

# Tilstandsrapport

## Aksjeleilighet

Hertug Skules gate 10  
0652 OSLO  
Gnr./Bnr.: 231/179  
Oslo kommune

Rapportdato: 15.09.2026  
Befaringsdato: 04.09.2026  
Referansenummer: 15085377

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 70 m<sup>2</sup> (BRA-i: 60 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 70 m<sup>2</sup> (BRA-i: 60 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningssakkyndig:



Stian Christensen



91170791

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



## HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| Befaringsdato                   | 04.09.2026            |
| Referansenummer                 | 15085377              |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 16-26-0203            |
| Hjemmelshaver/selger            | Joachim Andreas Holth |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Stian Christensen     |
| Tilstede på befaringen          | Joachim Andreas Holth |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                   |
| Utetemperatur                   | 16 °C                 |
| Rapportdato                     | 15.09.2026            |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Type objekt      | Aksjeleilighet        |
| Gate/vei adresse | Hertug Skules gate 10 |
| Postnummer/sted  | 0652 OSLO             |
| Kommune          | 0301 - Oslo           |
| Gnr./Bnr.:       | 231/179               |
| Tomt             | Eiet tomt: 237 m²     |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet    | 1933   |         |           |

### Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i Gamle Oslo. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1933. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss og synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein (taket er ikke besiktiget). Entrédør med sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og kjøkken.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

### Boligen inneholder

3. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, bod og soverom. Utgang fra soverom til balkong.



# Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

| Element                                         | Status                                                                            | Kontrollpunkt        | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad                                    |  | Overflater vegger    | 9    |                           |
| Kjøkken                                         |  | Overflate gulv       | 9    |                           |
|                                                 |  | Vannrør              | 9    |                           |
|                                                 |  | Ventilasjon          | 9    |                           |
| Andre rom                                       |  | Overflate gulv       | 10   |                           |
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) |  | 3. Etasje            | 10   |                           |
| Vinduer og ytterdører                           |  | Vinduer og omramming | 11   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.                                                                                    |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)        |                                                       |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet               | Internt bruksareal (BRA - i)                          | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| Loftsetasje             |                                                       | 4                             |                              | 4          |                                 |
|                         |                                                       | Bod                           |                              |            |                                 |
| 3. Etasje               | 60                                                    |                               |                              | 60         | 5                               |
|                         | Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, bod og soverom |                               |                              |            | Balkong                         |
| Kjelleretasje           |                                                       | 6                             |                              | 6          |                                 |
|                         |                                                       | Bod                           |                              |            |                                 |
| SUM                     | 60                                                    | 10                            |                              | 70         | 5                               |
| Total bruksareal: 70 m² |                                                       |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 2,30 meter på bad. Ca 2,65 meter i øvrige rom.

I følge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Sykkel/barnevognbod, treningsrom, hobbyrom.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon                                                                                                                      | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Egenerklæringsskjema                                                                                                                    | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 2026-09-02.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)                                                            | Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse                                                                                          | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter                                                                                                 | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere                                                            | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)                                                             | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)                                                                                   | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | <p>Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2020.</p> <p>For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.</p> |



# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra 2016. Våtrommet er renoveret i regi av borettslaget. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Vannrør av rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
-  TG 1 Utført kontroll i tiliggende konstruksjon **Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (fea kjøkken). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 42,0 prosent, ved 21,8 celsius med duggpunkt på 8,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.**
-  TG 2 Overflater vegger **Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuksikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.**



Tettesjiktets tilslutning til sluk -  
Sluk bad

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2019. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med heltregulv. Malte veggflater. Malt himlingsflate.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Innredning
-  TG 2 Overflate gulv **Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.**
- Vannrør **Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.**
- Ventilasjon **Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig da det kun er kullfilter og ikke avtrekk direkte ut av bygget. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. (direkte avtrekk ut av bygget er noe aksjeleret ikke tillater). Foreslått tiltak er ventilerings ved åpning av vinduer.**

## Toalettrom

Gulvflate belagt med fliser. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil på vegg. Luftespalte for overstrømning under dør.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

## Tekniske anlegg

Radiatorer og røropplegg fra 2019. Vannrør med rør-i-rør og forkrommede rør. Åpne fordelerstammer for rør-i-rør-systemet (uten fordelerskap) er plassert i himling på bad. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken, toalettrom og bad, plassert på loft.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

-  TGIU Innvendig stakeluke
- Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

## Andre rom

Gulvflater belagt med heltregulv. Vegger og himlinger av malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

-  TG 2 Overflate gulv
- Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

-  TG 2 3. Etasje
- På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 35 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss og synlig murverk.

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner                                                                                                                                       |
|  TGIU | Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende<br><br>Det har vært begrensede inspeksjonsmuligheter for kontroll av fasade/yttervegger, da fysisk tilkomst ikke var mulig. Vurderingen er derfor basert på observasjoner gjort fra vinduer og andre tilgjengelige områder. Det kan ikke verifiseres at det ikke foreligger forhold som ikke lot seg avdekke ved befaringen. |

## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédøri brannklasse B30 med sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med karmen av tre (fra 1985, 2012 og 2010).

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Ytterdører og omramming                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  TG 2 | Vinduer og omramming<br><br>TG2 gjelder vinduer fra 1985 i stue. Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. |

## Balkonger

Utgang fra soverom til balkong på 5 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 meter. Balkong i metallkonstruksjoner med rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter                                                                                                                         |
|  HMS  | Rekkverkshøyde og lysåpninger<br><br>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet). |

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

**Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.**

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

**Ikke relevant.**

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

**Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.**

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

**Ikke relevant.**

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

**Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.**

## Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

**Nei.**

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

**Nei.**

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

**Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.**

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

**Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.**



# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

# Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91170791

# Egenerklæring

Hertug Skules gate 10, 0652 OSLO

02 Sep 2026

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Hertug Skules gate 10

### Postadresse

Hertug Skules gate 10

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

### Når kjøpte du boligen?

Juli 2019

### Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ifbm. lengre reise, var boligen utleid i perioden 01.09.2025 til 31.08.2026. Ellers har eier bodd i boligen i hele perioden siden boligen ble kjøpt i juli 2019.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 87892191

## Informasjon om selger

### Selger

Holth, Joachim Andreas

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall  
2016
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Totalrenovering av bad
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
S Bygg AS
- 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



**8 Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2019

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ifbm. renovering av kjøkken, nye kurser og ledninger til platetopp, stekeovn, vaskemaskin, oppvaksmaskin, stikk, kjøkkenvifte, kjøleskap og belysning

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Altar Elektro AS

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2020

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ifbm. oppussing av stue, nye ledninger, stikk og brytere

**10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Altar Elektro AS

**10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

---

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Feil på aksjelagets felles avløpsrør (ingen feil på avløpsrør i leilighet). Under utbedring.

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2020

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ifbm. renovering av kjøkken, flytting av kaldtvanns- og varmtvannsupplegg, montering av kjøkkenbatteri, kobling av vann og avløp til kjøkkenbatteri, kum, oppvaskmaskin og vaskemaskin, og montering av lekkasjestoppere

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Øst AS

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Feil på aksjelagets felles ventilasjonsanlegg (ingen feil på ventilasjonsanlegg i leilighet). Under utbedring.

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2019

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av nye radiatorer på kjøkken, i stue og på soverom

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Andenæs VVS AS

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**



☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Liten sprekk i vegg observert i hjørne over stuedør ifbm. oppussing av stue i 2020. Små sprekker i vegger observert i loftsbod. Små sprekker og pusskader forekommer her og der i hele aksjelagets bygningsmasse.

Vaktmester har bekreftet at det kun er snakk om vanlige sprekkdannelser grunnet bygningens alder. Ingen risiko.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?





☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Ifbm. oppussing i 2019 og 2020, ble følgende arbeid utført i yttergang, kjøkken, stue og soverom:

- Sliping og oljebehandling av gulv
- Helsparkling av vegger
- Maling av listverk, vinduer, vegger og tak

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 31039269**

# Egenerklæringsskjema

Name

Joachim Andreas Holth

Date

2026-09-02

Identification



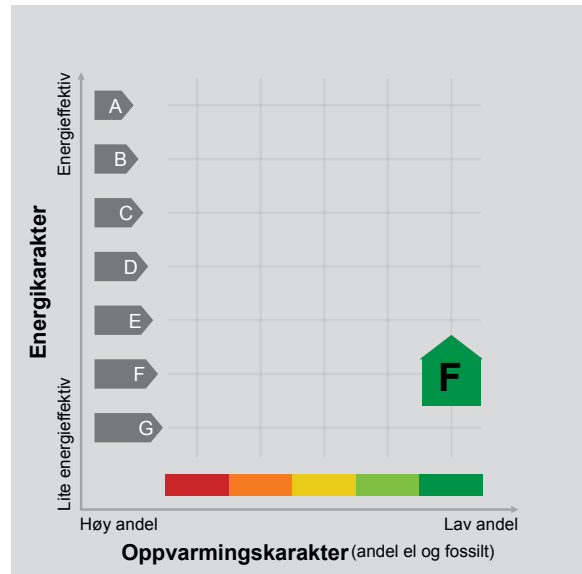
Joachim Andreas Holth



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Energiattest for flerboligbygg

|                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| Attesten gjelder           | Energiattester AS SOMMERFRYDLØKKEN |
| Antall registrerte enheter | 3                                  |
| Postnummer                 | 0652                               |
| Sted                       | OSLO                               |
| Kommunenavn                | Oslo                               |
| Gårdsnummer                | 231                                |
| Bruksnummer                | 179                                |
| Seksjonsnummer             | —                                  |
| Andelsnummer               | —                                  |
| Festenummer                | —                                  |
| Bygningsnummer             | 80592620                           |
| Merkenummer                | Energiattest-2025-241706           |
| Dato                       | 20.12.2025                         |
| Innmeldt av                | OBOS Prosjekt AS                   |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1932  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 61  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

| Adresse               | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|-----------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Hertug Skules gate 10 | 80592620       | H0202             | 0              | 0           |              |
| Hertug Skules gate 10 | 80592620       | H0302             | 0              | 0           |              |
| Hertug Skules gate 10 | 80592620       | H0402             | 0              | 0           |              |

| Enhet                        | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 1932          |

| Byggstandard |              |
|--------------|--------------|
| Type bygg    | Eksisterende |
| TEK standard |              |

| Energivurdering         |     |
|-------------------------|-----|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg              | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Varmeanlegg             | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Kjøleanlegg             | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Ventilasjonsanlegg      | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |

|                                                                                           |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 22 m²           |
| Areal tak                                                                                 | 0 m²            |
| Areal gulv                                                                                | 0 m²            |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 9 m²            |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 61 m²           |
| Totalt BRA                                                                                | 61 m²           |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 164 m³          |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,80 W/(m²·K)   |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,00 W/(m²·K)   |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m²·K)   |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 2,00 W/(m²·K)   |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 15,3 %          |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,09 W/(m²·K)   |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 228,3 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall                                                                              | 1,50 1/h        |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               |                 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 0 %             |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 %             |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 2,50 kW/(m³/s)  |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1,50 kW/(m³/s)  |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,53 m³/(m²·h)  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 82 %            |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 50 W/m²         |

|                                                         |               |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden       | 21,0 °C       |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet        | 250 %         |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                        | 22,0 °C       |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m²        |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                  | 0,50 kW/(l/s) |

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming  | 16 h |
| Driftstid kjøling     | 24 h |
| Driftstid lys         | 16 h |
| Driftstid utstyr      | 16 h |
| Driftstid varmtvann   | 16 h |
| Driftstid personer    | 24 h |

|                                                                                                     |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m²                        |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m²                        |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m²                        |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,55                             |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20                             |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00                             |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Direkte elektrisk;<br>Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Vannbåren oppvarming             |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                    |                                  |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL                          |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,10 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0,81 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                  | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9,00 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet                               | 0,80 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet                               | 0,85 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,90 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet                               | 0,82 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet                               | 0,77 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer



|                                                                               |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|
|                                                                               | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

|                                                                                                                                               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                          | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning                                                                                                                            | 22.1.2020        |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene |                  |

#### Beregningsprogram

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6.013                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

#### Energirådgiver

|       |                  |
|-------|------------------|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
|-------|------------------|

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Romoppvarming          | 106,9 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme      | 0,0 kWh/år   |
| Varmtvann              | 29,8 kWh/år  |
| Vifter                 | 9,3 kWh/år   |
| Pumper                 | 1,8 kWh/år   |
| Belysning              | 11,4 kWh/år  |
| Teknisk utstyr         | 17,5 kWh/år  |
| Romkjøling             | 0,0 kWh/år   |
| Ventilasjonskjøling    | 0,0 kWh/år   |
| TotaltNettoEnergibehov | 176,7 kWh/år |

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 13 482 kWh/år      |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 221,02 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 11 041 kWh/år      |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 221,02 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 13 482 kWh/år      |

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

|                  |            |
|------------------|------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år   |
| Olje             | 0 liter/år |
| Gass             | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år   |
| Biobrensel       | 0 kg/år    |
| Annen energivare | 0 kWh/år   |
| Totalt           | 0 kWh/år   |

##### Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Elektrisitet     | 3 246 kWh/år  |
| Olje             | 0 kWh/år      |
| Gass             | 0 kWh/år      |
| Fjernvarme       | 10 236 kWh/år |
| Biobrensel       | 0 kWh/år      |
| Annen energivare | 0 kWh/år      |
| Totalt           | 13 482 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 26,3 % |
|--------------------------------------|--------|

Grünerløkka Eiendomsmegling AS  
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Sonja Bienen  
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO  
E-post: sonja.sora.bienen@partners.no

Deres ref.: 16260203 . Vår ref.: 5292-1-070

Dato: 26.08.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: AS Sommerfrydløkken  
Organisasjonsnr: 921706553  
Aksjonær: Holth, Joachim Andreas  
Medaksjonær:  
Leilighetsnummer: 070  
Aksjeboenhetsnummer: 00060  
Adresse: Hertug Skules Gate 10, 0652 OSLO  
Aksjenummer: 1753-1780  
Gnr. 231  
Bnr. 179

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87892191.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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](mailto:skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fyring/varmtvann er inkl i ordinære felleskostnader. Lån til dekning av nytt varmeanlegg kreves inn som eget beløp, det samme gjør eldre lån som vedrører brannbalkonger og fasade. Lån til rør- og våtromsrehabilitering dekkes opp av ordinære felleskostnader. Boligselskapet er oppført på Byantikvarens gule lister over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo.

Styregodkjennelse sendes til epost adresse: [styret@sommerfrydløkken.no](mailto:styret@sommerfrydløkken.no) Balkongutbygging: Enkelte beboere har gått sammen og oppført balkonger på eget initiativ etter fullmakt fra generalforsamling. Rammesøknad skal gjelde for alle. Balkongteam er utførende. Informasjonsskriv følger bak husordensreglene. Kun gateparkering. Dyrehold: Kun et dyr pr. husstand. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av boligselskapet. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober). Kjøper bes sende e-post til styret i Sommerfrydløkken, [styret@sommerfrydløkken.no](mailto:styret@sommerfrydløkken.no), med ditt leilighetsnummer, navn og mobiltelefonnummer slik at styret har nødvendig kontaktinformasjon. Styret bruker gjerne e-post ved kontakt med eiere. Se også [www.sommerfrydløkken.no](http://www.sommerfrydløkken.no) for nærmere informasjon om blant annet ringeklokkeskilt, nøkler, utleie, husordensregler og v

## Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenr.:         | 98207366676           |
| Lånetype:        | Annuitetslån          |
| Rentesats:       | 5,45%                 |
| Restsaldo:       | 9 641 414,00          |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2039            |

Type Rente: Flytende rente  
Terminer i året 12  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207510823  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,45%  
Restsaldo: 19 089 861,00  
Innfrielsesdato: 30.07.2041  
Type Rente: Flytende rente  
Terminer i året 12  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207778842  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,45%  
Restsaldo: 10 869 531,00  
Innfrielsesdato: 30.07.2049  
Type Rente: Flytende rente  
Terminer i året 12  
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

##### Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 954,40,-

##### Herav:

|                 | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|-----------------|---------------|-------------------------|
| Felleskostnader | 4 448,00      |                         |
| Lån fjernv.     | 484,00        |                         |
| Felleslån       | 1 083,00      |                         |
| Særlån          | 889,00        |                         |
| Vedlikehold     | 50,40         |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

##### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 719,-  
Fradragsberettigede kostnader: 18 203,-  
Annen formue: 51 248,-  
Gjeld: 317 032,-

##### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenummer: 98207366676  
Restsaldo: 101 193,41  
Kapitalkostnader: 887,96  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenummer: 98207510823  
Restsaldo: 131 793,53  
Kapitalkostnader: 1 073,69  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenummer: 98207778842

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Restsaldo:        | 75 277,61 |
| Kapitalkostnader: | 479,38    |
| IN-avtale:        | Nei       |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 308 264,55,-, pr. dags dato.

#### **Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

#### **Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: [vibeke.karlsen@obos.no](mailto:vibeke.karlsen@obos.no) eller telefon: 22 86 58 34.

#### **Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:**

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.

Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

#### **Annen informasjon:**

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

#### **Melding fra megler ved salg:**

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Wiggo Wollbråten, e-post: [styret@sommerfrydlokken.no](mailto:styret@sommerfrydlokken.no). Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

#### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Eierskifte-/transportgebyr      | kr 10 500,- |
| Pantenoterings-/urådighetsgebyr | kr 4 150,-  |

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



| Tjenester                                                                                           | Pris inkludert mva. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| Meglerpakke 1 med energimerke                                                                       | 4 950 kr            |
| Meglerpakke 1                                                                                       | 4 375 kr            |
| Meglerpakke 2                                                                                       | 3 125 kr            |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)                                                             | 1 250 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 410 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 550 kr              |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| Borettslag / Sameier                                                                                | 6 725 kr            |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr                                                                  | 10 500 kr           |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 5 044 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer                                                                | 8 406 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer                                                              | 6 725 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5292

AS SOMMERFRYDLØKKEN

# Velkommen til årsmøte i AS SOMMERFRYDLØKKEN

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

## Dato for årsmøtet:

28. mai 2026 kl. 18:30, St. Hallvards kirke, Enerhauggata 4, 0651 Oslo.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Annen informasjon

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

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endret husordensregel om bruk av utendørs fellesareal
8. Husordensregelene oppdateres
9. Endret fordeling av kostnader til bredbånd (internett)
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i AS SOMMERFRYDLØKKEN**



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringer i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Alternative forslag fremmes i møtet

Forslag til vedtak

Elisabeth Walter og Espen Søvre Rustad er valgt.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5292 AS Sommerfrydløkken.pdf

2. 5292 AS Sommerfrydløkken årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styremedlemmer og varamedlemmer foreslås satt til kr 240 000. Styreleder honoreres særskilt i henhold til kontrakt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000 kr

---

## Endret husordensregel om bruk av utendørs fellesareal

Forslag fremmet av:

Liv Julie Voll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dagens husordensregler står det i punkt 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.»

Støy i fellesareal påvirker alle beboere, og mange beboere har soverom inn mot bakgården. Lyd fra bakgården bærer veldig godt opp til leilighetene, noe som er svært sjenerende, særlig når en skal sove. Jeg foreslår derfor å endre punktet til følgende:

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. 22, men det skal være alminnelig nattero mellom kl. 22 og 07.

### Styrets innstilling

Denne regelen legger opp til at man kan oppholde seg i bakgården sent på kvelden, men at man må ta hensyn til naboene som skal sove etter et gitt klokkeslett. Med «alminnelig nattero» så menes gjerne at man skal avslutte støyende aktiviteter, ikke rope eller prate høyt.

Forslaget går ut på at man skal ha alminnelig nattero fra kl 22, dvs en time tidligere enn i dag.

Styret har ingen konkret anbefaling i denne saken.

### Forslag til vedtak

Endring i klokkeslett fra kl 23 til kl 22 i husordensreglenes pkt 6.1: «Bakgården kan benyttes etter kl. 22, men det skal være alminnelig nattero mellom kl. 22 og 07»

## Husordensreglene oppdateres

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har fjernet feil og unødvendig tekst i husordensreglene. En gjennomgang med tanke på regelendringer og nye bestemmelser foreslås ikke i denne omgang. Dette må blant annet ses i sammenheng med vedtekter og øvrige infomasjonsskriv. Det er ingen realitetsendringer i forslagene, med unntak av punktene 1.5, 7.1 og 8.1 om beboerportalen Vibbo, og 2.21 om lufting av radiatorer.

**Styrets innstilling**  
Styrets oppdateringer godkjennes.

**Forslag til vedtak**

Oppdaterte husordensregler godkjennes.

**Vedlegg**

3. Husordensreglene - Styrets oppdateringer inkl endring lufting av radiator mai 2026.pdf

---

Sak 9

**Endret fordeling av kostnader til bredbånd (internett)**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sommerfrydløkken AS har i dag en felles kollektiv avtale om bredbånd. Kostnaden til bredbånd inngår i de ordinære felleskostnadene og fordeles i dag mellom eierne etter fordelingsnøkkelen/eierbrøken.

Bredbånd er imidlertid en tjeneste som tilbys likt til alle boenheter, uavhengig av størrelse og eierbrøk. Styret mener derfor at det er mer hensiktsmessig og rettferdig at kostnaden til bredbånd fordeles likt per leilighet, fremfor etter brøk.

Styret foreslår på denne bakgrunn at kostnaden til bredbånd skilles ut som en egen kategori blant felleskostnadene, og at denne fordeles flatt med likt beløp per seksjon.

Dagens felleskostnader vil da bli nedjustert tilsvarende den totale kostnaden sameiet betaler til bredbåndsløseleverandøren Global Connect fra 1. juni 2026. Denne nedjusteringen vil skje prosentvis likt for alle seksjoner, men i kroner vil reduksjonen variere mellom eierandelene som følge av ulike eierbrøker. Deretter vil kostnaden til bredbånd legges til som et fast beløp per seksjon.

Endringen innebærer ingen endring i Sommerfrydløkken AS sitt samlede kostnadsnivå, men kun en omfordeling av hvordan kostnaden til bredbånd belastes den enkelte leilighet.

**Styrets innstilling**

Styret vurderer at forslaget gir en mer rettferdig kostnadsfordeling, som i større grad samsvarer med bruken av tjenesten.

**Forslag til vedtak**

Kostnader til bredbånd skilles ut som egen kategori i felleskostnadene. Kostnaden til bredbånd fordeles likt per leilighet uavhengig av eierbrøk. Ordinære felleskostnader justeres tilsvarende fra samme tidspunkt.

---

Sak 10

**Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteens innstilling presenteres i møtet

## Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år  
Velges i årsmøtet

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år  
Velges i årsmøtet

---

# Styrets årsrapport

## Støy og avtrekk på ventilasjonsvifter. Ventilasjonskanaler.

Om ventilasjonssystemet:

Vi har et felles avtrekkssystem som fungerer med en felles vifte som er plassert enten på loft eller tak. Alle leiligheter er koblet til felles kanaler, med inntak på bad/toalett. Vifter skaper et undertrykk i leilighetene, noe som suger ut brukt luft, og frisk luft kommer inn via ventiler i vegg eller vindu (spalteventiler).

Filter på veggventilen bør løsnes og rengjøres med jevne mellomrom.

I alle leiligheter må alle tilluft-spalter over vinduene og veggventiler være åpne til enhver tid. Dette anlegget er helt avhengig av å ha mye tilluft hele tiden.

Om støy fra ventilasjonssystemet:

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

Det er montert trykksensorer eller temperaturfølere med tidsstyring i anlegget.

Vurderinger og tiltak:

Aktiv Ventilasjon AS utførte årlig service/kontroll av samtlige avtrekksvifter på loft, i boder og på tak i Sommerfrydløkken 3. og 4. juli 2025. De har gått over alle viftene og fjernet overflødig støy, samt skiftet startkondensator på alle viftene hvor kondensatoren er 5 år eller eldre. Dette både for å sikre god drift og redusere brannfare.

I starten av 2026 ble det gjennomført befarings i flere leiligheter på forskjellige adresser. Det ble kartlagt at veggventiler eller spalteventiler ikke står åpne. Dette er et problem for ventilasjonssystemet siden viftene ikke får nok tilluft. Det oppstår et kraftig undertrykk (vakuumeffekt), og leiligheten trekker til seg «brukt» luft (matos etc) fra bygget gjennom rør, sprekker i vegger eller fra naboene. Dette skaper støy, redusert effekt og dårligere inneluft. I tillegg øker belastningen og slitasjen på systemet.

Styret arbeider med en veiledning som kan bidra til bedre ventilasjon og sunnere inneluft for beboerne.

## Boder – antall og plassering

Noen eiere har ikke bodene de har krav på. Styret arbeider med å få dette på plass. Styret forventer oppstart i løpet av 2026.

## Ny bredbåndsløseleverandør fra 1. juni 2026

Styret har inngått avtale med GlobalConnect om utbygging av fibernettet til Sommerfrydløkken AS. Alle enheter får en kostnadsfri installasjon i leiligheten bestående av alt nødvendig utstyr for bredbånd/TV. Andre sentrale punkter i avtalen om den nye kollektive avtalen er: Ny WiFi 7 (oppgradert ruter), extender ("dekningsutvider") til de som ønsker/trenger det. 1000/1000 linje (i dag 500/200), kr 179,- pr mnd pr enhet som dekkes gjennom felleskostnadene (i dag 253,-), signeringsrabatt (to måneder), TV-leverandør er Allente og Riks-TV (bestilles privat), 5-årsavtale med fast pris (ingen prisspekulasjon)

Planlagt ferdigstillelse er 1. juni 2026. Alle eiere må da registrere ny kollektiv bredbåndsavtale (kr 0,- privat) og eventuelt TV-leverandør som tillegg (NB! Betales privat).

Private avtaler med Telia (f.eks. Tv-boks eller oppgradert bredbåndsabonnement) må sies opp av den enkelte på «mine sider» [www.telia.no](http://www.telia.no)

### **Ferdigattester etter utskiftning av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad**

Arbeidene fra dette prosjektet ble avsluttet uten ferdigattest. Multiconsult AS har innhentet og utarbeidet nødvendig dokumentasjon for at ferdigattester nå er formelt i orden.

### **Brannbalkonger i armert betong**

Det er innhentet en begrenset tilstandsvurdering fra Ødegård og Lund AS. Det er skader og riss i betongen som planlegges utbedret i 2026/2027.

### **Vindusprosjekt**

Historikk:

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

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

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

Dagens praksis:

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

Nytt vindusprosjekt:

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

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

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 todelte (2-fags) vinduer etter deres momentliste, og at disse kunne være utadslående og sidestyrte.
- Disse vinduene kunne likevel ikke vindusprodusentene levere fordi de blir for store og tunge. Sidestyrte vinduer kan ikke leveres pga hengslingen hverken klare 2 eller 3 lags glass i denne dimensjon.

- Eneste alternativet pr i dag for Sommerfrydløkken AS er todelte innadslående vinduer eller tredelte utadslående vinduer

- Innadslående vinduer eller tredelte utadslående vinduer får både store praktiske, økonomiske og estetiske konsekvenser.

Behov for mer vedlikehold enn bare vindusutskiftning:

- Det er gjennom tiden satt inn nye «husmorvinduer» i «gamle» vindusrammer. Dette må nullstilles, sånn at de gamle vindusrammene fjernes ved innsetting av helt nye vinduer.

- Innsetting av nye vinduer vil medføre pusskader på fasaden som må utbedres. Slik lokal utbedring vil medføre fargeforskjeller, i tillegg til at det relativt kostbart. Det er naturlig å se overflatebehandling av fasade, i hvert fall inne i gården, som en del av vindusprosjektet.

Kostander

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

Styrets plan

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

Trimrommet

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

Brannsikkerhet og -kontroll

Styret har en løpende avtale med Firesafe AS om ettersyn av brannvernutstyret. Firesafe sørger for ettersyn av alle leiligheter over en toårsperiode, og alle fellesareal hvert år iht. CareFree-avtalen. Det skal være brannslange og røykvarslere i alle leiligheter. Dette utstyret tilhører boligselskapet, og skal ikke fjernes.

Hjertestarter

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

Fellesvaskeri

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

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

Det er i perioden kjøpt inn ny vaskemaskin og tørketrommel.

Utleieleiligheten

Leiligheten som er i Sommerfrydløkken AS sitt eget eie (leil 37, HS 4) er leid ut i en treårsperiode til 1.2.2027. Leie pr mnd er kr 16 375,-



Styret er i gang med å vurdere fordeler og ulemper ved salg av denne, og vil eventuelt legge et forslag om salg fram for en generalforsamling i forkant leiekontraktens opphør. Det er både praktiske og økonomiske vurderinger som i så fall inngår i beslutningsgrunnlaget for generalforsamlingen.

#### **Dugnad, grønt og sosialt. Plantekasser.**

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.

Det er planlagt en oppgradering av plantekassene før neste sesong.

#### **Vaktmester/driftsleder**

Etter at Klaus Dieter Albroscheit gikk av med pensjon, har styret ansatt en ny vaktmester/driftsleder i Sommerfrydløkken AS.

Rune Amundsen startet opp i stillingen den 1. oktober 2025. Rune har et større administrativt ansvar enn forrige vaktmester.

Det gjennomføres faste møter med styret og vaktmester/driftsleder. Kontoret er på samme sted som styrerommet. Inngang fra gårdsrommet (Kjølberggata 18).

#### **Informasjon**

Sommerfrydløkken bruker OBOS sin informasjonskanal Vibbo. Logg deg på [vibbo.no](https://vibbo.no) og ajourhold din e-post og mobilnummer direkte i dette systemet. På den måten mottar du viktig informasjon fra styret.

Til generalforsamlingen i AS SOMMERFRYDLØKKEN

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS SOMMERFRYDLØKKEN.

|                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Årsregnskapet består av:                                                                                                                                                                            | Etter vår mening:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2025</li><li>Resultatregnskap 2025</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

### 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-05-11 11:44:03 UTC



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

**AS SOMMERFRYDLØKKEN**  
**ORG.NR. 921706553, KLIENTNR. 5292**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2025  | Regnskap<br>2024  | Budsjett<br>2025  | Budsjett<br>2026  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 11 487 172        | 11 023 668        | 11 479 000        | 11 636 000        |
| Vaskeri                            |      | 68 399            | 62 645            | 50 000            | 50 000            |
| Andre inntekter                    | 3    | 25 906            | 17 035            | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>11 581 477</b> | <b>11 103 348</b> | <b>11 529 000</b> | <b>11 686 000</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -871 341          | -961 298          | -1 059 000        | -1 231 000        |
| Styre honorar                      | 5    | -547 667          | -306 000          | -230 000          | -240 000          |
| Avskrivninger                      | 14   | -137 100          | -138 239          | -25 000           | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -22 425           | -15 341           | -18 000           | -18 000           |
| Forretningsfører honorar           |      | -295 095          | -281 615          | -297 000          | -310 000          |
| Konsulent honorar                  |      | -128 214          | -114 748          | -200 000          | -100 000          |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -618 224          | -2 898 611        | -1 197 000        | -1 305 000        |
| Forsikringer                       |      | -481 434          | -414 478          | -500 000          | -560 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -1 566 018        | -1 429 919        | -1 464 000        | -1 584 000        |
| Energi/fyring                      | 9    | -1 476 613        | -1 617 208        | -1 650 000        | -1 650 000        |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -399 134          | -362 769          | -376 000          | -450 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -558 571          | -549 483          | -561 000          | -557 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-7 101 836</b> | <b>-9 089 708</b> | <b>-7 577 000</b> | <b>-8 005 500</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>4 479 641</b>  | <b>2 013 640</b>  | <b>3 952 000</b>  | <b>3 680 500</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 103 451           | 134 140           | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -2 324 637        | -2 493 603        | -2 416 000        | -2 150 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-2 221 186</b> | <b>-2 359 463</b> | <b>-2 416 000</b> | <b>-2 150 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>2 258 455</b>  | <b>-345 823</b>   | <b>1 536 000</b>  | <b>1 530 500</b>  |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap:                       |      | 0                 | -345 823          |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap:             |      | 2 258 455         | 0                 |                   |                   |

**AS SOMMERFRYDLØKKEN**  
**ORG.NR. 921706553, KLIENTNR. 5292**

**BALANSE**

|                                           | Note | 2025               | 2024               |
|-------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                    |                    |
| Bygninger                                 | 13   | 11 170 522         | 11 283 355         |
| Tomt                                      |      | 305 680            | 305 680            |
| Andre varige driftsmidler                 | 14   | 109 197            | 133 463            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>11 585 398</b>  | <b>11 722 498</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                    |                    |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 54 409             | 65 555             |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 114 020            | 93 049             |
| Andre kortsiktige fordringer              | 15   | 44 240             | 42 471             |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 852 077            | 199 125            |
| Driftskonto OBOS-banken II                |      | 9 846              | 13 164             |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken             |      | 46 675             | 37 738             |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 1 460 842          | 2 362 985          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>2 582 108</b>   | <b>2 814 087</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>14 167 507</b>  | <b>14 536 585</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                    |                    |
| Aksjekapital                              | 16   | 405 900            | 405 900            |
| Udekket tap                               | 17   | -27 315 889        | -29 574 344        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>-26 909 989</b> | <b>-29 168 444</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 18   | 40 513 146         | 41 944 198         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>40 513 146</b>  | <b>41 944 198</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                    |                    |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 227 575            | 173 612            |
| Leverandørgjeld                           |      | 64 150             | 1 427 453          |
| Skyldige offentlige avgifter              | 19   | 71 893             | 71 937             |
| Påløpte renter                            |      | 11 544             | 13 292             |
| Annen kortsiktig gjeld                    | 20   | 189 187            | 74 536             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>564 349</b>     | <b>1 760 831</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>14 167 507</b>  | <b>14 536 585</b>  |
| Pantstillelse                             | 21   | 58 356 920         | 58 356 920         |
| Garantiansvar                             |      | 0                  | 0                  |

Oslo, 30.04.2026

Styret i As Sommerfrydløkken

Wiggo Wollbråten/s/

Elisabeth Walter/s/

Fabian Fjuk Egge/s/

Espen Søvre Rustad/s/

Johanne Kolstad/s/

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                        | 13 272            |
| Felleskostnader                      | 7 383 280         |
| Leie                                 | 191 250           |
| Særlån                               | 1 047 579         |
| Felleslån                            | 1 906 320         |
| Lån fjernvarme                       | 859 257           |
| Vedlikehold                          | 86 216            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>11 487 172</b> |

**NOTE 3****ANDRE INNETEKTER**

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Leie hageparseller          | 7 800         |
| Leie nett - Elvia           | 10 406        |
| Nettinnbetalinger           | 7 700         |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>25 906</b> |

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte         | -586 852        |
| Overtid                            | -9 724          |
| Påløpte feriepenger                | -81 803         |
| Fri bil, tlf etc.                  | -264            |
| Arbeidsgiveravgift                 | -175 099        |
| Obligatorisk tjenestepensjon (OTP) | -15 544         |
| O/U premie                         | -655            |
| Yrkesskadeforsikring               | -1 400          |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>       | <b>-871 341</b> |

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 tjenestepensjon.

**NOTE 5****STYREHONORAR**

|                                                                                 |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Honorar til styremedlemmer og ekstern styreleder gjelder for perioden 2024/2025 | -547 667        |
| <b>SUM STYREHONORAR</b>                                                         | <b>-547 667</b> |

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Revisjon                    | -22 425        |
| <b>SUM REVISJONSHONORAR</b> | <b>-22 425</b> |

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -326 353        |
| Drift/vedlikehold VVS                | -47 512         |
| Drift/vedlikehold elektro            | -8 037          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -20 554         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -56 085         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -80 513         |
| Egenandel forsikring                 | -38 000         |
| Kostnader dugnader                   | -41 170         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-618 224</b> |

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -13 270           |
| Vann- og avløpsgebyr          | -1 234 889        |
| Feie- og tilsynsgebyr         | -2 916            |
| Renovasjonsgebyr              | -314 944          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 566 018</b> |

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi           | -96 525           |
| Fjernvarme                 | -1 380 088        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-1 476 613</b> |

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Container                             | -31 364         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll           | -7 407          |
| Håndverktøy                           | -7 255          |
| Diverse utstyr                        | -20 529         |
| Annet driftsmateriale                 | -2 396          |
| Renhold ved firmaer                   | -406 256        |
| Andre driftskostnader                 | -19 004         |
| Kontor- og datarekvisita              | -14 245         |
| Trykksaker                            | -22             |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.        | -3 760          |
| Andre kontorkostnader                 | -20 054         |
| Telefon, annet                        | -12 254         |
| Porto                                 | -225            |
| Drivstoff                             | -438            |
| Bilgodtgjørelse                       | -616            |
| Reisekostnad, ikke opplysningspliktig | -196            |
| Bank- og kortgebyr                    | -5 028          |
| Øreavrundning                         | 114             |
| Velferdskostnader                     | -7 635          |
| Tap på fordringer                     | -2              |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>      | <b>-558 571</b> |

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Kundeutbytte Gjensidige                       | 44 305         |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 2 302          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 53 552         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 086          |
| Andre renteinntekter                          | 2 206          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>103 451</b> |

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Pantegjeldsrenter          | -572 939          |
| Pantegjeldsrenter          | -1 125 038        |
| Pantegjeldsrenter          | -626 590          |
| Renter på leverandørgjeld  | -70               |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-2 324 637</b> |

**NOTE 13****BYGNINGER**

|                                   |           |                   |
|-----------------------------------|-----------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi            | 2 751 125 |                   |
| Avskrevet tidligere               | -27 511   |                   |
| Avskrevet i år                    | -27 236   |                   |
|                                   |           | 2 696 378         |
| Rehabilitering/tilleggsbebyggelse |           |                   |
| Balkong og rehabilitering         |           |                   |
| Tilgang 2010                      | 8 646 204 |                   |
| Avskrevet tidligere               | -86 462   |                   |
| Avskrevet i år                    | -85 598   |                   |
|                                   |           | 8 474 144         |
| <b>SUM BYGNINGER</b>              |           | <b>11 170 522</b> |

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

**NOTE 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |          |                |
|--------------------------------|----------|----------------|
| Andre bygninger                |          |                |
| Tilgang 2011                   | 728 000  |                |
| Avskrevet tidligere            | -594 537 |                |
| Avskrevet i år                 | -24 266  |                |
|                                |          | 109 197        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |          | <b>109 197</b> |

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-137 100****NOTE 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Andre kortsiktige fordringer            | 44 240        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>44 240</b> |



**NOTE 16****AKSJEKAPITAL**

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Aksjekapital            | 405 900        |
| <b>SUM AKSJEKAPITAL</b> | <b>405 900</b> |

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 aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

**NOTE 17****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 18****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 29 år.

|                     |             |            |
|---------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig 2011    | -16 284 721 |            |
| Nedbetalt tidligere | 5 904 500   |            |
| Nedbetalt i år      | 452 605     |            |
|                     |             | -9 927 616 |

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 25 år.

|                     |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2016    | -27 000 000 |             |
| Nedbetalt tidligere | 6 664 004   |             |
| Nedbetalt i år      | 761 867     |             |
|                     |             | -19 574 129 |

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2019    | -12 050 000 |             |
| Økning 2020         | -615 000    |             |
| Nedbetalt tidligere | 1 437 019   |             |
| Nedbetalt i år      | 216 580     |             |
|                     |             | -11 011 401 |

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b> | <b>-40 513 146</b> |
|-------------------------------------|--------------------|

**NOTE 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Forskuddstrekk                          | -46 675        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift              | -25 218        |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-71 893</b> |

**NOTE 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Skyldig feriepenger               | -18 300         |
| Annen påløpt kostnad              | -170 887        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-189 187</b> |

**NOTE 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Pantelån      | 40 513 146        |
| <b>TOTALT</b> | <b>40 513 146</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 11 170 522        |
| Tomt          | 305 680           |
| <b>TOTALT</b> | <b>11 476 202</b> |

Styrets oppdateringer og rettelser til dagens situasjon mai 2026. Ingen realitetsendringer, med unntak av 1.5, 7.1 og 8.1 om beboerportalen Vibbo, og 2.21 om lufting av radiator.

**Tekst markert med gult og i kursiv Slettes.** Ny tekst er angitt med «ny».

## 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. (ikke nødvendig, generell regel)**
- Bruksoverlating av bolig: at aksjeeier ikke selv bor i boligen, men leier eller låner den ut til andre
- HS: forkortelse for Hertug Skules gate
- Sl: forkortelse for Sigurds gate
- KJ: forkortelse for Kjølberggata

**Publisering av husordensregler og instruks (Ikke oppdatert/unødvendig)**

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

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

**I tillegg publiseres husordensregler, utfyllende instruks og informasjon på hjemmesiden: [www.sommerfrydlokken.no](http://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 instruks følges.

- 1.4 Aksjeeier er ansvarlig for at alle som bor i boligen kjenner til husordensregler. Aksjeeier er ansvarlig for brudd på husordensreglene forårsaket av beboere og besøkende i boligen.

### Aksjeeiers kontaktinformasjon

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

**Ny tekst:** Aksjeeier plikter å holde styret oppdatert med sin kontaktinformasjon på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) (min side) som er Sommerfrydløkkens beboer- og kommunikasjonsportal.

## 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 varslings 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, bolignumner og telefonnummer. Uansett varslings 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. Ny tekst: Beboer skal kontakte driftsleder/vaktmester eller styret dersom det er feil på radiator/varmeanlegg, eller dersom det er behov for at radiatorene i boligen må luftes.**
- 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 eksternt leverandør som boligselskapet har avtale med kontaktes.

## **Brannvern og sikkerhet**

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

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

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

## **3. Husdyr**

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

- 3.2 Ved lufting av husdyret utenfor bolig skal husdyret være i bånd og holdes under oppsikt. Urinering i og på boligselskapets bygg skal unngås og ekskrementer fra husdyret skal fjernes umiddelbart.
- 3.3 Dispensasjon fra regler om husdyrhold krever uttrykkelig tillatelse fra boligselskapet. Skriftlig søknad skal sendes til boligselskapet v/ styret. Dispensasjon kan kun gis hvis søkeren har gode grunner for et dyrehold utover det som allerede er tillatt i husordensreglene og dyreholdet ikke vil være til ulempe for andre beboere.

## Fellesareal - innendørs

### Generelt

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

### Trappeoppganger

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

### Boder

- 4.9 Leiligheter har bruksrett til to boder, de fleste til én kjellerbod og én loftsbod. Unntatt er leiligheter som har inkludert tidligere fellesareal på loft i boenheten ved utbygging. Disse har bare bruksrett til én bod (i kjeller). Boder kan kun brukes som oppbevarings-/lagringsrom. Bruken skal ikke være til skade eller ulempe for andre beboere, eller påføre boligselskapet urimelige kostnader. Tilkobling av f.eks. fryser eller kjøleskap til felles elektrisk anlegg er ikke tillatt.

- 4.10 Brannfarlig gass, væske og materiale skal ikke oppbevares i 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 (feil adresse) i BN6 (ny)** kan benyttes alle dager mellom kl.07 og 23.
- 4.26 Trimrommet ryddes og apparatene tørkes av umiddelbart etter bruk. Egne gjenstander skal ikke settes igjen. Unntatt er treningsutstyr som andre kan ha glede av å benytte, f.eks. vektmanualer. Dette er i så fall til fri benyttelse for alle beboere.



## Dusjrom og toalett

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

## 5. Avfallshåndtering

- 5.1 Beboere skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer gitt av Renovasjonsetaten, og instruksjer i avfallsrommet. I avfallsrommet i bakgårdsbygget er det kun tillatt å kaste:
- husholdningsavfall (mat, plast og restavfall) innpakket i poser
  - papir og papp (papp skal flatpresses)
  - **mindre mengder farlig avfall (ikke lenger aktuelt)**
  - **mindre el-avfall (ikke lenger aktuelt)**
  - **batterier, lysstoffrør og lyspærer (ikke lenger aktuelt)**
- 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. (ikke lenger aktuelt)** 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 nattemo 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 Vibbo (ny)** 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 **Vibbo (ny)**, 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. (ikke bundet til dette)**
- 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.

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.05.26

Selskapsnummer: 5292 Selskapsnavn: AS SOMMERFRYDLØKKEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for AS SOMMERFRYDLØKKEN

Organisasjonsnummer: 921706553

Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:30, St. Hallvards kirke, Enerhauggata 4, 0651 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Vibeke Karlsen er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse registreringer i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Alternative forslag fremmes i møtet

Forslag til vedtak:

Elisabeth Walter og Espen Søvre Rustad er valgt.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styremedlemmer og varamedlemmer foreslås satt til kr 240 000. Styreleder honoreres særskilt i henhold til kontrakt.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 240 000 kr

✓ Vedtatt.

## 7. Endret husordensregel om bruk av utendørs fellesareal

Fremmet av: Liv Julie Voll

I dagens husordensregler står det i punkt 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.»

Støy i fellesareal påvirker alle beboere, og mange beboere har soverom inn mot bakgården. Lyd fra bakgården bærer veldig godt opp til leilighetene, noe som er svært sjenerende, særlig når en skal sove. Jeg foreslår derfor å endre punktet til følgende:

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. 22, men det skal være alminnelig nattero mellom kl. 22 og 07.

### Styrets innstilling

Denne regelen legger opp til at man kan oppholde seg i bakgården sent på kvelden, men at man må ta hensyn til naboene som skal sove etter et gitt klokkeslett. Med «alminnelig nattero» så menes gjerne at man skal avslutte støyende aktiviteter, ikke rope eller prate høyt.

Forslaget går ut på at man skal ha alminnelig nattero fra kl 22, dvs en time tidligere enn i dag.

Styret har ingen konkret anbefaling i denne saken.

### Forslag til vedtak:

Endring i klokkeslett fra kl 23 til kl 22 i husordensreglenes pkt 6.1: «Bakgården kan benyttes etter kl. 22, men det skal være alminnelig nattero mellom kl. 22 og 07»

✗ Ikke vedtatt.

## 8. Husordensregelene oppdateres

Styret har fjernet feil og unødvendig tekst i husordensreglene. En gjennomgang med tanke på regelendringer og nye bestemmelser foreslås ikke i denne omgang. Dette må blant annet ses i sammenheng med vedtekter og øvrige informasjonsskriv. Det er ingen realitetsendringer i forslagene, med unntak av punktene 1.5, 7.1 og 8.1 om beboerportalen Vibbo, og 2.21 om lufting av radiatorer.

### Styrets innstilling

Styrets oppdateringer godkjennes.

#### Forslag til vedtak:

Oppdaterte husordensregler godkjennes.

✓ Vedtatt.

## 9. Endret fordeling av kostnader til bredbånd (internett)

Sommerfrydløkken AS har i dag en felles kollektiv avtale om bredbånd. Kostnaden til bredbånd inngår i de ordinære felleskostnadene og fordeles i dag mellom eierne etter fordelingsnøkkelen/eierbrøken.

Bredbånd er imidlertid en tjeneste som tilbys likt til alle boenheter, uavhengig av størrelse og eierbrøk. Styret mener derfor at det er mer hensiktsmessig og rettferdig at kostnaden til bredbånd fordeles likt per leilighet, fremfor etter brøk.

Styret foreslår på denne bakgrunn at kostnaden til bredbånd skilles ut som en egen kategori blant felleskostnadene, og at denne fordeles flatt med likt beløp per seksjon.

Dagens felleskostnader vil da bli nedjustert tilsvarende den totale kostnaden sameiet betaler til bredbåndsleverandøren Global Connect fra 1. juni 2026. Denne nedjusteringen vil skje prosentvis likt for alle seksjoner, men i kroner vil reduksjonen variere mellom eierandelene som følge av ulike eierbrøker. Deretter vil kostnaden til bredbånd legges til som et fast beløp per seksjon.

Endringen innebærer ingen endring i Sommerfrydløkken AS sitt samlede kostnadsnivå, men kun en omfordeling av hvordan kostnaden til bredbånd belastes den enkelte leilighet.

### Styrets innstilling

Styret vurderer at forslaget gir en mer rettferdig kostnadsfordeling, som i større grad samsvarer med bruken av tjenesten.

#### Forslag til vedtak:

Kostnader til bredbånd skilles ut som egen kategori i felleskostnadene. Kostnaden til bredbånd fordeles likt per leilighet uavhengig av eierbrøk. Ordinære felleskostnader justeres tilsvarende fra samme tidspunkt.

✓ Vedtatt.

## 10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling presenteres i møtet

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Marius Hallem Nysæter

Beate Orten

Espen Søvre Rustad

Følgende stilte til valg:

Marius Hallem Nysæter

Beate Orten

Espen Søvre Rustad

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Kaja Døssland

Katinka Gresvig

Erik Andreas van de Wiel Lydersen

Følgende stilte til valg:

Kaja Døssland

Katinka Gresvig

Erik Andreas van de Wiel Lydersen

**Valgkomitè (1 år)**

Følgende ble valgt:

Erlend Hovdhaugen

Eirik Nygård

Følgende stilte til valg:

Erlend Hovdhaugen

Eirik Nygård

**Hagefryd (1 år)**

Følgende ble valgt:

Jens Powelson

Kasper Rakeng

Følgende stilte til valg:

Jens Powelson

Kasper Rakeng



# Husordensregler og annen viktig informasjon – a/s Sommerfrydløkken AS (revidert på generalforsamling 28. mai 2026)

## Innhold

|                                                    |   |
|----------------------------------------------------|---|
| 1. Generelt om husordensreglene .....              | 2 |
| Formål.....                                        | 2 |
| Forklaring av begreper i husordensreglene .....    | 2 |
| Kjennskap til og overholdelse av reglene .....     | 2 |
| Aksjeeiers kontaktinformasjon .....                | 2 |
| 2. Bruk av egen bolig.....                         | 3 |
| Generelt .....                                     | 3 |
| Støybegrensning og ro .....                        | 3 |
| Balkong .....                                      | 3 |
| Varmeanlegg, radiator, vann og avløp.....          | 4 |
| Elektrisk anlegg.....                              | 4 |
| Ventilasjon .....                                  | 4 |
| Porttelefon, kabel-tv og internett .....           | 4 |
| Brannvern og sikkerhet.....                        | 4 |
| Bruksoverlating – utleie eller utlån av bolig..... | 5 |
| 3. Husdyr .....                                    | 5 |
| 4. Fellesareal - innendørs.....                    | 6 |
| Generelt .....                                     | 6 |
| Trappeoppganger .....                              | 6 |
| Boder .....                                        | 6 |
| Barnevognparkering .....                           | 7 |
| Klesvask .....                                     | 7 |
| Hobbyrom .....                                     | 7 |
| Trimrom.....                                       | 7 |
| Dusjrom og toalett .....                           | 7 |
| 5. Avfallshåndtering .....                         | 8 |
| 6. Fellesareal – utendørs .....                    | 8 |
| Generelt .....                                     | 8 |
| Sittegrupper, puter, parasoller og griller.....    | 9 |
| Parkering av sykler og motorkjøretøy .....         | 9 |
| 7. Vaktmester .....                                | 9 |
| 8. Henvendelser til styret .....                   | 9 |

# 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.
- 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

## Kjennskap til og overholdelse av reglene

- 1.2 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 instruksjoner følges.
- 1.3 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

- 1.4 Aksjeeier plikter å holde styret oppdatert med sin kontaktinformasjon. Dette kan man gjøre på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) (min side) som er Sommerfrydløkkens beboer- og kommunikasjonsportal.

## 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 til stede.

### 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, bolignumner 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 kontakte driftsleder/vaktmester eller styret dersom det er feil på radiator/varmeanlegg, eller dersom det er behov for at radiatorene i boligen må luftes.
- 2.22 Aksjeeier og beboer skal være kjent med hvor stoppekranene for vann til egen bolig er plassert og hvordan man stenger vannet ved vannskade. Ved lengre fravær fra boligen er det å anbefale at vannet til boligen stenges. Ved feil på vannrør som ikke kan utbedres på egen hånd, skal rørlegger kontaktes.
- 2.23 Ved tett avløp som ikke kan åpnes ved hjelp av flytende avløpsåpner, skal rørlegger kontaktes.

## Elektrisk anlegg

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

## Ventilasjon

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

## Porttelefon, kabel-tv og internett

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

## Brannvern og sikkerhet

- 2.29 Aksjeeier og beboer plikter å overholde brannvernloven med tilhørende forskrifter og branninstruks for boligselskapet.

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

## Bruksoverlating – utleie eller utlån av bolig

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

## 3. Husdyr

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

## 4. Fellesareal - innendørs

### Generelt

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

### Trappeoppganger

- 4.8 Beboer er ansvarlig for renhold av egen inngangsdør og fjerning av aviser og reklame levert på døren.

### Boder

- 4.9 Leiligheter har bruksrett til to boder, de fleste til én kjellerbod og én loftsbod. Unntatt er leiligheter som har inkludert tidligere fellesareal på loft i boenheten ved utbygging. Disse har bare bruksrett til én bod (i kjeller). Boder kan kun brukes som oppbevarings-/lagringsrom. Bruken skal ikke være til skade eller ulempe for andre beboere, eller påføre boligselskapet urimelige kostnader. Tilkobling av f.eks. fryser eller kjøleskap til felles elektrisk anlegg er ikke tillatt.
- 4.10 Brannfarlig gass, væske og materiale skal ikke oppbevares i 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 kontaklinformasjon 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 Bisp Nikolas` gate 6 kan benyttes alle dager mellom kl.07 og 23.
- 4.26 Trimrommet ryddes og apparatene tørkes av umiddelbart etter bruk. Egne gjenstander skal ikke settes igjen. Unntatt er treningsutstyr som andre kan ha glede av å benytte, f.eks. vektmanualer. Dette er i så fall til fri benyttelse for alle beboere.

## Dusjrom og toalett

- 4.27 Dusjrom i HS 8 og toalett i KJ 18 kan benyttes av beboere som i en begrenset periode har behov for dette, f.eks. ved oppgradering av eget bad.

- 4.28 Nøkkel fås ved henvendelse til vaktmesteren. Både ved utlevering og tilbakelevering av nøkkel må beboer møte personlig hos vaktmester og signere for dette.
- 4.29 Beboer er ansvarlig for rengjøring av dusjrom og toalett under bruk, og skal også rengjøre dette før tilbakelevering av nøkkel.

## 5. Avfallshåndtering

- 5.1 Beboere skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer gitt av Renovasjonsetaten, og instruksjer i avfallsrommet. I avfallsrommet i bakgårdsbygget er det kun tillatt å kaste:
- husholdningsavfall (mat, plast og restavfall) innpakket i poser
  - papir og papp (papp skal flatpresses)
- 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. 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, Vibbo eller telefon (innen vaktmesterens arbeidstid). Vaktmester kan kontaktes om spørsmål vedrørende fellesareal og felles installasjoner i egen bolig, som f.eks. vinduer, ytterdør, radiatorer, brannvernustyr 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 **Vibbo (ny)**, 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.
- 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.

# VEDTEKTER

## a/s SOMMERFRYDLØKKEN

---

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

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

---

for Sommerfrydløkken boligaksjeselskap, org nr 921706553

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Sommerfrydløkken er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) 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 boret til en bestemt bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4. Vedlikehold**

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

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

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(5) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også 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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet gjennomført.

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

### **7-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **9. Inhabilitet og mindretallsvern**

### **9-1 Inhabilitet**

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

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

### **9-2 Mindretallsvern**

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

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

### **10-1 Vedtektsendringer**

Endringer i selskapets vedtekter kan bare 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.



Anmeldelse  
14 Tegninger



# Ekspedisjons-Dokument I.

angående *varingshus*

på matr.-nr.

*28 & Andrebergveien*

Innlevert

*9 feb. 1931*

Attestert

*Superviser endt landskapsfor*

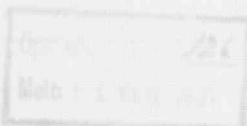
Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr.  
grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvillende  
sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet,  
til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den

*10/1-31*

*A. Lilland*

195



Oversendes hr. reguleringschefen.

Da anmeldte bebyggelse omfatter deler af:  
28 Linnégt., 28? Andrebergveien, 24? Linnégt., 86 og 88 Jens  
Bygdegte. Selve er ikke kommunalt til et  
matr. Nr. -

Oslo kommunenes

*11/2 - 1931*

*Kirkestrøm*

*E. Lilland*

*No 26/6, 30 - regulerings- og planarbeid*



ÅKERBERGVEIEN 28 B.

BLOK. 9-10 og 11.

PLAN AV ØVRIGE ETASJER.

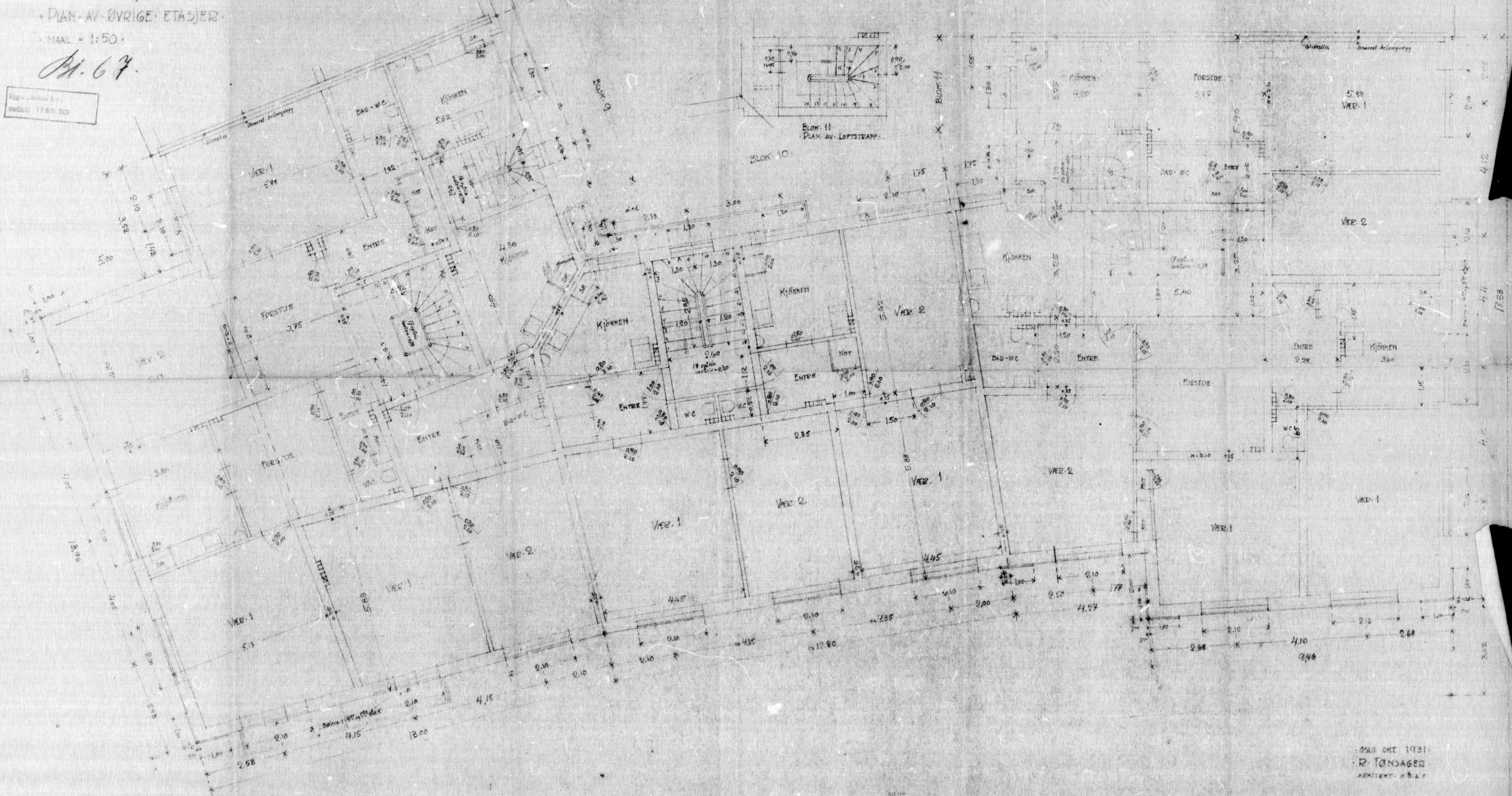
MAAL = 1:50.

Pl. 67.

Dygn skrevet for  
mottatt: 19. NOV. 1931

13: ALLE DØR OG VINDUSMAAL ER UTVENDIG KARM.

NEDFOTOGRAFERT 26 X



09.10 OKT. 1931.  
R. TØNSAGER  
ARKT. N.B.A.F.





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Balkongteam AS  
Trondheimsveien 426  
0953 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 200904866-22  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Bjørn Wikan

Dato: 01.09.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass: BISP NIKOLAS' GATE 6, HERTUG SKULES GATE Eiendom: 231/25/0/0

Tiltakshaver: Sommerfrydløkken Borettslag

Adresse: Hertug Skules gate 4, 0652 OSLO

Søker: Balkongteam AS

Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Bisp Nikolas' gate 6, Hertug Skules gate

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/>

Sluttrapport for avfallshåndtering eller er til behandling hos Plan- og bygningsetaten.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.09.2016 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

02 180  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

**Kopi til:**

Sommerfrydløkken Borettslag, Hertug Skules gate 4, 0652 OSLO, tarjei@scanmine.com



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

ANDENÆS VVS AS  
St. Halvards gate 33  
0192 OSLO

Deres ref.: Irina  
Skadsheim

Vår ref.: 201909566-6  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Jetmir Sabani

Dato: 12.12.2019  
Arkivkode: 531

|               |                                           |             |                                                       |
|---------------|-------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|
| Byggeplass:   | HERTUG SKULES GATE 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 | Eiendom:    | 231/174/0/0                                           |
| Tiltakshaver: | AS SOMMERFRYDLØKKEN, v/ Haakon Dybvik     | Adresse:    | Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO              |
| Søker:        | ANDENÆS VVS AS                            | Adresse:    | St. Halvards gate 33, 0192 OSLO                       |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus                  | Tiltaksart: | Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Hertug Skules gate 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 11.12.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Jetmir Sabani - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:  
AS SOMMERFRYDLØKKEN, v/ Haakon Dybvik, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



Dato: 27.08.2026  
Kunde:  
Laget for:  
Saksbehandler: Automatisert produksjon  
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538631  
Deres ref:

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 231, BNR. 179.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 231, bnr. 179.

### **GNR. 231 BNR. 179**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.07.1937.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**239 m<sup>2</sup>.**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

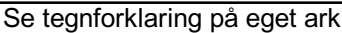




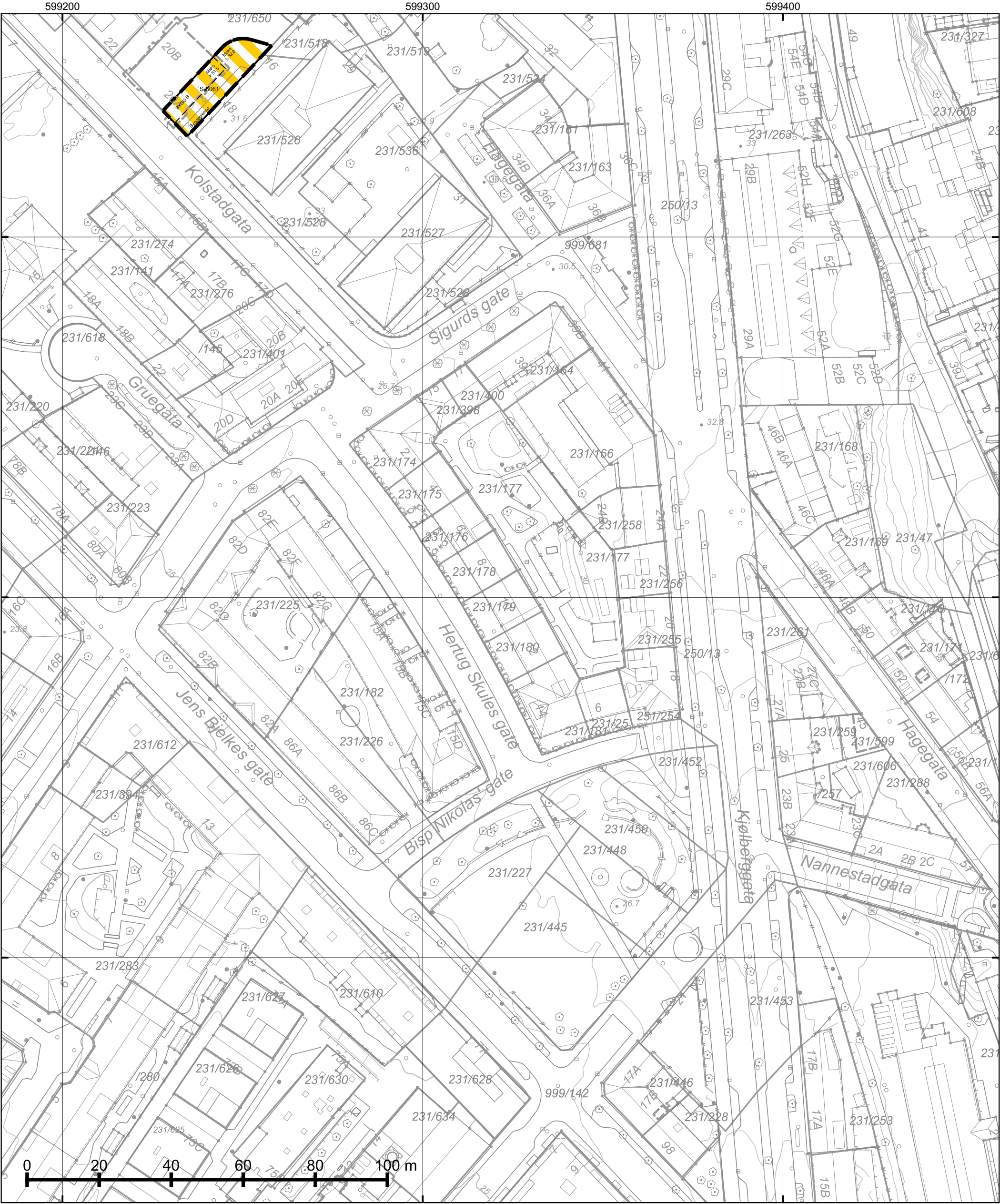
599400



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune







\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 27.08.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162159/ 86538631

Adresse: Hertug Skules gate 10

Gnr/Bnr: 231/179

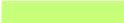
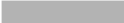
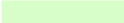
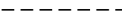
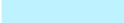
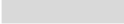
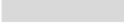
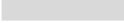
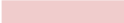
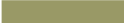
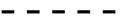
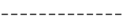
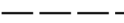
Deres ref.:

Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

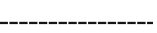
|                                                                                    |                                              |                                                                                   |                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|    | 40 - Friområde/park                          |  | Plangrense (gammel lov)                 |
|    | 70 - Felles avkjørsel                        |  | Plangrense (ny lov)                     |
|    | 72 - Felles lekeareal                        |  | RpRegulertHøyde                         |
|    | 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus            |  | Grense for bebyggelse                   |
|    | 77 - Annet fellesareal                       |  | Byggegrense                             |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                   |  | Bygningens avgrensning i beb. plan      |
|    | 121 - Forretning og kontor                   |  | Bygg, kulturminner mm. som skal bevares |
|    | 140 - Bolig/forr./kontor                     |  | Byggegrense                             |
|    | 142 - Forr./kontor/industri                  |  | Regulert parkeringsfelt                 |
|    | 170 - Privat institusjon                     |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)  |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn           |  | Oppheving av eiendomsgrense             |
|    | 311 - Annet veiareal                         |  | Inn-/utkjøring                          |
|    | 312 - Fortau                                 |  | Avkjørsel                               |
|    | 313 - Skulder/bankett                        |  | Eksisterende tre som skal bevares       |
|    | 316 - Gatetun/gågate                         |                                                                                   |                                         |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei              |                                                                                   |                                         |
|    | 330 - Parkering/utfartsparkering             |                                                                                   |                                         |
|    | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |                                                                                   |                                         |
|    | 1802 - Bolig/forretning/kontor               |                                                                                   |                                         |
|    | 2011 - Kjøreveg                              |                                                                                   |                                         |
|    | 2012 - Fortau                                |                                                                                   |                                         |
|   | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate              |                                                                                   |                                         |
|  | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal           |                                                                                   |                                         |
|  | 3001 - Grønnstruktur                         |                                                                                   |                                         |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet         |                                                                                   |                                         |
|  | RbBevaringGrense                             |                                                                                   |                                         |
|  | RpBestemmelseOmråde                          |                                                                                   |                                         |
|  | RpBestemmelseGrense                          |                                                                                   |                                         |
|  | RpAngittHensynSone                           |                                                                                   |                                         |
|  | RpAngittHensynGrense                         |                                                                                   |                                         |
|  | RpInfrastrukturGrense                        |                                                                                   |                                         |
|  | 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                  |                                                                                   |                                         |
|  | Formålgrænse                                 |                                                                                   |                                         |

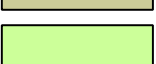
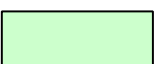
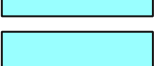
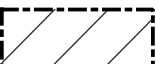
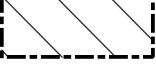
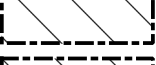
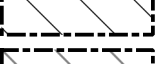
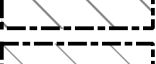






Tegnforklaring - kommuneplan

|                                                                                     |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|    | 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                                             |

# Hertug Skules gate 10

Nabolaget Tøyen - vurdert av 246 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Kjøllberggata          | 3 min  |
| Linje 20               | 0.3 km |
| Tøyen                  | 6 min  |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5    | 0.5 km |
| Tøyen stasjon          | 15 min |
| Linje RE30, R31        | 1.2 km |
| Lakkegata skole        | 16 min |
| Linje 17               | 1.3 km |
| Oslo S                 | 20 min |
| Totalt 24 ulike linjer | 1.7 km |

## Skoler

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Tøyen skole (1-7 kl.)        | 5 min  |
| 342 elever, 19 klasser       | 0.4 km |
| Kampen skole (1-7 kl.)       | 9 min  |
| 487 elever, 21 klasser       | 0.6 km |
| Vahl skole (1-7 kl.)         | 9 min  |
| 203 elever, 13 klasser       | 0.8 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)      | 11 min |
| 617 elever, 44 klasser       | 0.9 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)  | 16 min |
| 431 elever, 30 klasser       | 1.4 km |
| Hersleb videregående skole   | 12 min |
| Etterstad videregående skole | 20 min |
| 588 elever, 41 klasser       | 1.5 km |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 70/100

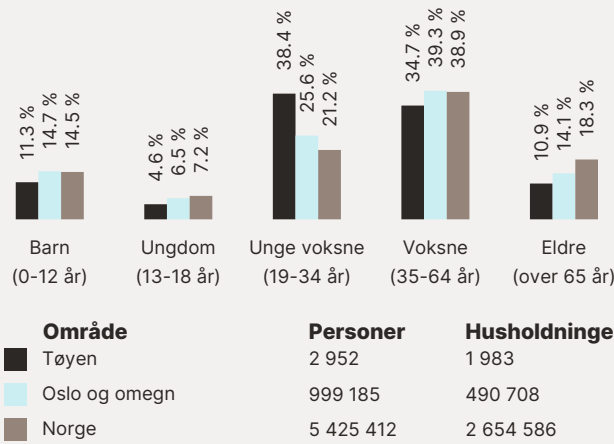


Naboskapet  
Høflige 60/100



Kvalitet på skolene  
Bra 53/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Sommerfryd barnehage (1-5 år)   | 3 min  |
| 90 barn                         | 0.2 km |
| Min Árbi                        | 6 min  |
| Heibergløkka barnehage (1-5 år) | 6 min  |
| 27 barn                         | 0.5 km |

## Dagligvare

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

## Primære transportmidler

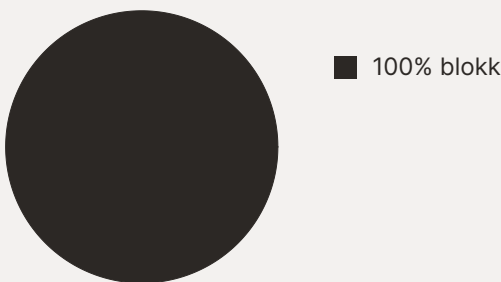
-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Gående

-  Kollektivtilbud  
Veldig bra 95/100
-  Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100
-  Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Sverresgate park balløkke  
Ballspill 2 min   
0.1 km
-  Tøyen skole  
Aktivitetshall, ballspill 5 min   
0.4 km
-  CrossFit Gamlebyen 5 min 
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 6 min 

## Boligmasse



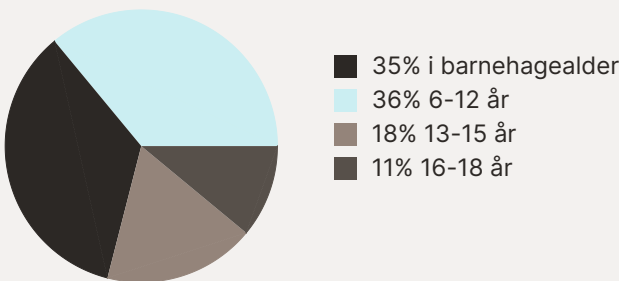
«Alle slags muligheter :D»  
Sitat fra en lokalkjent



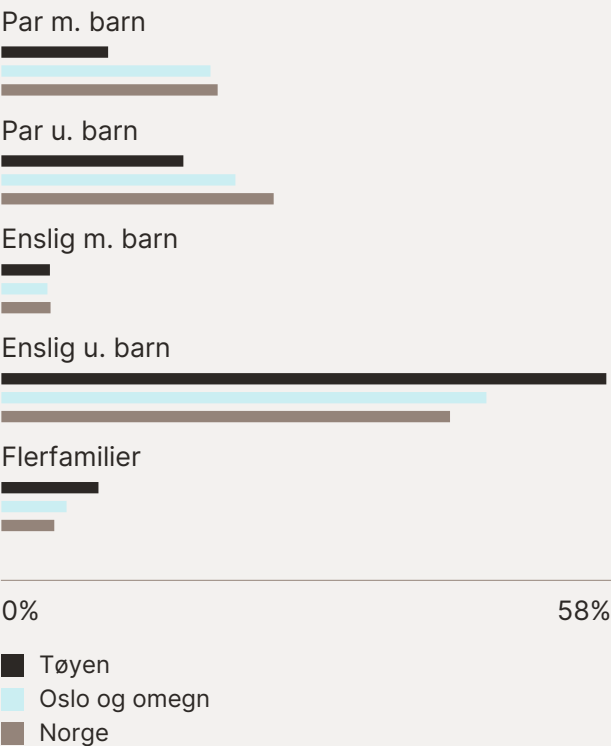
## Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 3 min 
-  Boots apotek Tøyen 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

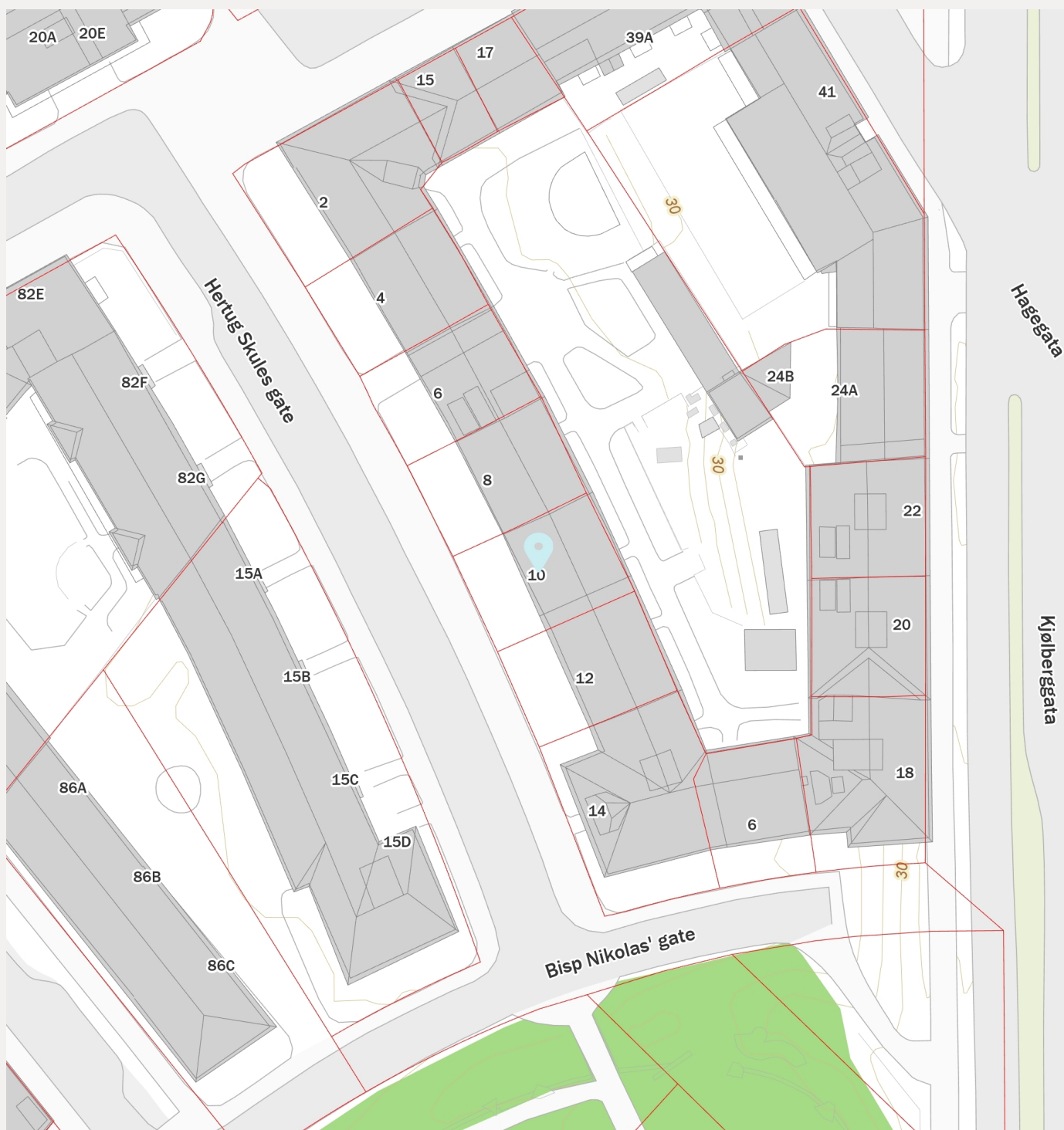
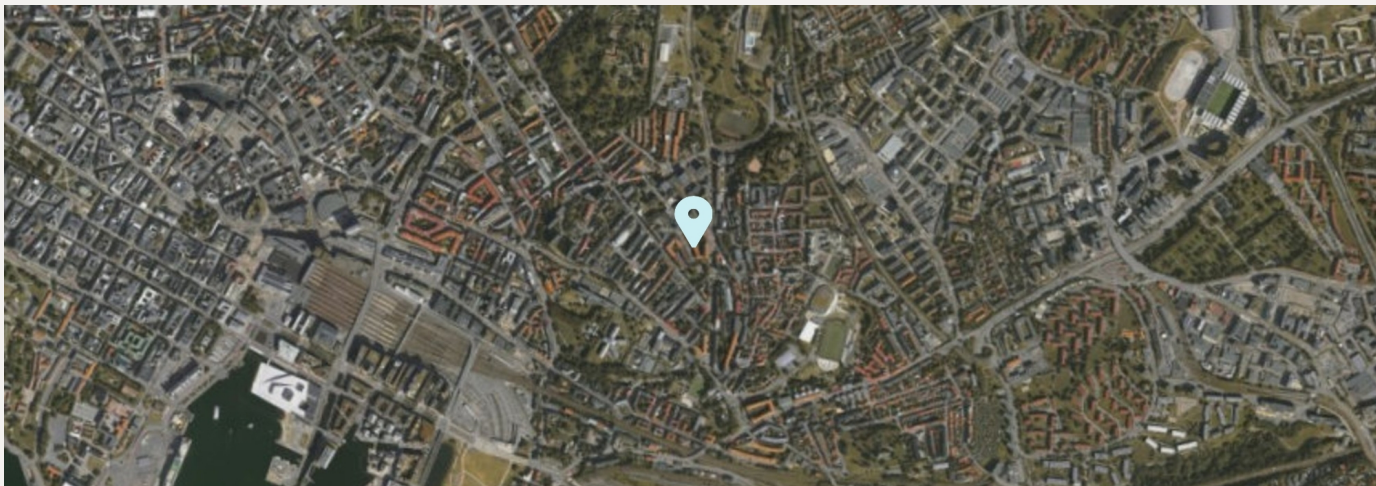


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).