det er uvisst når.

Innhold

Entré/gang, to soverom, hvorav ett med utgang til balkong kjøkken og stue, samt bad. I tillegg disponeres to romslige boder på hhvm loft og i kjeller. Det er i tillegg fellesvaskeri, felles trimrom og flotte fellesarealer i aksjelaget.

Standard

I leiligheten er det lagt stor vekt på kvalitet og funksjonalitet, med moderne innredning og utstyr. Boligen har en åpen løsning mellom kjøkken og stue, som gir god plass til både spisegruppe og sofagruppe. Kjøkkeninnredningen fra HTH, som er fra 2015, er av høy kvalitet med integrerte hvitevarer og slette fronter.

Badet ble pusset opp i 2017 og holder en tidløs standard med flislagte gulv og vegger. Badet er utstyrt med dusjvegger, vegghengt toalett, servant med ettgreps blandebatteri, overhengende speil, samt opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det bod både i kjeller og i trappeoppgang, som er knyttet til leiligheten.

Leiligheten fremstår generelt i god stand og forfatning. Det er påvist enkelte mindre avvik under befaringen. Takstrapporten må leses i sin helhet for en grundig oversikt over tilstanden.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Dører, overflater og avtrekk på kjøkken (kullfilter).

Bygningsdeler som har fått TG3:
Etasjeskille/gulv mot grunn grunnet skjevheter/helningsavvik

Øvrig standard:
Kjøkkeninnredningen har slette fronter fra HTH Kjøkken, med benkeskap og overskap med LED-downlights. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt

med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Over platetoppen er det montert kjøkkenventilator med kullfilter/omluft.

Badet ble rehabilitert i 2016-17 i regi av aksjelaget. Veggene på badet har fliser, og taket er utført i malt gips. Taket er senket for å skjule tekniske installasjoner. Gulvet er flislagt, og rommet har elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med vegghengt servant med overhengende speil, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er montert avtrekksventil i taket som er tilkoblet byggets fellesavtrekk, samt tilluftsspalte under dørblad.

-Vestvendt balkong på 3,3 kvm med adkomst fra soverom. Fra balkongen er det utsikt mot Holmenkollen.
-Innadslående 2-veis vinduer mot Kjølberggata med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2017.
-Leiligheten har to brann- og lydklassifisert inngangsdører, en i hovedoppgang og en i trappeløp mot bakgården samt en balkongdør i tre med trebrystning og glass fra 2010.
-Gulv med enstavs eikeparkett i alle rom foruten bad.
-Vegger i malt gips.
-Takene er malt.
-Leiligheten har hvitmalte og profilerte dører.
-Etasjeskiller er av betongdekke.
-Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er tilluftsventiler i vinduer og vegg i alle oppholdsrom, samt mekanisk avtrekk på badet.
-Sikringsskap med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
-El.-anlegget er montert i 2015, og det er utført arbeider på anlegget i senere tid.

Ovennevnte er kun et utdrag iht. vedlagte tilstandsrapport og er ikke uttømmende.

Parkering

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. Det er også flere kommunale elbil ladeplasser i umiddelbar nærhet.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Selger opplyser at de har leid privat innendørs parkering (med lademulighet) i Tøyen p-hus.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Selger kjøpte boligen 30.april 2015.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller

tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtromsrehabilitering i regi av sameiet ble gjennomført av S-Bygg AS i perioden mai 2016 - mars 2017.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtromsrehabilitering i regi av sameiet ble gjennomført av S-Bygg AS i perioden mai 2016 - mars 2017.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtromsrehabilitering i regi av sameiet ble gjennomført av S-Bygg AS i perioden mai 2016 - mars 2017.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppføring av balkonger i regi av sameiet ble gjennomført i 2010 (vet ikke navn på firma som utførte arbeidet).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (1) I forbindelse med forrige eiers totalrenovering av leiligheten i 2015 ble det elektriske anlegget oppgradert av Norsk El-Entreprenør AS. (2) I forbindelse med våtromsrehabilitering i regi av sameiet i 2016- 2017 ble det elektriske anlegget på badet oppgradert av TRG-Elektro AS. (3) I juni 2020 ble taklampe i stue og på soverom ut mot Kjølberggata, samt dimmer i stue, montert av Grorud Elektro-Service AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? I regi av sameiet ble det gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten 22.juni 2017 av Hafslund / Infratek Elsikkerhet AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med våtromsrehabilitering i regi av sameiet i perioden mai 2016 - mars 2017 byttet også S-Bygg AS ut alle soilrør (bad og kjøkken).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Utskifting av felles varmeanlegg (fra elektro-kjele til fjernvarme) og radiatorer i regi av sameiet ble gjennomført juni 2019 - desember 2019 av Andenæs VVS AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (1) I forbindelse med våtromsrehabiliteringen i juni 2016 skjedde det en vannskade på soverom ut mot bakgården. Dette ble en forsikringssak med sameiets forsikringsselskap Gjensidige (skadenummer 57066024,50) og utbedring av skaden ble gjennomført av Polygon AS og Best Totalentreprenør AS. (2) Vinduer i stuen og på soverom ut mot Kjølberggata (totalt 4 stk) ble byttet i regi av sameiet i desember 2017 av VD

Montasje AS. (3) Ny skinne til balkongdør ble byttet i privat regi i juni 2022 av Aker Lås og Nøkkel AS.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Selv om vi ikke har opplevd dårlig avtrekk på baderom i vår leilighet, så har andre beboere i vår oppgang og i enkelte andre oppganger opplevd dette. Sameiet har gjennomført åpning av tette ventilasjonskanaler og inspeksjon av ventilasjonsanlegget i 2024.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. En stor sprekk i muren på yttervegg av oppgangen Bisp Nikolas gate 6 ble utbedret i regi av sameiet for noen år siden. Det ble også i denne prosessen gjennomført målinger av bygningsmassen med tanke på setningsskader og fagfolk konkluderte med at det ikke var setningsskader.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Se punkt 12: Det har vært noen beboere som har klagd på dårlig avtrekk på baderom og styret i sameiet har gjennomført ulike tiltak for å utbedre dette.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Vi opplever at over- og undervarmen i stekeovnen ikke fungerer helt som den skal, men varmluft fungerer problemfritt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Ref. salgsoppgave fra mars 2015.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ref. salgsoppgave fra mars 2015.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. (1) På hovedsoverommet er det to hull i gulvet ved vinduet som stammer fra rørene til den gamle radiatoren. (2) Dør inn til hovedsoverommet, og dør mellom kjøkken og gang, subber litt ned i dørterskelen. (3) Dør til bad har en liten vannskade på nedre del. (4) Terskel fra gjesterommet ut til balkongen har en litt svak oppbygging. (5) Utsiden av balkongdøren, og venstre side av rekkverket på balkongen, har noen små skader (var slik da vi flyttet inn i 2015).

Bygningssakkyndig

Halvor Holtet

Byggemåte

Leiligheten er beliggende i 4. etasje i en bygård som strekker seg over 5 etasjer. Bygården er oppført i 1933 og er bygget i mur- og betongkonstruksjoner med leilighetsskillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er forblendet med teglstein, og yttertaket er en klassisk saltakkonstruksjon tekket med takstein. Bygningskonstruksjonen er ikke vurdert i detalj, men er beskrevet ut fra visuelle observasjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin/tørketrommel medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
• Lamper på kjøkken, stue og hovedsoverommet.
• Garderobeskap i gang og på hovedsoverom
• Kombinert vaskemaskin/tørketrommel
(kan medfølge handelen om kjøper ønsker det og mot pristillegg)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av vegghengte radiatorer og panelovner. Elektriske varmekabler på badet. Det er felles anlegg for varmtvann, som benyttes til radiatorvarme og varmtvann i øvrige VVS-installasjoner.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2.726 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 399,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring/varmtvann, internett og kabel-TV, nedbetaling av lån til rør- og våtromsrehabilitering, kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel, drift- og vedlikehold, heltidsansatt vaktmerster m.m.

Herav fordelt:
5 335,- Felleskostnader
602,00 Lån fjernv.
1 378,00 Felleslån
1 021,00 Særlån
63,- Vedlikehold

Totalt kr 8 398,93 pr. måned

Tallene gjelder fra 01.04.2025. Husleien justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til aksjelagets faktiske utgifter. Det er ingen kjente planlagte økninger i felleskostnadene. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 619 207,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 476 829,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Felles avtale for Sommerfrydløkken gjennom Telia der hver leilighet kan gjøre individuelle valg for bredbånd/tv og kostnad er inkludert i felleskostnader.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjelaget består av 145 leiligheter og 1 tjenesteleilighet. Sommerfrydløkken AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 706 553.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Aksjeselskapets revisor er BDO AS.
- Sommerfrydløkken AS har en fast fulltidsansatt vaktmester.
- Fellesvaskeri
- Trimrom: Det gamle fyrrommet i Bisp Nicholas gate 6 er ombygget til nytt trimrom. Det koster kr. 700,- i innmeldingsavgift, og 500,- for ett års treningsavgift, å benytte trimrommet.
- Sommerfrydløkken har tre fellesvaskerier i kjellerne KJ 20, HS 10/12, HS 4. Hver vask koster 15 kroner.
- Hagelaget Fryd administrerer plantekassene som fordeles årlig, og koster kr 200 pr år.
- Aksjelaget har serviceavtale med firma for plassering og sjekk av åtestasjoner for rotter/mus langs vegger utvendig. Det registreres noe aktivitet, men styret har ikke registrert noen skader eller hendelser med skadedyr
- Kun lov med flyttbar elektrisk grill eller gassgrill.

Askjelagets hjemmeside: http://www.sommerfrydlokken.no/

Styreleder opplyser i mail til megler den 12.03.25:
Det er ingen store konkrete planer utover at det vil komme en vindusutskiftning, men det er ikke et vedtak om når eller hva det vil medføre av økt fellesgjeld eller kostnader.

Vindusprosjektet
Styret gjorde i 2011/2012 en utvelgelse av vinduer som var i så kritisk stand at de de måtte byttes ut snarest. Disse vinduene ble byttet ut i august 2012. 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.
Styret har innhentet dokumentasjon på tilstanden og antall vinduer som må eller bør skiftes ut i et felles utskiftningsprosjekt (2022). Styret har innhentet priser på todelte utadslående vinduer (som ikke lar seg levere på grunn av størrelsen på vindusflatene). Prosjektets grunnkostnad estimeres til ca 15 millioner kroner uten fasaderehabilitering (2023). Styret har satt prosjektet på vent, og fortsetter vedlikehold av vinduer som tidligere. Det er nødvendig å planlegge for dette vedlikeholdet, og styret vil i forbindelse med budsjettet for 2025 vurdere om prosjektet skal tidfestes (f eks 2030), og om det skal etableres en plan for opparbeidelse av egenkapital.

Oppussing av oppganger
Styret har vedtatt å gjennomføre en oppussing av samtlige oppganger i løpet av 2024.

Moderniseringer og vedlikehold av aksjelaget:
2023: Reparasjon og utskiftning av ødelagte vifter
2023: Lås og nøkkelutskiftning
2022-2023 Vindusutskifting (forprosjekt) OBOS Prosjekt AS/Enerhaugen Arkitektkontor.
2021-2022: Etablert trimrom
2019-2020: Nytt varmeanlegg
2018: Snø- og issmelteanlegg på takene. Varmebrett montert av Ice-Con AS
2016-2017: Rør- og våtromsrehabilitering
2015: Fjerning av oljetank
2014: Barnevognparkering. Nytt bygg for barnevogner på øvre del av bakgården
-Nye, doble sykkelstativ i bakgårdsbygget
2014: Brannvern. Kontroll og erstatning av manglende brannvernutstyr i alle leiligheter.
2013: Diverse:
-Nytt rekkverk på gangbru i bakgården ved KJ 18
-Varmekabel i takrenne i hjørnet HS2
-Nye målere til radiatorer i alle leiligheter

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 389 256,- pr. 12.02.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207366676
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,80%
Restsaldo: 10 344 861,00
Innfrielsesdato: 30.12.2039
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207510823
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,80%
Restsaldo: 20 276 816,00
Innfrielsesdato: 30.07.2041
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207778842
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,80%
Restsaldo: 11 211 761,00
Innfrielsesdato: 30.07.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Det er sikringsordning i aksjelaget som sikrer laget mot forfalte felleskostnader.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207366676
Restsaldo: 117 525,27
Kapitalkostnader: 983,09

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207510823
Restsaldo: 174 661,88
Kapitalkostnader: 1 372,95

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207778842
Restsaldo: 97 069,37
Kapitalkostnader: 619,63

Fellesformue

Kr 9 081,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Aksjeselskapet hadde et årsresultat på kr. 1 635 663,- for 2022. Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr. 8 890 907- og driftskostnadene var til sammen kr. 5 984 026,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Aksjelaget avholder en vårdugnad og en høstdugnad.

Dyrehold

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. 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.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87892191

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 202 kvm (Eiertomt)
Området ligger sentralt på Tøyen. Eldre bebyggelse i nærområdet. Eiet tomt på 203 kvm.
Bakgården er spesielt stor og flott og parkmessig opparbeidet med sittegrupper, grill, beplantning, lekeplass og parsellhage.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet mellom Kampen og Tøyen – midt i hjertet av Oslo, med kort gangavstand til sentrum. De siste årene har bydelen blitt et pulserende og ettertraktet område, hvor du har alt du trenger i hverdagen rett utenfor døra.

Leiligheten ligger i et rolig og lite trafikkert område, men likevel tett på fasiliteter og et suverent kollektivtilbud. Herfra har du tilgang til både buss og T-bane med forbindelser til hele byen. Tøyen Torg ligger kun 2-3 minutters gange unna og byr på sjarmerende kafeer, dagligvarebutikker, restauranter og spesialbutikker med frukt og grønnsaker. Området er kjent for sitt varierte restauranttilbud, med populære spisesteder som Maaltid, Pillefyken, Kampen Bistro og ZZ Pizza – sistnevnte med fantastisk pizza.

For den som liker å være ute, finnes det flere flotte parker og turmuligheter i nærområdet. Sommerfrydhagen, Tøyenparken, Klosterenga, Kampen Park, Vålerengaparken og Botanisk hage gir rom for både avslapning og aktivitet. En perfekt dag i området kan starte med en spasertur opp til Torbjørn Egners plass foran Kampen Kirke, hvor du kan nyte en deilig lunsj i solen på Kampen Kaffe & Bar eller Farin. Deretter kan du rusle nedover Kjølberggata, gå gjennom nylig oppgraderte Klosterenga Park med sitt unike bekkeløp og spennende kunstelementer, før du avslutter dagen med pizza i kveldssolen på ZZ Pizza i Gamlebyen – kåret til Oslos beste pizza i 2024.

Ønsker du en mer aktiv dag, kan du ta en kort spasertur gjennom Tøyenparken, etterfulgt av et avslappende bad i nyåpnede Tøyenbadet. Rund av med en gåtur og piknik i Botanisk hage, en grønn oase midt i byen.

I tillegg er det kort vei til Bjørvika, Grønland og Barcode, hvor du finner et yrende folkeliv, spennende restauranter og hyggelige serveringssteder. Sørenga ligger heller ikke langt unna – perfekt for å nyte late sommerdager ved vannet.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i nærheten, blant annet Sommerfryd barnehage, Heibergløkka barnehage og Ullensakergata barnehage.
Boligen tilhører Tøyen skole, som kun er et par minutter unna. Elever går videre til Jordal ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 09.02.1931. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I tillegg er det utstedt ferdigattest på:
-Oppføring av balkonger fra 2023.
-Fasadeendring bolig fra 2016.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Dagens kjøkken opprinnelig er omtalt i originale tegninger som "forstue" og dagens soverom II var kjøkken. Dagens stue og hovedsoverom er omtalt i originale tegninger som "værelse". Megler kan ikke finne noen godkjennelse i plan og bygningsetaten på endring av rommene. Dette er blitt gjort før selgers tid og det er uvisst når.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Bygget er oppført på byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/255:

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: 404315 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:231 Bnr:611

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av

salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. Nordvik Ekstra S kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 250,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 125 440,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mars 2025

Megler

Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Kjølberggata 20

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. feb. 2025

Oppdragsnummer
23-0024/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjølberggata 20, 0653 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Haakon Dybvik, Kristin Norman Tønsberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. april 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87892191
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtromsrehabilitering i regi av sameiet ble gjennomført av S-Bygg AS i perioden mai 2016 - mars 2017.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtromsrehabilitering i regi av sameiet ble gjennomført av S-Bygg AS i perioden mai 2016 - mars 2017.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtromsrehabilitering i regi av sameiet ble gjennomført av S-Bygg AS i perioden mai 2016 - mars 2017.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppføring av balkonger i regi av sameiet ble gjennomført i 2010 (vet ikke navn på firma som utførte arbeidet)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (1) I forbindelse med forrige eiers totalrenovering av leiligheten i 2015 ble det elektriske anlegget oppgradert av Norsk El-Entreprenør AS. (2) I forbindelse med våtromsrehabilitering i regi av sameiet i 2016-2017 ble det elektriske anlegget på badet oppgradert av TRG-Elektro AS. (3) I juni 2020 ble taklampe i stue og på soverom ut mot Kjølberggata, samt dimmer i stue, montert av Grorud Elektro-Service AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? I regi av sameiet ble det gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten 22.juni 2017 av Hafslund / Infratek Elsikkerhet AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med våtromsrehabilitering i regi av sameiet i perioden mai 2016 - mars 2017 byttet også S-Bygg AS ut alle soilrør (bad og kjøkken)

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Utskifting av felles varmeanlegg (fra elektro-kjele til fjernvarme) og radiatorer i regi av sameiet ble gjennomført juni 2019 - desember 2019 av Andenæs VVS AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (1) I forbindelse med våtromsrehabiliteringen i juni 2016 skjedde det en vannskade på soverom ut mot bakgården. Dette ble en forsikringssak med sameiets forsikringsselskap Gjensidige (skadenummer 57066024,50) og utbedring av skaden ble gjennomført av Polygon AS og Best Totalentreprenør AS. (2) Vinduer i stuen og på soverom ut mot Kjølberggata (totalt 4 stk) ble byttet i regi av sameiet i desember 2017 av VD Montasje AS. (3) Ny skinne til balkongdør ble byttet i privat regi i juni 2022 av Aker Lås og Nøkkel AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: Selv om vi ikke har opplevd dårlig avtrekk på baderom i vår leilighet, så har andre beboere i vår oppgang og i enkelte andre oppganger opplevd dette. Sameiet har gjennomført åpning av tette ventilasjonskanaler og inspeksjon av ventilasjonsanlegget i 2024.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: En stor sprekk i muren på yttervegg av oppgangen Bisp Nikolas gate 6 ble utbedret i regi av sameiet for noen år siden. Det ble også i denne prosessen gjennomført målinger av bygningsmassen med tanke på setningsskader og fagfolk konkluderte med at det ikke var setningsskader.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Se punkt 12: Det har vært noen beboere som har klagd på dårlig avtrekk på baderom og styret i sameiet har gjennomført ulike tiltak for å utbedre dette.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Vi opplever at over- og undervarmen i stekeovnen ikke fungerer helt som den skal, men varmluft fungerer problemfritt.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ref. salgsoppgave fra mars 2015

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ref. salgsoppgave fra mars 2015

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: (1) På hovedsoverommet er det to hull i gulvet ved vinduet som stammer fra rørene til den gamle radiatoren. (2) Dør inn til hovedsoverommet, og dør mellom kjøkken og gang, subber litt ned i dørterskelen. (3) Dør til bad har en liten vannskade på nedre del. (4) Terskel fra gjesterommet ut til balkongen har en litt svak oppbygging. (5) Utsiden av balkongdøren, og venstre side av rekkverket på balkongen, har noen små skader (var slik da vi flyttet inn i 2015).

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0024/25

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kjølberggata 20, 0653 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 255

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 03.03.2025 Rapportdato: 06.03.2025 Oppdragsnr.: 22342-1052 Referansenummer: HO7785

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Vår ref: Halvor Tobias Holtet

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Kjølberggata 20, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 255
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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 føren 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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leiligheten er beliggende i 4. etasje i en bygård som strekker seg over 5 etasjer. Bygården er oppført i 1933 og er bygget i mur- og betongkonstruksjoner med leilighetsskillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er forblendet med teglstein, og yttertaket er en klassisk saltakkonstruksjon tekket med takstein. Bygningskonstruksjonen er ikke vurdert i detalj, men er beskrevet ut fra visuelle observasjoner.

I leiligheten er det lagt stor vekt på kvalitet og funksjonalitet, med moderne innredning og utstyr. Boligen har en åpen løsning mellom kjøkken og stue, som gir god plass til både spisegruppe og sofagruppe. Kjøkkeninnredningen fra HTH, som er fra 2015, er av høy kvalitet med integrerte hvitevarer og slette fronter. Badet ble pusset opp i 2017 og holder en tidløs standard med flislagte gulv og vegger. Badet er utstyrt med dusjvegger, vegghengt toalett, servant med ettgreps blandebatteri, overhengende speil, samt opplegg for vaskemaskin.
I tillegg er det bod både i kjeller og i trappeoppgang, som er knyttet til leiligheten. Leiligheten fremstår generelt i god stand og forfatning. Det er påvist enkelte mindre avvik under befaringen. Rapporten må leses i sin helhet for en grundig oversikt over tilstanden.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Innadslående 2-veis vinduer mot Kjølberggata med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2017.
Vinduene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet.
Leiligheten har 2 brann- og lydklassifisert inngangsdører, en i hovedoppgang og en i trappeløp mot bakgården samt en balkongdør i tre med trebrystning og glass fra 2010. Dørene fremstår som funksjonelle, men det er registrert avvik på balkongdøren.
Vestvendt balkong på 3,3 kvm med adkomst fra soverom. Fra balkongen er det utsikt mot Holmenkollen. Det er montert stålrekkverk, og gulvet er belagt med terrassebord.
Balkongen ble montert i regi av borettslaget i 2010.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten gjennomgikk en vesentlig oppgradering i 2015, hvor det ble lagt stor vekt på kvalitet og tidløshet.
Gulv: 1-stavs eik-parkett i alle rom foruten om bad.
Vegg: Malt gips.
Himling: Malt gips.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue/kjøkken og ett soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av de nevnte rommene, samt flere punktmålinger innenfor 2 meter.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er derfor ikke relevante.
Leiligheten har hvitmalte og profilerte dører, som ble montert i forbindelse med oppussing i 2015.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (TEK10).

Våtrommet ble rehabilitert i 2016-17 i regi av borettslaget.
Veggene på badet har fliser, og taket er utført i malt gips. Taket er senket for å skjule tekniske installasjoner.
Gulvet er flislagt, og rommet har elektriske varmekabler.
Det er lokalt fall i dusjsonen, mens øvrig gulv er tilnærmet flatt.
I forbindelse med rehabilitering av badet i 2017 ble det montert plastsluk og påført banemembran på gulvet.
Membranen er observert klemt i sluket med tilhørende klemring.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Badet er utstyrt med vegghengt servant med overhengende speil, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er montert avtrekksventil i taket som er tilkoblet byggets fellesavtrekk, samt tilluftsspalte under dørblad.
Hulltaking er utført på soverom i tilstøtende vegg uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har slette fronter fra HTH Kjøkken, med benkeskap og overskap med LED-downlights. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Over platetoppen er det montert kjøkkenventilator med kullfilter/omluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i fordelingsskap, plassert på badet. Vannledningene ble byttet på kjøkken og bad i forbindelse med rehabilitering av badet i 2017.
Hovedstoppekran er plassert i fordelingsskapet på badet.
Soilrør ble skiftet ut i forbindelse med rehabilitering av badet.
Avløpsrør fra hovedstammen til installasjonene er av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er tilluftsventiler i vinduer og vegg i alle oppholdsrom, samt mekanisk avtrekk på badet.
Leiligheten varmes opp av vegghengte radiatorer og panelovner.
Elektriske varmekabler på badet.
Det er felles anlegg for varmtvann, som benyttes til radiatorvarme og varmtvann i øvrige VVS-installasjoner.
Sikringsskap med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
El.-anlegget er montert i 2015, og det er utført arbeider på anlegget i senere tid.
Røykvarsler: Ja.
Slukkeapparat: Ja.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

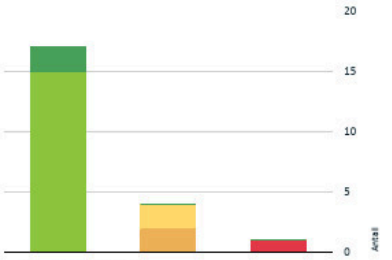
Byggemeldte/godkjente tegniger er ikke fremvist.

Kjølberggata 20, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 255
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

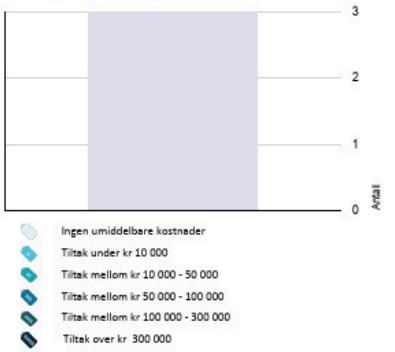
Sammendrag av boligens tilstand

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

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1933

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Innadslående 2-veis vinduer mot Kjølberggata med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2017
Vinduene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Leiligheten har 2 brann- og lydklassifisert inngangsdører, en i hovedoppgang og en i trappeløp mot bakgården, samt en balkongdør i tre med trebrystning og glass fra 2010. Begge dørene fremstår som funksjonelle, det er dog registrert avvik på balkongdør. Les under:

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert skade utover normal bruksslitasje på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Dørens funksjon er ikke svekket, avviket er kosmetisk. Det anbefales dog å overflatebehandle (male) skadeområdet slik at treverket er beskyttet.

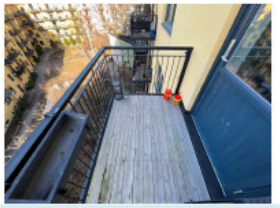




TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vest-vendt balkong på 3,3 kvm med adkomst fra soverom. Fra balkongen er det utsikt mot holmenkollen. Det er montert stålrekkverk og gulvet er belagt med terrassebord.
Balkongen ble montert i regi av borettslaget i 2010.

Årstall: 2010



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: 1-stavs eik-parkett i alle rom foruten om bad.

Vegg: Malt gips.

Himling: Malt gips.

(Himling på bad er foret ned og gipset.)

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert 2 hull i parkett med en omkrets på ca 25-30mm.
Hullene stammer fra eldre vannrør til radiator.
Vær oppmerksom på at skruehull og mindre skader i overflater eksisterer.

Kjølberggata 20, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 255
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og 1 soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Måleavvik:

Soverom:
26mm gjennom hele rommet
22mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken:
24mm igjennom hele rommet.
22mm innenfor 2 meter.

Bygget er 92 år gammelt og skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt og må forventes. TG3 er satt ut i fra standarens angitte måleavvik, selvom forholdet ikke vurderes som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har hvitmalte og profilerte dører, som ble montert i forbindelse med oppussing i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er påvist andre avvik:

Det er observert flassende maling og svelling i bunn av baderomsdør.
Dør til soverom fra stue og dør fra entre til kjøkken subber mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvik på baderomsdøren bør utbedres for å hindre at skaden forverres, og utskifting kan i mange tilfeller være lønnsomt.
Dørene på soverommet og kjøkken kan trolig justeres, da den fungerer uten større problemer, og utskiftning er ikke nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (TEK10).
Våtrommet ble rehabilitert i 2017 i regi av borettslaget.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene på badet har fliser, og taket er utført i malt gips, Taket er senket for å skjule tekniske innstalasjoner.

Årstall: 2016

ETASJE > BAD

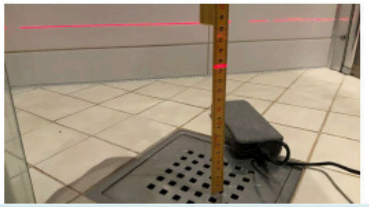
TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Lokalt fall i dusjsone, øvrig gulv er tilnærmet flatt.

Preakseptert membranløsning er tilfredstilt:
Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger





ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

I forbindelse med rehabilitering av bad i 2017 ble det montert plastsluk og påført banemembran på gulv.
Membran er observert klemt i sluk med tilhørende klemring.

Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og fremlagt brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

Årstall: 2016 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Badet er utstyrt med vegghengt servant med overhengende speil, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

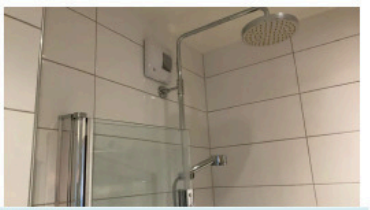
Det er montert avtrekksventil i tak som er tilkoblet byggets fellesavtrekk og tilluftsspalte under dørblad.

Årstall: 2016

Kjølberggata 20, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 255
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

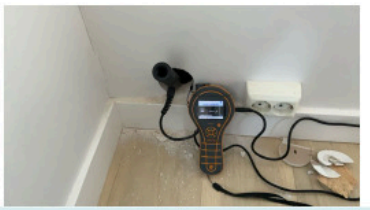


ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er utført på soverom i tilliggende vegg fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2025



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredningen med slette fronter fra HTH Kjøkken, med benkeskap og overskap med LED-downlights. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

PS: Huseier informerer i egenerklæring om at de opplever at over- og undervarmen i stekeovnen ikke fungerer helt som den skal, men varmluft fungerer problemfritt.
Stekeovn: TG2.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Over platetopp er det montert kjøkkenventilator med kullfilter/omluft.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i fordelingskap, plassert på bad. Vannledningene ble byttet på kjøkken og bad ifm rehabilitering av bad i 2017.
Hovedstoppekran er plassert i fordelingsskap på bad.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger



TG 1 **Avløpsrør**

Soilrør ble skiftet ut i forbindelse med våtromsrehabiliterin i 2017.
Avløpsrør fra hovedstammen til installasjoner er av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Leiligheten har naturlig ventilasjon
Det er tilluftsventiler i vinduer og vegg i alle oppholdsrom, samt mekanisk avtrekk på bad.

TG 1 **Varmesentral**

Leiligheten varmes opp av vegghengte radiatorer og panelovner.
Elektriske varmekabler på bad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 **Varmtvannstank**

Det er felles anlegg for varmt vann, som benyttes til radiatorvarme og varmtvann i øvrige VVS installasjoner.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer, automat måler og kursfortegnelse. El. anlegget er montert i 2015 og det er utført arbeider på anlegget i senere tid.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 El.anlegget ble oppgradert i forbindelse med totalrenovering av leiligheten av tidligere eier i 2015.

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?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider.

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, brønntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja
Slukkeapparat: Ja

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

Kjølberggata 20, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 255
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

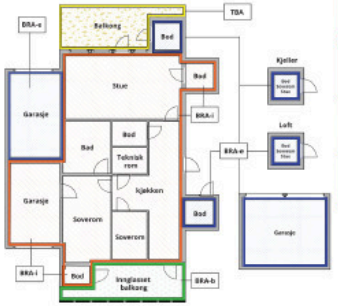
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kjølberggata 20, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 255
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	80			80	3
Kjeller		7		7	
Loft		9		9	
SUM	**80**	**16**			**3**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Entré		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer 2 boder, én på loft og én i kjeller, på henholdsvis 6,9 kvm og 9 kvm. Gulvarealet i loftsboden er ca. 20 kvm, men kun 9 kvm er måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggemeldte/godkjente tegniger er ikke fremvist.

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: Montering av taklampe i stue og på soverom samt dimmer i stue. (Grorud Elektro AS-2020)
Montert ny skinne til balkongdør. (Aker Lås og Nøkkel AS-2022)
Sameiet har gjennomført åpning av tette ventilasjonskanaler i 2024.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	0

Kjølberggata 20, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 255
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Håkon Dybvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	255		0	202.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kjølberggata 20

Hjemmelshaver
Sommerfrydløkken AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentral til på Tøyen, det er umiddelbar nærhet til Tøyen torg med rikelig av butikker og spisesteder. Kort gange til offentlig kommunikasjon med T-bane med alle linjer samt mange bussforbindelser. Området kan ellers by på populære Tøyenbadet og mange populære parker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1937

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	87892191			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Ferdigattest For Loft			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest fasade/balkonger			Gjennomgått		Nei
Tiltak Tillatelse VVS/avløp			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	
2	06.03.2025	

Kjølberggata 20, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 255
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HO7785

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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 pantesikkerhet 4
6-1 Felleskostnader 4
6-2 Selskapets pantesikkerhet 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 (enkeltpersoner) 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 karmer

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 rense 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 (ytre), 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 utskiftning 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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 pantesikkerhet

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 besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet 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 besluttes 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 – UTLEIE 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 TOALETT 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 instrukser

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

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

I tillegg publiseres husordensregler, utfyllende instrukser og informasjon på hjemmesiden: www.sommerfrydlokken.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 instrukser 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, boligsnummer 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 brannslokkeutstyr. 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 brannslokkeutstyr 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. Slanger og lignende skal regelmessig sjekkes for feil. Bruk av ild i nærheten av brannfarlige stoffer er forbudt. Beboer plikter å følge anvisningen på beholder og være særlig oppmerksom ved bruk og lagring av stoffer som kan selvantenne.

Bruksoverlating – utleie eller utlån av bolig

2.34 Bruksoverlating bolig krever uttrykkelig tillatelse fra boligselskapet. Skriftlig søknad skal sendes boligselskapet v/forretningsfører (Obos). Søknaden behandles av styret.

2.35 Aksjeeier som overlater bruken til andre skal sørge for at boligselskapet v/ styret og forretningsfører (Obos) har oppdatert kontaktinformasjon til aksjeeier og til den som har overtatt bruken. Styret skal også kontaktes når bruksoverlatingen opphører.

3. Husdyr

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

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

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

4. Fellesareal - innendørs

Generelt

4.1 Sommerfrydløkkens innendørs fellesareal til bruk for aksjeeiere og beboere omfatter trappeoppganger, loft, kjeller (inkludert rom til barnevognparkering, vaskeri, tørkerom, rullerom, hobbyrom, trimrom, dusjrom og toalett) og bakgårdsbygg (inkl. barnevogn-/sykkelparkering, hagerom og avfallsrom). Boder i kjeller og loft er også fellesareal, men aksjeeier har midlertidig og eksklusiv bruksrett til disse. Beskrivelse av bruk for de enkelte fellesareal følger nedenfor.

4.2 Bruken av fellesareal skal ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre beboere. Fellesareal skal ryddes etter bruk. Det skal være ro i fellesareal mellom kl.23 og 07.

4.3 Fellesareal skal ikke benyttes av beboer til egne formål, med mindre arealet er satt av til slik bruk eller det foreligger spesiell tillatelse. Dette innebærer blant annet at beboeres egne gjenstander, som barnevogner, sykler, leker, møbler, klær og lignende ikke kan oppbevares i fellesareal med mindre arealet er satt av til dette. Feilplasserte gjenstander kan fjernes av vaktmester uten ytterligere varsel.

4.4 Inngangsdører til oppganger, loft og kjeller skal holdes lukket for å hindre uvedkommende dyr og personer adgang. Dette gjelder uavhengig av om døren er under oppsyn. Unntak er ved kortvarig inn- og utflytting og lignende.

4.5 Vinduer i fellesareal skal ikke holdes åpne lenger enn behovet for kort utluftning.

4.6 Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesareal eller i nærheten av bygget.

4.7 Beboer skal snarest melde fra til vaktmester ved feil, skader eller annet i fellesareal.

Trappeoppganger

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

Boder

4.9 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.

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 instrukser 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 tildelning 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.
Innkreving 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 ansenitet 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5292
Sommerfrydløkken AS

Velkommen til generalforsamling i Sommerfrydløkken AS

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 generalforsamlingen:
23. mai 2024 kl. 18:00, St. Hallvard kirke, Enerhauggata 4.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
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. aksje.
- 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.

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. Forslag til vedtektsendring
8. Forslag til vedtektsendring
9. Forslag til vedtektsendring
10. Kjøp av råloft over leilighet 44
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sommerfrydløkken AS

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer 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

Velges i møte.

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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5292 årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styremedlemmer og varamedlemmer foreslås satt til kr 195 000. Styreleder honoreres særskilt og posteres under andre honorarer.

Forslag til vedtak

Fastsettelse av honorar til styremedlemmer og varamedlemmer settes til 195 000.

Sak 7

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av:
Erik Lydersen, sendt inn 24.02.24.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ved forrige generalforsamling fikk mange seg en overraskelse da det viste seg at borettslagslovens § 8-9 ikke gjelder Sommerfrydløkken, slik at det kun er nødvendig med rent flertall for kjøp og salg av fellesareal, ikke to tredeler. Jeg foreslår at vi legger en versjon av denne paragrafen inn i vedtektene våre, slik at en eventuell fremtidig avstemning foregår slik man forventer i borettslag.

Forslag til nytt punkt under del 7 i vedtektene "Styret og dets vedtak": Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på aksjer eller å knytte aksjer til boliger som før har være tenkt brukt til utleie

3. salg eller kjøp av fast eiendom

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet framfor aksjekapital

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styrets innstilling
Selv om Sommerfrydløkken AS formelt er et aksjelag, så har det flere likheter med et borettslag og et boligsameie, enn med et aksjeselskap. Viktige og inngripende endringer bør være forankret i et kvalifisert flertall på en generalforsamling. Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Nytt punkt under del 7 i vedtektene vedtas.

Sak 8

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av:
Ana Golub Dikic, sendt inn 01.04.24

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til tilføyelse til pkt 7-2 (3): Styrets avstemning skal fremgå av protokollen, herunder hvorvidt styrelederens dobbelstemme ble brukt.

Styrets innstilling
I vedtektenes pkt 7.3 står det:

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.

Det er ytterst sjeldent kampvoteringer i styret, og enda sjeldnere at møteleders dobbeltstemme brukes. Det kommer frem av protokollen per i dag når det er dissens ved en avstemning, men ikke hvem som har stemt hva. Styreprotokoller er et internt dokument. Det er derfor vanskelig for styret å se behovet for, og verdien av, en slik vedtektsendring. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak
Forslag til tilføyelse til pkt 7-2 (3): Styrets avstemning skal fremgå av protokollen, herunder hvorvidt styrelederens dobbelstemme ble brukt.

Sak 9

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av:
Ana Golub Dikic, sendt inn 01.04.24

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til nytt punkt under 7-2: (4) Styret skal i etterkant av styremøter informere beboere om pågående styrearbeid ved å dele nyhetsbrev eller referat fra styremøte i aksjesalgets kommunikasjonskanaler.

Styrets innstilling

Styreprotokoller er et internt dokument og kan ikke deles med alle. Styret er tilhenger av informasjonsflyt og åpenhet, og etterstreber å dele relevant informasjon til beboere på kommunikasjonskanalen Vibbo når dette er passende. Alle beboere er velkommen til å sende spørsmål og kommentarer til styret på Vibbo.

Styret fraråder en vedtektsbestemmelse som pålegger styret ekstra administrasjon. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag til nytt punkt under 7-2: (4) Styret skal i etterkant av styremøter informere beboere om pågående styrearbeid ved å dele nyhetsbrev eller referat fra styremøte i aksjesalgets kommunikasjonskanaler.

Sak 10

Kjøp av råloft over leilighet 44

Forslag fremmet av:
Aan Golub Dikic og Zlatan Golub Dikic, sendt inn 01.04.24.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagt.

Styrets innstilling

Forslag om kjøp av loft har vært til behandling på generalforsamling i 2015, 2016, 2017 og 2023. Generalforsamlingen har ikke godkjent salg av loftsareal ved disse anledningene.

Prinsippet til styret har vært at forslagstiller skal vise at det er like muligheter til utbygging for de aktuelle aksjeeiere som har nærhet og praktisk mulighet til utbygging av samme loft. I tillegg så må det være en akseptabel løsning for de som mister bodareal. Styret kan ikke se at forslagsstiller har beskrevet dette i det innsendte forslaget.

Styret opprettholder prinsippet fra tidligere år, og støtter derfor ikke forslaget.

Til orientering må denne saken godkjennes med 2/3 flertall om sak 7 vedtas.

Forslag til vedtak

GF gir samtykke til salg utbygging av råloft over leilighet 44 med vedlagte tegninger til grunn. Prisen for råloftet settes til kr. 700.000,-. Utbygger bekoster utbygging av noe boder på loft. GF ber styret å gjennomføre avtaleinngåelse innen juli 2024, og med ferdigstillelse av byggearbeider ila desember 2025.

Vedlegg

2. Forslag til GF 2024 - Leilighet 44.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 4 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. 5292 valgkomiteens innstilling.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wiggo Wollbråten	Pilestredet 29 B
Nestleder	Elisabeth Walter	Kjølberggata 22
Styremedlem	Christoffer Gjendem	Hertug Skules Gate 8
Styremedlem	Erik Lydersen	Kjølberggata 22
Styremedlem	Frode Vågen	Kjølberggata 18
Varamedlem	Haakon Dybvik	Kjølberggata 20
Varamedlem	Michaela Strøm	Kjølberggata 20
Varamedlem	Nicklas Poulsen Viki	Kjølberggata 22
Varamedlem	Tabea Wende	Hertug Skules Gate 12

Valgkomiteen

Sarah Wenpei Huang	Sigurds Gate 15
Charlotte Sofie S S Husø	Hertug Skules Gate 10
Mats Kvaløy-Bjørbekk	Hertug Skules Gate 8

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 organisasjons-nummer 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.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har arbeidet med blant annet disse sakene:

Vindusprosjektet

Historikk:
Styret i Sommerfrydløkken AS gjorde i 2011/2012 en utvelgelse av vinduer som var i så kritisk stand at de 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.

Prosessen 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 todelete (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. Hengslingen klarer hverken 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. Lokal utbedring vil medføre fargeforskjeller, i tillegg til at det relativt kostbart. Det er derfor 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 estimeres til 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 vil i forbindelse med budsjettet for 2025 vurdere om prosjektet skal tidfestes (f eks 2030), og om det skal etableres en plan for opparbeidelse av egenkapital.

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. Ved stigende trykk vil det kunne oppstå støy i ventilene.

Det er i perioden byttet flere ventilasjonsvifter på grunn av støy, og utført reparasjoner på andre.

Det er også kartlagt tette ventilasjonskanaler som påvirker effekten i ventilasjonsanlegget. Styret forbereder og har inngått avtale om rens og utbedring av disse kanalene. Dette arbeidet utføres av Aktiv Ventilasjon AS.

Problemer med enkelte radiatorer

Enkelte leiligheter er fortsatt plaget av støy utover det som er normalt fra radiatorene. Det har vært flere befaringer for å finne mulig årsak til dette. Styret har i den forbindelse innhentet bistand fra Usbl Prosjekt AS for vurderinger av anlegget.

Det har også vært defekte radiatordeler som har blitt reparert eller skiftet.

Nytt nøkkelsystem i fellesarealet

Det er skiftet ut låser og nøkler i løpet av perioden.

Porttelefoner

Styret har tidligere vurdert å gå til innkjøp av et bedre og mer moderne porttelefonanlegg. Styret har valgt å avvente dette all den tid det er mulig å reparere på dagens system.

Oppussing av oppganger

Styret har vedtatt å gjennomføre en oppussing av samtlige oppganger i løpet av 2024.

Trimrommet

Trimrommet er oppgradert med nytt utstyr i perioden. 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,- for ett års treningsavgift. Se vibbo for mer informasjon.

Brannvern

Sommerfrydløkken AS har en avtale om ettersyn av brannvernutstyret. Gowens sørger for ettersyn av samtlige boenheter hvert annet år, og fellesarealene hvert år.

Fellesvaskeri

Sommerfrydløkken har tre fellesvaskerier i kjellerne KJ 20, HS 10/12, HS 4. Styret har bestilt en ny tørketrommel til vaskeriet i Hertug Skules gate 4.

Hver vask koster 15 kroner (du må bruke vaskekort). Vaskeriene kan benyttes i tiden 07.00-23.00 alle dager.

Vaktmesterleiligheten

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

Ute- og grøntområdet i gårdsrommet. Sykkelparkering.

I 2023 har styret fått utarbeidet en ideskisse med tanke på bedre sykkelparkering. Det er gjennomført befaring, og styret avventer kostnadsestimater for videre vurdering.

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).

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.

Fremtidige planer om større vedlikehold:

- Overflatebehandling samtlige oppganger (2024)
- Utskiftning av vinduer (ikke vedtatt)
- Overflatebehandling fasader (ikke vedtatt)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 589 569.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 191 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sommerfrydløkken AS.

Lån
Sommerfrydløkken AS har tre lån i OBOS banken.
Lånene har en flytende rente på 5,85%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Penneo Dokumentnøkkel: U4EL6-EE0K0-ZYSBJ-GX4WK-Z2F07-ZXKJS

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U4EL6-EE0K0-ZYSBJ-GX4WK-Z2F07-ZXKVS

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

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."

L Orange, Johan Henrik
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-30 18:02:36 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: U4EL6-EE0K0-ZYSBJ-GX4WK-Z2F07-ZXKVS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 558 744	8 815 090	10 470 000	11 015 000
Andre inntekter	3	209 630	75 817	55 000	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 768 374**	**8 890 907**	**10 525 000**	**11 070 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-764 194	-696 691	-753 000	-753 000
Styrehonorar	5	-195 000	-195 000	-195 000	-195 000
Avskrivninger	15	-24 266	-24 266	-20 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-17 549	-14 526	-16 000	-16 000
Andre honorarer		-292 667	-274 000	-300 000	-306 000
Forretningsførerhonorar		-267 813	-257 475	-267 000	-283 000
Konsulenthonorar	7	-194 775	-130 931	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-772 213	-1 018 198	-540 000	-1 191 000
Forsikringer		-415 391	-448 482	-493 000	-457 000
Kommunale avgifter	9	-1 099 558	-914 920	-1 039 500	-1 241 500
Energi/fyring	10	-1 801 393	-935 029	-2 300 000	-1 750 000
TV-anlegg/bredbånd		-542 581	-577 372	-612 000	-362 000
Andre driftskostnader	11	-521 812	-497 136	-481 000	-532 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 909 211**	**-5 984 026**	**-7 116 500**	**-7 211 500**
DRIFTSRESULTAT		**3 859 163**	**2 906 881**	**3 408 500**	**3 858 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	124 744	67 278	30 000	0
Finanskostnader	13	-2 167 663	-1 338 496	-1 694 000	-2 434 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 042 919**	**-1 271 218**	**-1 664 000**	**-2 434 000**
ÅRSRESULTAT		**1 816 244**	**1 635 663**	**1 744 500**	**1 424 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 816 244	1 635 663		

AS SOMMERFRYDLØKKEN
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	11 397 328	11 397 328
Tomt		305 680	305 680
Andre varige driftsmidler	15	157 729	181 995
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 860 737**	**11 885 003**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 365	24 420
Kundefordringer		-2 435	0
Forskuddsbetalte kostnader		90 692	166 645
Andre kortsiktige fordringer	16	27 735	2 928
Driftskonto OBOS-banken		1 239 288	691 959
Driftskonto OBOS-banken II		19 807	56 277
Sparekonto OBOS-banken		2 236 969	2 129 638
Innestående i andre banker		32 858	37 718
SUM OMLØPSMIDLER		**3 667 279**	**3 109 585**
SUM EIENDELER		**15 528 017**	**14 994 589**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	405 900	405 900
Udekket tap	18	-29 228 521	-31 044 765
SUM EGENKAPITAL		**-28 822 621**	**-30 638 865**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	43 272 928	44 674 793
SUM LANGSIKTIG GJELD		**43 272 928**	**44 674 793**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		119 420	153 472
Leverandørgjeld		490 097	660 716
Skyldige offentlige avgifter	20	65 229	67 227
Påløpte renter		216 768	9 914
Påløpte avdrag		111 597	0
Annen kortsiktig gjeld	21	74 599	67 331
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 077 710**	**958 661**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 528 017**	**14 994 589**
Pantstillelse	22	58 356 920	58 356 920
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i AS Sommerfrydløkken

Wiggo Wollbråten Christoffer Gjendem Erik Lydersen

Frode Vågen Elisabeth Walter

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 571 084
Lån/Renter	1 079 412
Nedbetaling	774 036

Leie	162 000
Eiendomsskatt	36 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 623 256**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-59 160
Lån fjernv.	-5 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 558 744**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeri-inntekter	68 585
Leie av nettstasjon	4 985
Innmeldingsavgift	16 800
Nettinnbetalinger	3 900
Nøkler	16 520
OBOS gir tilbake	34 125
Utbetaling skadesak	64 715
SUM ANDRE INNTEKTER	**209 630**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-503 596
Overtid	-18 076
Påløpte feriepenger	-74 599
Fri bil, tlf etc.	-684
Arbeidsgiveravgift	-154 651
Pensjonskostnader innskudd	-12 026
AFP-pensjon	-180
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
SUM PERSONALKOSTNADER	**-764 194**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 195 000.
I tillegg har styret fått dekket sommeravslutning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 549.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-5 938
OBOS Prosjekt AS	-67 099
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 317
Andre konsulenthonorarer	-104 421
SUM KONSULENTHONORAR	**-194 775**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-493 376
Drift/vedlikehold VVS	-113 191
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 300
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 758
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 128
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 038
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-12 422
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-772 213**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-36 768
Vann- og avløpsavgift	-786 080
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-275 180
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 099 558**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-118 392
Fjernvarme	-1 683 001
SUM ENERGI / FYRING	**-1 801 393**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 300
Container	-36 530
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 638
Telefon-/kontormaskiner	-23 099
Driftsmateriell	-29 876
Lyspærer og sikringer	-4 562
Renhold ved firmaer	-359 813
Snørydding	-3 112
Andre fremmede tjenester	-3 956
Kontor- og datarekvisita	-2 718
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-19 124
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-991
Telefon, annet	-8 127
Bilgodtgjørelse	-2 758
Reisekostnader	-647
Bank- og kortgebyr	-4 888
Velferdskostnader	-5 675
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-521 812**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 136
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 401
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 763
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 930
Andre renteinntekter	8 514
SUM FINANSINNTEKTER	**124 744**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-543 367
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 055 390
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-568 906
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 167 663**

NOTE: 14
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
SUM BYGNINGER	**11 397 328**

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
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Andre bygninger		
Tilgang 2000	728 000	
Avskrevet tidligere	-546 005	
Avskrevet i år	-24 266	
		157 729
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**157 729**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-24 266**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	27 735
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**27 735**

NOTE: 17
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: 18
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: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-27 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 213 633	
Nedbetalt i år	742 498	
		-21 043 869
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-6 800 000	
Nedbetalt tidligere	-4 849 879	
Nedbetalt i år	222 251	
		-11 427 628
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2011	-16 284 721	
Nedbetalt tidligere	5 046 174	
Nedbetalt i år	437 116	
		-10 801 431
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-43 272 928**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-32 858
Skyldig arbeidsgiveravgift	-32 371
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-65 229**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-74 599
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-74 599**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	43 272 928
Påløpte avdrag	111 597
TOTALT	**43 384 525**

Bygninger	11 397 328
Tomt	305 680
TOTALT	**11 703 008**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87892191. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

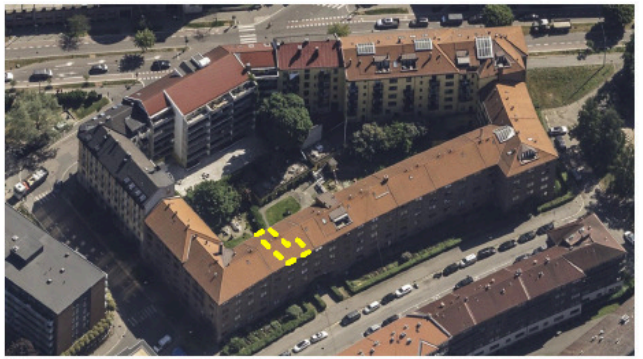
Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ventilasjonsvifter	Reparasjon og utskiftning av ødelagte vifter
2023	Lås og nøkkelutskiftning	
2022 - 2023	Vindusutskifting	Forprosjekt
2021 - 2022	Etablert trimrom	
2019 - 2020	Nytt varmeanlegg	
2018	Snø- og issmelteanlegg på takene	Varmebrett montert av Ice-Con AS
2016 - 2017	Rør- og våtromsrehabilitering	
2015	forprosjekt rør- og våtromsrehabiliterin	
2015	fjerning av oljetank	
2014	barnevognparkering	Nytt bygg for barnevogner på øvre del av bakgården Nye, doble sykkelstativ i bakgårdsbygget
2014	brannvern	Kontroll og erstatning av manglende brannvernutstyr i alle leiligheter
2013	diverse	Nytt rekkverk på gangbru i bakgården ved KJ 18 Varmekabel i takrenne i hjørnet HS 2 Nye målere til radiatorer i alle leiligheter
2013 - 2014	Murarbeid - utbedring av sprekker og mal	Fasade og brannbalkonger BN 6 (mot bakgård) og KJ 18 (begge sider) o mur rundt lekeplass og ved trapp til øvre plan o nettstasjon i bakgården o hovedinngangsparti
2012	Diverse	Utskifting av 56 vinduer, hvor utskiftning ble ansett nødvendig. Ettersyn og bytte av defekt brannvernutstyr i 144 av 146 boliger, utført av Boligbrann Gowens.

2011	Utendørs	To brosteins stier ble reparert i bakgården og nye utemøbler ble innkjøpt.
2010	Balkonger - noen leiligheter	Det er i 2010 startet opp med opprettelseav balkonger. Opp til hver og en leilighet om de ønsker balkong. Styret sitter med oversikt over hvem som har/ ikke har.
2010	Balkonger	Oppføring av balkonger i bakgården ble gjennomført.
2008 - 2008	Lekeplasser	Oppgardering av lekeplassen vedtatt på generalforsamling 24.04.08
2007 - 2007	Maling, oppussing av oppganger	Maling av vinduskarmer mot gården i Bisp. Nikolasgate og Hertug Skulesgate. Oppussing av oppgangene inkludert baktrapper
2007 - 2007	Skifte av vinduer Bisp. Niklgt/Hertug Sk	Skifte av vinduer i Bisp. Nikolasgate / Hertug Skulesgate 14. Etter anbefaling av fagfolk er alle vinduene som vender mot sør, og som var av eldre årgang skiftet ut med nye vinduer i Bisp. Nikolasgate. Det er også skiftet de tilhørende vinduene i Hertug Skulesgate 14, slik at beboere på det aktuell hjørnet ikke fikk forskjellige vinduer i ett og samme rom.
2006	Nytt callinganlegg	
2006	Maling vinduer oppgang	
2005	Reparasjon fyren	
2003	Tak skiftet ut	
2001 - 2002	Søppel/sykkelhus	
2000	OBOS-Prosjekt - tilstandsrapport	Sendt akrivet for arkivering - 22.02.2010, K Eilertsen
1999	Alle dører skiftet ut (brannsikre)	
1998	Utskifting oljekjele i Hertug Skulesgt.2	
1995	Nye stigeledninger	

FORSLAG OM KJØP AV RÅLOFT

FORSLAGSSTILLER: ANA OG ZLATAN GOLUB DIKIC
LEILIGHET: 44
SAK: FORSLAG OM KJØP AV RÅLOFT



VEDTAK

GF gir samtykke til salg og utbygging av råloft over leilighet 44 med vedlagte tegninger til grunn.

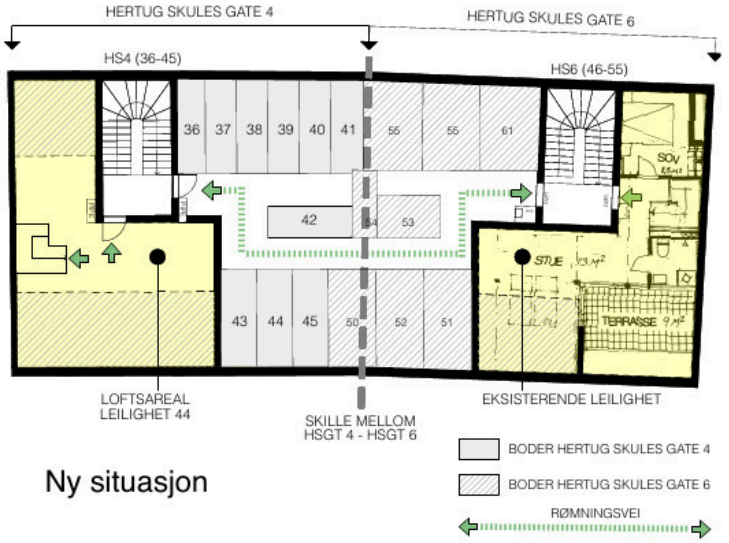
Prisen for råloftet settes til kr.700.000,-.
Utbygger bekoster utbygging av nye boder på loft.

GF ber styret om å gjennomføre avtaleinngåelse innen juli 2024, og med ferdigstillelse av byggearbeider ila desember 2025.

PLAN LOFT

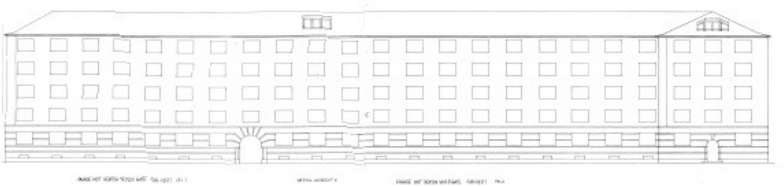


Dagens situasjon

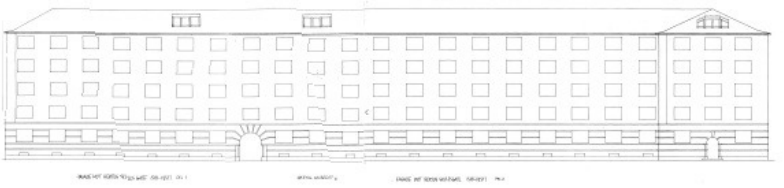


Ny situasjon

FASADE MOT GATEN



Dagens situasjon

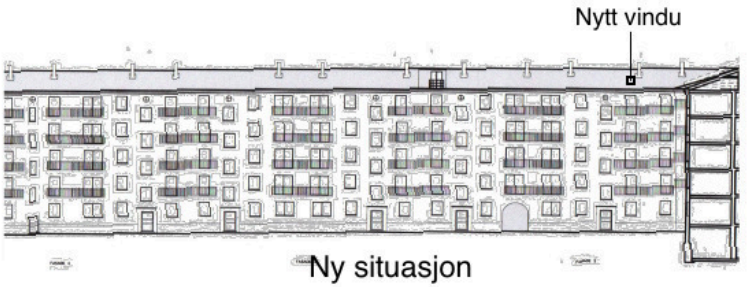


Ny situasjon

FASADE MOT BAKGÅRD

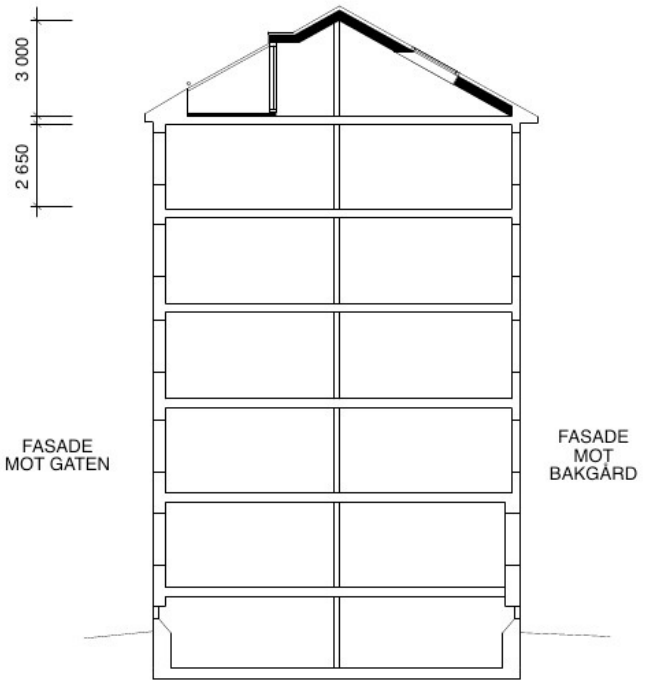


Dagens situasjon



Ny situasjon

PRINSIPPSNITT



5292 Sommerfrydløkken AS
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Espen Søvre Rustad	Adresse: Bisp Nikolas' gate 6 E-postadresse: espenrustad@hotmail.com
Navn: Fabian Egge	Adresse: Kjølberggata 18 E-postadresse: fabian.egge@gmail.com

Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Frode Vågen	Adresse: Kjølberggata 18 E-postadresse: frode.vagen@online.no
2. Navn: Beate Orten	Adresse: Hertug Skules gate 6 E-postadresse: beateorten@gmail.com

Dato: 26.04.2024 valgkomiteen for Sommerfrydløkken AS
Mats Kvaløy-Bjørbekk, Charlotte Sofie S S Husø og Sarah Wenpei Huang

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24
Selskapsnummer: 5292 **Selskapsnavn**: Sommerfrydløkken AS

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: _____

Til aksjonærene i Sommerfrydløkken AS

12.11.24

VARSEL OM ENDRING AV FELLESKOSTNADER

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene som dekker driften (ikke på renter og avdrag) med 5 % fra 01.01.25.

Bakgrunnen for endringen er
- økning i kommunale avgifter
- vedlikehold/rehabilitering
-generell prisvekst

Styret har besluttet å innhente totalt for boligselskapet kr 7300,- pr måned som skal gå til nye vinduer i 2030. Beløpet fordeler seg etter brøk, og utgjør gjennomsnittlig kr 50,- pr leilighet pr mnd. Det vil syntes på fakturaen under egen kategori «Vindusprosjekt 2030».

Ny faktura sendes den enkelte.

Har du avtalegiro?
Dersom du har avtalegiro med beløpsgrense, husk å selv endre denne i din nettbank, eventuelt ta kontakt med banken din for å få endret denne.

Med vennlig hilsen
For Styret i Sommerfrydløkken AS

Magnus Arneberg-Bauer
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Tlf 22896217

Protokoll til årsmøte 2024 for Sommerfrydløkken AS

Organisasjonsnummer: 921706553
Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:00, St. Hallvard kirke, Enerhauggata 4.

Antall stemmeberettigede som deltok: 73
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 27

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Magnus Arneberg-Bauer 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:
Velges i møte.

✓ **Vedtatt. Protokollfører: Magnus Arneberg-Bauer**
Protokollvitne: Espen Rustad

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 til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styremedlemmer og varamedlemmer foreslås satt til kr 195 000. Styreleder honoreres særskilt og posteres under andre honorarer.

Forslag til vedtak:
Fastsettelse av honorar til styremedlemmer og varamedlemmer settes til 195 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til vedtektsendring

Fremmet av: Erik Lydersen, sendt inn 24.02.24.

Ved forrige generalforsamling fikk mange seg en overraskelse da det viste seg at borettslagslovens § 8-9 ikke gjelder Sommerfrydløkken, slik at det kun er nødvendig med rent flertall for kjøp og salg av fellesareal, ikke to tredeler. Jeg foreslår at vi legger en versjon av denne paragrafen inn i vedtektene våre, slik at en eventuell fremtidig avstemning foregår slik man forventer i borettslag.

Forslag til nytt punkt under del 7 i vedtektene "Styret og dets vedtak": Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på aksjer eller å knytte aksjer til boliger som før har være tenkt brukt til utleie

3. salg eller kjøp av fast eiendom

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet framfor aksjekapital

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styrets innstilling
Selv om Sommerfrydløkken AS formelt er et aksjelag, så har det flere likheter med et borettslag og et boligsameie, enn med et aksjeselskap. Viktige og inngripende endringer bør være forankret i et kvalifisert flertall på en generalforsamling. Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Nytt punkt under del 7 i vedtektene vedtas.

✓ Vedtatt.

8. Forslag til vedtektsendring

Fremmet av: Ana Golub Dikic, sendt inn 01.04.24

Forslag til tilføyelse til pkt 7-2 (3): Styrets avstemning skal fremgå av protokollen, herunder hvorvidt styrelederens dobbelstemme ble brukt.

Styrets innstilling
I vedtektenes pkt 7.3 står det:

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.

Det er ytterst sjeldent kampvoteringer i styret, og enda sjeldnere at møteleders dobbeltstemme brukes. Det kommer frem av protokollen per i dag når det er dissens ved en avstemning, men ikke hvem som har stemt hva. Styreprotokoller er et internt dokument. Det er derfor vanskelig for styret å se behovet for, og verdien av, en slik vedtektsendring. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Forslag til vedtektsendring

Fremmet av: Ana Golub Dikic, sendt inn 01.04.24

Forslag til nytt punkt under 7-2: (4) Styret skal i etterkant av styremøter informere beboere om pågående styrearbeid ved å dele nyhetsbrev eller referat fra styremøte i aksjesalgets kommunikasjonskanaler.

Styrets innstilling
Styreprotokoller er et internt dokument og kan ikke deles med alle. Styret er tilhenger av informasjonsflyt og åpenhet, og etterstreber å dele relevant informasjon til beboere på kommunikasjonskanalen Vibbo når dette er passende. Alle beboere er velkommen til å sende spørsmål og kommentarer til styret på Vibbo.

Styret fraråder en vedtektsbestemmelse som pålegger styret ekstra administrasjon. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

10. Kjøp av råloft over leilighet 44

Fremmet av: Aan Golub Dikic og Zlatan Golub Dikic, sendt inn 01.04.24.

Se vedlagt.

Styrets innstilling
Forslag om kjøp av loft har vært til behandling på generalforsamling i 2015, 2016, 2017 og 2023. Generalforsamlingen har ikke godkjent salg av loftsareal ved disse anledningene.

Prinsippet til styret har vært at forslagstiller skal vise at det er like muligheter til utbygging for de aktuelle aksjeeiere som har nærhet og praktisk mulighet til utbygging av samme loft. I tillegg så må det være en akseptabel løsning for de som mister bodareal. Styret kan ikke se at forslagsstiller har beskrevet dette i det innsendte forslaget.

Styret opprettholder prinsippet fra tidligere år, og støtter derfor ikke forslaget.

Til orientering må denne saken godkjennes med 2/3 flertall om sak 7 vedtas.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Fabian Egge
Espen Søvre Rustad

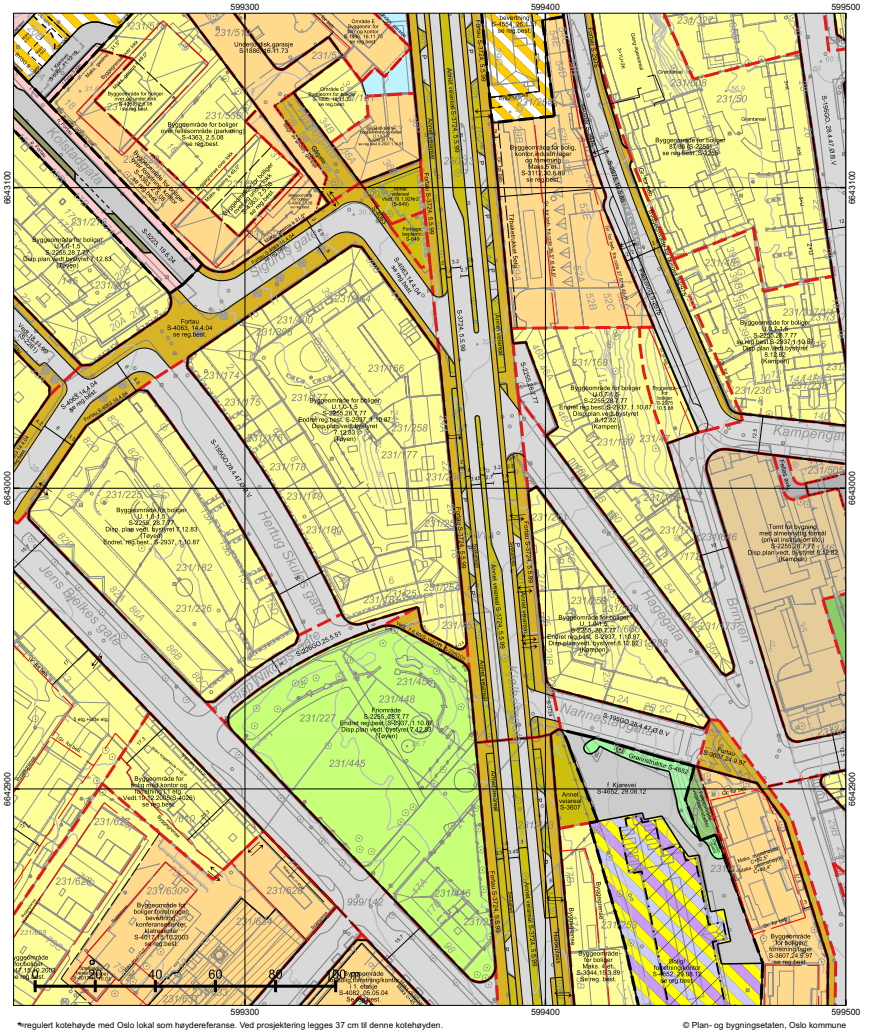
Følgende stilte til valg:
Fabian Egge
Espen Søvre Rustad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ina Maria Brekke
Elrik Nygård
Beate Orten
Frode Vågen

Følgende stilte til valg:
Ina Maria Brekke
Elrik Nygård
Beate Orten
Frode Vågen

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Charlotte Sofe Husø
Eirik Lillebo

Følgende stilte til valg:
Charlotte Sofe Husø
Eirik Lillebo


599300
599400
599500
6643100
6643000
6642900
Kolstadgata
Sigurds gate
Kampengata
Herlug Skules gate
Jens Bjelkes gate
Bispegata
Bispegata
Bisp Nikolas gate
Haugerøa
Birkelen
Nannestadgata
Kjølnesveien
Kjølnesveien
Trikkeanlegg
Trikkeanlegg
Gravsvingtunnel
Gravsvingtunnel
Gravsvingtunnel

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert parkeringsfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur

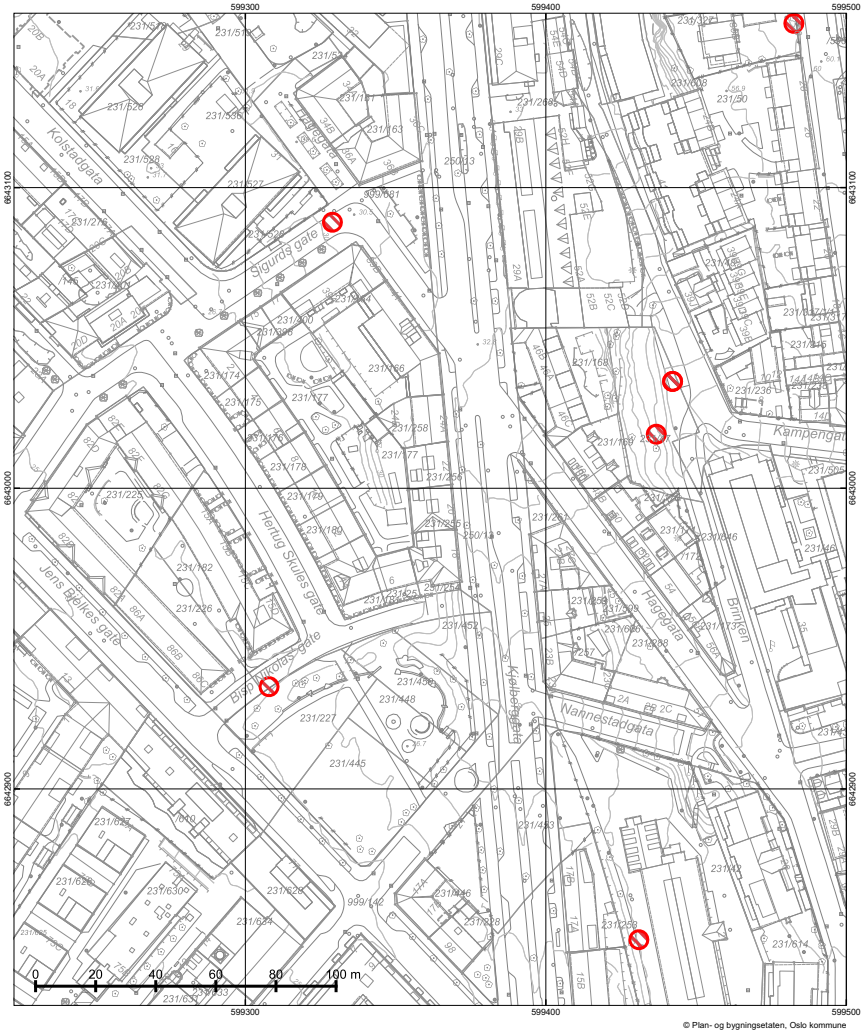
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

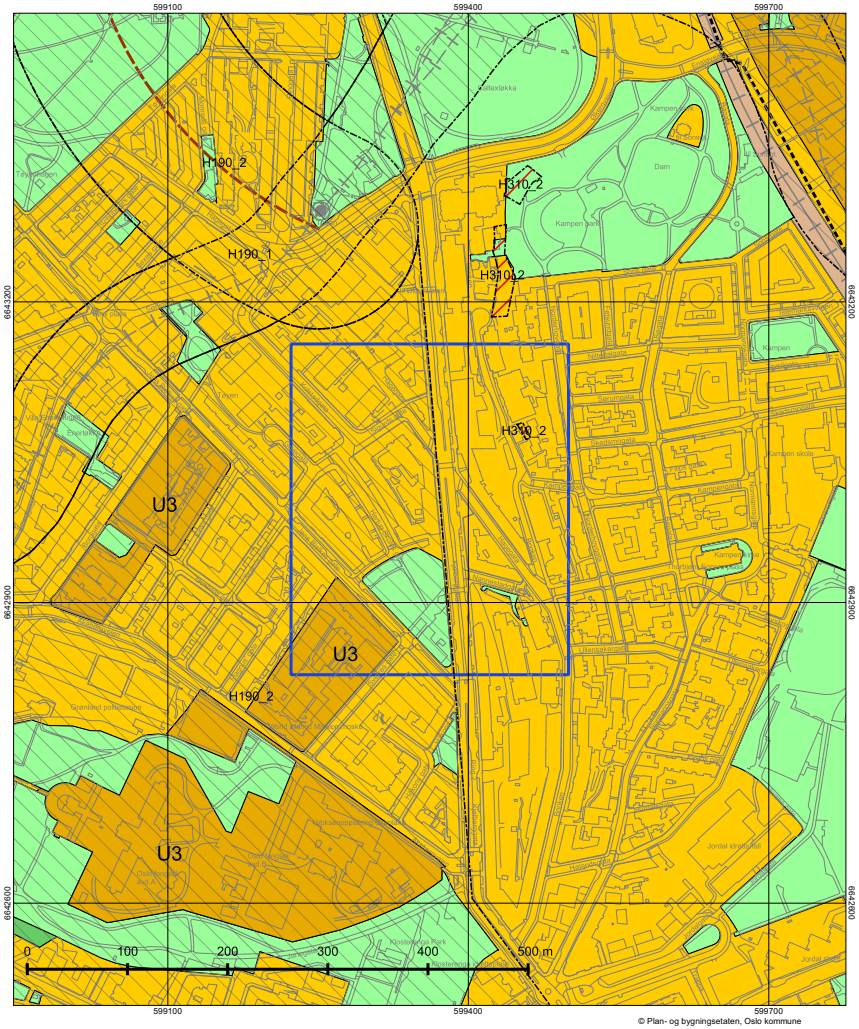
Dato: 12.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138412/ 86505505
Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP
Adresse: KJØLBERGGATA 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/255

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



Oslo

Dato: 12.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138412/86505505
Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0024/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kjølberggata 20 0653 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 255 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no