



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 706 553  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS SOMMERFRYDLØKKEN  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 890 907	8 255 557
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 890 907</b>	<b>8 255 557</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 165 691	1 131 587
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 266	24 266
Annen driftskostnad		4 794 069	5 247 839
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 984 026</b>	<b>6 403 692</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 906 881</b>	<b>1 851 865</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 278	51 399
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 278</b>	<b>51 399</b>
Annen finanskostnad		1 338 496	917 931
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 338 496</b>	<b>917 931</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 271 218</b>	<b>-866 532</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 635 663</b>	<b>985 333</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 635 663</b>	<b>985 333</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 635 663</b>	<b>985 333</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 635 663</b>	<b>985 333</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 635 663	985 333
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 635 663</b>	<b>985 333</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 703 008	11 703 008
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		181 995	206 261
Sum varige driftsmidler		11 885 003	11 909 269
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 885 003	11 909 269
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		193 993	158 965
Sum fordringer		193 993	158 965
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 915 592	2 969 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 915 592	2 969 888
Sum omløpsmidler		3 109 585	3 128 853
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 994 589</b>	<b>15 038 122</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		405 900	405 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>405 900</b>	<b>405 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		31 044 765	32 680 428
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-31 044 765</b>	<b>-32 680 428</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-30 638 865</b>	<b>-32 274 528</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 674 793	46 364 244
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 674 793</b>	<b>46 364 244</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 674 793</b>	<b>46 364 244</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 914	5 336
Leverandørgjeld		660 716	680 462
Skyldige offentlige avgifter		67 227	67 639
Annen kortsiktig gjeld		220 803	194 969
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>958 661</b>	<b>948 406</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 633 454</b>	<b>47 312 650</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 994 589</b>	<b>15 038 122</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467198

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 706 553  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS SOMMERFRYDLØKKEN  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 706 553  
AS SOMMERFRYDLØKKEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 890 907	8 255 557
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 890 907</b>	<b>8 255 557</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 165 691	1 131 587
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 266	24 266
Annen driftskostnad		4 794 069	5 247 839
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 984 026</b>	<b>6 403 692</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 906 881</b>	<b>1 851 865</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 278	51 399
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 278</b>	<b>51 399</b>
Annen finanskostnad		1 338 496	917 931
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 338 496</b>	<b>917 931</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 271 218</b>	<b>-866 532</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 635 663</b>	<b>985 333</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 635 663</b>	<b>985 333</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 635 663</b>	<b>985 333</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 635 663</b>	<b>985 333</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 635 663	985 333
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 635 663</b>	<b>985 333</b>



Organisasjonsnr: 921 706 553  
AS SOMMERFRYDLØKKEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 703 008	11 703 008
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		181 995	206 261
Sum varige driftsmidler		11 885 003	11 909 269
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 885 003	11 909 269
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		193 993	158 965
Sum fordringer		193 993	158 965
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 915 592	2 969 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 915 592	2 969 888
Sum omløpsmidler		3 109 585	3 128 853
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 994 589</b>	<b>15 038 122</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		405 900	405 900
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>405 900</b>	<b>405 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	31 044 765	32 680 428
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-31 044 765</b>	<b>-32 680 428</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-30 638 865</b>	<b>-32 274 528</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 674 793	46 364 244
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>44 674 793</b>	<b>46 364 244</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>44 674 793</b>	<b>46 364 244</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 914	5 336
Leverandørgjeld	660 716	680 462
Skyldige offentlige avgifter	67 227	67 639
Annen kortsiktig gjeld	220 803	194 969
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>958 661</b>	<b>948 406</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>45 633 454</b>	<b>47 312 650</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 994 589</b>	<b>15 038 122</b>



Organisasjonsnr: 921 706 553  
AS SOMMERFRYDLØKKEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

5292 Sommerfrydløkken AS





## Til aksjonærene i Sommerfrydløkken AS

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 31 mai 2023 kl. 18:00 i St. Hallvard kirke, Enerhauggata 4.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sommerfrydløkken AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Sommerfrydløkken AS  
avholdes onsdag 31. mai 2023 kl. 18:00 i St. Hallvard kirke, Enerhauggata 4.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Salg og utbygging av loftsarealer
- B) Ny kollektiv avtale om fibernett/bredbånd

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av medlemmer til hagelaget

Oslo, 26.4.2023  
Styret i Sommerfrydløkken AS

Wiggo Wollbråten   Elisabeth Walter   Christoffer Gjendem   Ana Golub   Frode Vågen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Wiggo Wollbråten	Pilestredet 29 B
Nestleder	Elisabeth Walter	Kjøllberggata 22
Styremedlem	Christoffer Gjendem	Hertug Skules Gate 8
Styremedlem	Ana Golub	Hertug Skules Gate 4
Styremedlem	Frode Vågen	Kjøllberggata 18
Varamedlem	Haakon Dybvik	Kjøllberggata 20
Varamedlem	Amanda Rose Magnum	Bisp Nikolas' Gate 6
Varamedlem	Cecilie Espedokken Vik	Hertug Skules Gate 4
Varamedlem	Nicklas Poulsen Viki	Kjøllberggata 22

#### Valgkomiteen

Frank Båtbukt	Hertug Skules Gate 8
Mats Kvaløy-Bjørbekk	Hertug Skules Gate 8
Ines Margot Zander	Hertug Skules Gate 4

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Sommerfrydløkken AS

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

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

Gårds- og bruksnummer:

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

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

Sommerfrydløkken AS har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

## **Styrets arbeid**

### **Styrets arbeid**

Det er i perioden blitt avholdt 10 ordinære styremøter, i tillegg til møter med representanter for beboere som ønsker loftsutbygging. I tillegg har styret gjennomført ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte med forretningsfører OBOS.

Styret har arbeidet med blant annet disse sakene:

### **Vindusprosjektet**

Historikk:

Styret i Sommerfrydløkken AS gjorde i 2011/2012 en utvelgelse av vinduer som var i så kritisk stand at de 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 fargenyansse 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. Det betyr at det er en del leiligheter som har dårlige vinduer, og henvendelse til styret om vinduer som må byttes tiltar.

Nytt vindusprosjekt:

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

OBOS Prosjekt AS og Enerhaugen Arkitektkontor er 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.

Vi er inne i en avsluttende fase med byantikvaren for å avklare vindustypen. Deretter vil styret vurdere veien videre i prosjektet.

### **Støy og avtrekk på ventilasjonsvifter (trykksensor)**

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

I vårt anlegg står anlegget på konstant ytelse. Det trekker unødvendig med strøm, i tillegg til at det er støyende og gir redusert effektivitet som følge av feil trykk. Det ble derfor i 2022 montert trykksensorer eller temperaturfølere med urstyring i anlegget.

I tillegg så er det bestilt nye ventilasjonsvifter for å erstatte defekte vifter som lager støy (Hertug Skules gate og Kjølberggata). Disse monteres våren 2023.

#### **Salg av loftsareal for utbygging av leiligheter. Forhandlinger.**

Styret fikk i oppgave av generalforsamlingen 2022 å forhandle vilkår for kjøp av loftsareal for utbygging og utvidelse av eksisterende leiligheter. Beboergruppen består av flere styremedlemmer som derfor er inhabile, og som ikke har deltatt på dette. Det har i dialogen med beboergruppen vært styrets mål å tenke på felleskapets interesser så vel som utbyggernes muligheter. I tillegg så har styret lagt til grunn de premisser som beboergruppen selv fremmet i saken for generalforsamlingen i 2022, blant annet hva gjelder pris pr kvadratmeter, og antall utbyggere. Det vises i denne sammenheng til egen sak til behandling.

#### **Støy fra enkelte radiatorer og fjernvarmesystemet**

Enkelte leiligheter har vært plaget av støy utover det som er normalt fra radiatorene. Det har vært mange befaringer og innjusteringer for å finne mulig årsak og utbedre dette. Vaktmester og Andenæs VVS har hånd om det praktiske. Styret vil ta grep for å avklare om det er gjennomgående svakheter i anlegget som er årsaken til dette.

#### **Engangsinnbetalinger og økte strømkostnader**

Til tross for tilskudds- og kompensasjonsordningen så har Sommerfrydløkken vedvarende høye energikostnader i 2022. Det høye prisnivået ser ut til å holde seg. Dette har dessverre medført behovet for ekstra kapital innbetalt fra eierne. Styret vedtok derfor en ekstra innbetaling fra samtlige våren 2022 for blant annet å dekke inn for lite innbetalt i 2021.

Dette var et engangsbeløp grunnet en ekstraordinær situasjon. Styret planlegger ikke øvrige kapitalinnhentinger som dette. Dersom prisene fortsetter å ligge langt over budsjettet utover våren, vil styret ta stilling til en eventuell økning i felleskostnadene når vi ser prisutviklingen.

#### **Nytt nøkkelsystem**

Det er i dag systemnøkler til alle ytterdører. Patentet på dette systemet har gått ut, og i tillegg så er det ikke mulig å få laget nye nøkler fordi nøkkelømnene ikke lenger produseres. Det medfører at styret må skifte ut låser og nøkler i løpet av relativt kort tid.

#### **Porttelefoner/callinganlegg**

Styret har tidligere vurdert å gå til innkjøp av et bedre og mer moderne porttelefonanlegg. Anlegget som er i dag begynner å bli dyrt å reparere på, samtidig som det vil bli vanskelig å få tak i nye deler. Styret har valgt å avvente dette prosjektet.

#### **Oppussing av oppganger**

Styret har tidligere vurdert kostnader ved å gjennomføre en oppussing av samtlige oppganger, inkludert maling av rekkverk og lakkering av håndløpere, rens av gulv og maling av ytterdører. Styret vil vurdere dette prosjektet i sammenheng med et eventuelt vindusprosjekt.

**Ettersyn brannvernutstyr**

Styret har endret avtalen med GOWENS AS om ettersyn av brannvernutstyret til et årlig ettersyn. Gowens sørger for ettersyn i 73 boenheter (50%) og alle fellesareal hvert år i.h.h.t CareFree avtalen.

**Ute- og grøntområdet i gårdsrommet**

Styret har tidligere ved hjelp av beboere med kompetanse på området fått utarbeidet en helhetlig plan for uterommet (2021). Denne gjelder hele utvendige fellesarealet, både på utsiden av bygningsmassen og gårdsrommet, og inkluderer vurderinger knyttet til sykkelskur- og parkering, skur til barnevogner og annen utnyttelse og bruk av uterommet. Store og kostbare tiltak i henhold til denne planen er satt på vent.

**Vaktmesterleiligheten**

Leiligheten som er i Sommerfrydløkken sitt eget eie (leil 37, HS 4) er leid ut for en toårsperiode til februar 2024. Leie pr mnd er 13 500,- kroner.

**Dugnad, grønt og sosialt**

Styret og vaktmester arrangerer vanligvis dugnad og litt sosialt for beboere både vår og høst. Sommerfrydhagen og Hagegruppa har flere uformelle samlinger i løpet av sesongen. Plantekassene fordeles årlig og koster kr 200 pr år.

**Vaktmester**

Det gjennomføres faste møter med styret og vaktmester. I tillegg har vaktmester en egen kontaktperson i styret. I løpet av perioden har vaktmester fått nytt kontor samme sted som styrerommet i Kjølberggata 18 (kjeller).

**Trimrom**

Det nye trimrommet (Bisp Nicholas gate 6) er tatt til bruk og kan brukes av alle mot en kontingent. Se mer informasjon på Vibbo under tema trimrom.

**Informasjon**

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Resultat

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

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 150 924.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 540 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sommerfrydløkken AS.

### Lån

Sommerfrydløkken AS har tre lån i OBOS banken. Lånene har en flytende rente på 4,3%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i AS Sommerfrydløkken

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Sommerfrydløkken.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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 sameiet 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7NYPK-VMMK4-6NW1H-SEV67-BHX8O-L7VW4



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 815 090	8 186 460	8 861 000	10 470 000
Andre inntekter	3	75 817	69 097	1 074 000	55 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 890 907</b>	<b>8 255 557</b>	<b>9 935 000</b>	<b>10 525 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-696 691	-666 755	-639 000	-753 000
Styrehonorar	5	-195 000	-194 999	-195 000	-195 000
Avskrivninger	15	-24 266	-24 266	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-14 526	-14 693	-16 000	-16 000
Andre honorarer		-274 000	-269 833	-276 000	-300 000
Forretningsførerhonorar		-257 475	-250 215	-257 000	-267 000
Konsulenthonorar	7	-130 931	-23 343	-50 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 018 198	-702 433	-860 000	-540 000
Forsikringer		-448 482	-403 012	-448 500	-493 000
Kommunale avgifter	9	-914 920	-869 007	-887 000	-1 039 500
Energi/fyring	10	-935 029	-2 072 723	-2 230 000	-2 300 000
TV- anlegg/bredbånd		-577 372	-480 194	-525 000	-612 000
Andre driftskostnader	11	-497 136	-432 220	-470 000	-481 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 984 026</b>	<b>-6 403 692</b>	<b>-6 873 500</b>	<b>-7 116 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 906 881</b>	<b>1 851 865</b>	<b>3 061 500</b>	<b>3 408 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	67 278	51 399	30 000	30 000
Finanskostnader	13	-1 338 496	-917 931	-958 000	-1 694 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 271 218</b>	<b>-866 532</b>	<b>-928 000</b>	<b>-1 664 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 635 663</b>	<b>985 333</b>	<b>2 133 500</b>	<b>1 744 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 635 663	985 333		



### AS SOMMERFRYDLØKKEN BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	11 397 328	11 397 328
Tomt		305 680	305 680
Andre varige driftsmidler	15	181 995	206 261
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 885 003</b>	<b>11 909 269</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		24 420	16 241
Forskuddsbetalte kostnader		166 645	135 583
Andre kortsiktige fordringer	16	2 928	7 141
Driftskonto OBOS-banken		691 959	386 218
Driftskonto OBOS-banken II		56 277	78 791
Sparekonto OBOS-banken		2 129 638	2 466 206
Innestående i andre banker		37 718	38 673
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 109 585</b>	<b>3 128 853</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 994 589</b>	<b>15 038 122</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	17	405 900	405 900
Udekket tap	18	-31 044 765	-32 680
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-30 638 865</b>	<b>528</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	44 674 793	46 364 244
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>44 674 793</b>	<b>46 364 244</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		153 472	131 007
Leverandørgjeld		660 716	680 462
Skyldige offentlige avgifter	20	67 227	67 639
Påløpte renter		9 914	5 336
Annen kortsiktig gjeld	21	67 331	63 962
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>958 661</b>	<b>948 406</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 994 589</b>	<b>15 038 122</b>



Pantstillelse	22	58 356 920	58 356 920
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2023  
Styret i AS Sommerfrydløkken

Wiggo Wollbråten                      Christoffer Gjendem                      Ana Golub

Frode Vågen                              Elisabeth Walter

#### 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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

#### FORDRINGER

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

#### SKATTETREKKSKONTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 305 258
Lån/Renter	787 860
Lån fjernv.	599 964
Leie	162 000
Eiendomsskatt	14 084
Diverse	500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 869 666</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-50 424
Lån fjernv.	-4 152
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 815 090</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri-inntekter	61 560
Elvia, leie av nettstasjon	4 657
Årskontigent parselhage	8 600
Viderefakturerte fakturaer, Miljøgebyr Oslo Kommune	1 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>75 817</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-456 841
Overtid	-14 002
Påløpte feriepenge	-67 331
Fri bil, tlf etc.	-391
Arbeidsgiveravgift	-143 682
Pensjonskostnader innskudd	-11 454
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Yrkesskadeforsikring	-2 607
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-696 691</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 styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 195 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 526.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-16 797
Enerhaugen Arkitektkontor AS	-90 956
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 178
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-130 931</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-290 403
Drift/vedlikehold VVS	-42 008
Drift/vedlikehold elektro	-55 915
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 488
Drift/vedlikehold brannsikring	-138 655
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-34 913
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-432 075
Kostnader dugnader	-6 741
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 018 198</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 088
Vann- og avløpsavgift	-654 745
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-243 522
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-914 920</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-163 323
Fjernvarme Viderefakturert beboere	1 050 024
Fjernvarme	-1 821 730
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-935 029</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 300
Container	-29 870
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 089
Driftsmateriell	-66 129
Lyspærer og sikringer	-1 575
Vaktmestertjenester	-12 603
Renhold ved firmaer	-334 940
Andre fremmede tjenester	-7 755
Kontor- og datarekvisita	-3 980
Trykksaker	-2 698
Andre kontorkostnader	-7 807
Telefon, annet	-6 080
Porto	-1 440
Bilgodtgjørelse	-2 583
Reisekostnader	-503
Bank- og kortgebyr	-5 050
Velferdskostnader	-6 734
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-497 136</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	1 671
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 645
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 034
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 787
Andre renteinntekter	141
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>67 278</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-337 979
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-653 155
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-347 052
Renter på leverandørgjeld	-310
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 338 496</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 745 000
Rehabilitering bygg - kostpris	311 805
Overført tomteverdi, 10 % av kostpris bygninger	-305 680
Sum kostpris bygninger pr 31.12.18	2 751 125
Rehabilitering 1999 - 2003	488 777
Balkongprosjekt 2010	8 157 427
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 397 328</b>

Tomten er eid.

Gnr.231/bnr.25 M. flere

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

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Andre bygninger	
Tilgang 2000	728 000
Avskrevet tidligere	-521 739
Avskrevet i år	-24 266
	181 995
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>181 995</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-24 266</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 287
Fordring brenseloppgjør	1 641
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 928</b>

**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

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

Fordelingen er som følger:

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

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

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken, OBOS01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016

-27 000 000

Nedbetalt tidligere

4 328 923

Nedbetalt i år

884 710

**-21 786 367**

OBOS-banken AS, OBOS03

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-12 665 000

Nedbetalt tidligere

720 926

Nedbetalt i år

294 195

**-11 649 879**

OBOS Banken, 30B928

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2011

-16 284 721

Nedbetalt tidligere

4 535 628

Nedbetalt i år

510 546

**-11 238 547****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-44 674 793****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-37 718

Skyldig arbeidsgiveravgift

-29 509

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-67 227****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-67 331

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-67 331****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

44 674 793

**TOTALT****44 674 793**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger

11 397 328

Tomt

305 680

**TOTALT****11 703 008**



### 3 Godtgjørelse til styret

Styrehonorar er forslått til 195 000. Styreleder honoreres særskilt, se vedlagt.

## AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

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

### §1 OPPDRAGETS VARIGHET

**Wiggo Wollbråten** velges som ekstern styreleder for AS Sommerfrydløkken for en periode på 2 år fra **1. juni 2023**. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra selskapet side forutsetter at det velges ny styreleder på generalforsamlingen. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

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

### §2 OPPDRAGETS ART

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styreleder har personalansvar for boligselskapets eventuelle ansatte.

### **§3 FERIE/FRAVÆR**

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

### **§4 FORUTSETNINGER FOR OPPDRAGET**

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

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester. Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser. Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

### **§5 HONORAR**

Boligselskapet (146 leil.) betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort **kr 306 000,- pr. år**. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

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

### **§6 UTLEGG**

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

### **§7 ANDRE TJENESTER**

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

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

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

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



22

Sommerfrydløkken AS

Oslo, 31. mai 2023

\_\_\_\_\_  
Sommerfrydløkken boligaksjeselskap,  
styremedlem 1

\_\_\_\_\_  
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten  
v/ Wiggo Wollbråten

\_\_\_\_\_  
Sommerfrydløkken boligaksjeselskap,  
styremedlem 2

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



## FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING 31. MAI 2023

# LOFTSUTBYGGING

Innsendt den 25.04.2023

Forslaget fremmes for adressene: HSG 2,4,10,12, BNG 6, KJ 22

### Forslagsstillere:

Sigurds Gate 17	-	Nuen Luu-Vo
Hertug Skules gate 2	-	Selome Emnetu
Hertug Skules gate 2	-	Linh Le
Hertug Skules gate 2	-	Jens Gulowsen
Hertug Skules gate 4	-	Zlatan Dikic og Ana Golub
Hertug Skules gate 10	-	Charlotte Husø og Inger Kavlie
Hertug Skules gate 12	-	Tabea Wende Håkon Olafson
Hertug Skules gate 12	-	Joachim Dyr Dahl og Synne Karlsen Wivesøll
Bisp Nikolas gate 6	-	Ingrid Holden og Aleksander Jacques
Kjøllberggata 22	-	Silje og Nicklas Poulsen Viki



## INNLEDNING

Generalforsamlingen (heretter kalt GF) 31. mai 2022 stemte positivt for salg av loftsareal for utbygging (vedtak 1). Forslagsstillerne fikk klarsignal til å forhandle frem pris og vilkår med styret for kjøp av råloft med hensikt å utvide de underliggende leilighetene (vedtak 2). Vi fikk støtte fra naboer og styret på GF i fjor, noe som var veldig gledelig!

Siden GF-vedtaket har forslagsstillerne hatt flere møter med styrets arbeidsgruppe. Vi har arrangert informasjonsmøter i bakgården og snakket med et betydelig antall naboer. Det avtaleforslaget vi nå fremmer for GF (mars -23) er tilpasset ønsker fra naboer i så stor grad som praktisk mulig.

Det har blitt fremmet forslag om loftsutbygging tidligere. Vi kan med sikkerhet si at bak forslaget som nå fremmes, ligger det mest gjennomarbeidede og grundige arbeidet i forberedelsene til en avtale sammenlignet med tidligere forslag. Vi håper at du som nabo og aksjeeier opplever at du har fått tilstrekkelig med informasjon og dermed har et godt grunnlag for å ta stilling til dette avtaleforslaget på ekstraordinær GF mars -23.

Prosjektet vil bidra til mindre gjennomtrekk av beboere og et mer stabilt bomiljø. At Tøyen som område får flere familieleiligheter vil gjøre både området og gården vår mer attraktiv. At Sommerfrydløkken får flere familieleiligheter vil gi langvarige boforhold og beboere som både føler eierskap til gården og området, og tar ansvar for bomiljø og fellesskap.

Salg av råloft gi en betydelig inntekt til Sommerfrydløkken i form av en engangssum. Detaljer vedr. salgspris følger i eget avsnitt.

### Dette dokumentet har følgende vedlegg:

- Vedlegg 1: Byggeveileder/prosesskisse.
- Vedlegg 2: Presentasjon av materiale til bruk for nye kjellerboder
- Vedlegg 3: Takstrapport
- Vedlegg 4: Plantegninger for eksisterende og ny situasjon for kjeller og loft.
- Referanser:

Loftsveilederen, Oslo kommune:  
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/134445-1444144514/Tjenester%20og%20>

[tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Loftsveileder.pdf](#)

## OVERORDNET INFORMASJON & KOMMENTAR TIL VEDLEGG

### Prosess

Basert på saksbehandlingstid hos Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten for tiden, kan bygging starter tidligst våren 2024. Detaljert prosess finner du i vedlegg 1.

### Byggeperiode

Byggeperiode per oppgang vi vanligvis ikke ta mer enn 8-12 uker. Pga generell ustabilitet i verden for tiden, er dette veldig vagt estimat, og perioden kan bli både kortere og lengre, skulle det inntreffe uforutsette utfordringer / mer effektive løsninger underveis.

Utbygger vil påse at byggearbeidet ikke er til unødig eller urimelig sjenanse for andre beboere. Det gjelder særlig støyende arbeider, støv, forsøpling mv. som vil håndteres på samme måte som ved annet byggearbeid og iht. vedtektene. Byggearbeid vil dermed foregå innenfor vanlig arbeidstid, ikke på kveld, helg eller helligdager.

### Nye boder

Utbyggere sørger for of bekoster oppføring av nye boder, og sørger for at alle beboere har to disponible boder etter endt arbeid. Nye kjellerboder vil bli oppført før utbygging på loft settes i gang, slik at man til enhver tid vil ha tilgjengelig lagringsplass i bygget.

Merkostnader som følge av oppsettingen av disse bodene skal ikke tilfalle fellesskapet.

Sommerfrydløkken har store arealer som i dag benyttes til boder eller som står tomme. Det er svært stor variasjon i størrelsen på dagens boder. Som del av prosjektet omfordeler vi kjellerarealet i enkelte oppganger slik at størrelsen på bodene blir jevnere. Vi bygger ekstra boder til beboere som mister loftsbod i deler av kjelleren som i dag står ubrukt.

Vedlagt er to plantegninger over bodene i Sommerfrydløkken. Den ene tegningen viser dagens situasjon. Den andre forslag til ny



bodfordeling. Noen vil få en større bod enn de hadde tidligere, mens andre vil få noe mindre lagringsplass. Dette fordi bodfordelingen i dag er svært ulik fra leilighet til leilighet. Samtlige beboere vil ha to boder til disposisjon etter utbygging.

Vi forstår at ikke alle som berøres av utbyggingen er komfortable med å ha kun kjellerboder, og sørger for at de som kan, får beholde boden sin på loftet også etter utbyggingen. Dette er dessverre ikke mulig i alle oppgangene, og utbyggere vil derfor etablere de nye kjellerbodene med innvendige tiltak som sikrer at de holder seg så tørre som mulig gjennom året. Dette gjelder for oppgangene Hertug Skules gate 12, Bisp Nicklas gate 6 og Kjølbergata 22. Utbyggerne dekker alle kostnader knyttet til bygging av nye boder/ny bodfordeling i kjelleren.

Plantegningene viser de beste løsningene vi har klart å finne etter samtaler med naboer og styret. Det har ikke vært mulig å innfri alles ønsker, men vi har valgt å gå for løsningen som sikrer at samtlige har to boder til disposisjon, og fordeler fellesarealet i kjeller så jevnt som mulig i de berørte oppgangene.

Fordi oppgangene har kjellere og loft i ulike størrelser og fasong, vil ikke løsningene være like. Vi oppfordrer deg derfor til å se nøye på plantegningen som gjelder din oppgang i forkant av votering, og ta kontakt med oss hvis du har spørsmål.

Plantegninger for eksisterende og ny situasjon for kjeller og loft finner du på de siste sidene av dokumentet. Spørsmål vedrørende disse rettes Zlatan Dikic (tlf: 932 23 957 / epost: dikiczlatan@gmail.com).

Alle naboer er varslet om planene våre, enten ved direkte kontakt, på informasjonsmøter eller via skriftlig informasjon i postkasse og oppslagstavler, og vi har lyktes med å få en tilbakemelding fra de aller fleste. Vi har lyttet til naboers behov og ønsker, og tilpasset løsningene i så stor grad som det er praktisk mulig.

### **Flytting av bodinnhold**

Nye boder i kjeller skal bygges og ferdigstilles før boder på loft tømmes og rives. Det er på denne måten mulig å begrense logistikkutfordringer knyttet til midlertidig lagring av innholdet i lofts-boder. Berørte beboere kan flytte bodinnhold fra loft til den nye kjellerboden før lofts-boden rives.

I perioden hvor det utføres arbeid i kjeller, i de oppgangene hvor dette er aktuelt, vil den

enkelte utbygger ta ansvaret og kostnaden for mellomlagring av innhold i kjellerbodene, dersom dette blir nødvendig. Løsningene vil kunne variere fra oppgang til oppgang, men generelt vil dette løses ved leie av lagringsplass i form av container som plasseres ved siden av sykkelskuret. andre deler av huset. Fysisk flytting av innhold vil avtales og utføres i samråd med de berørte naboene.

### **Pris**

Kjøpspris: 13 000,- kvm.

Kjøpesummen skal KPI-justeres fra generalforsamlingsvedtak om salg til kontraktsinngåelse.

Prisen er basert på Taksthuset AS sin vurdering av 30.12.22. Prisen gjelder for dagens råloft, noe som betyr at utbygger betaler for dagens tilgjengelige BRA råloft. Dette arealet vil reduseres noe, grunnet isolering m.m, som følge av utbygging. I tillegg vil utbygger dekke alle kostnader knyttet til endringer og utbedringer av lofts- og kjellerboder.

Takstrappreport ligger vedlagt (vedlegg 3).

### **Aksjeutvidelse ifm loftsutbygging**

Fastsettes av OBOS.

### **Øvrig forutsetninger**

Prosjektet låses til de eierne som er med på forslaget som vedtas på generalforsamlingen mars -23. Opsjonen skal ikke kunne selges videre.

Avtale mellom styret og utbygger skal være inngått innen 01.01.24.

### **Vedtak til avstemning**

*Generalforsamlingen gir sitt samtykket til salg og utbygging av råloft til 10 forslagsstillere.*



## VEDLEGG

### **BYGGEVEILEDER**

Følgende prosess skal følges ifm utbygging:

1. Melde fra til Aksjelagets styret at prosess igangsettes. Melding skal som et minimum omfatte estimert fremdrift som inkluderer:
  - Planlagt dialog med naboene om flytting av boder
  - Planlagt tidspunkt for søknad til Plan- og bygningsetaten
  - Planlagt tidspunkt for orientering til styret
2. Ta kontakt med naboer om gjennomføring av bodflytting inkl. midlertidig flytting av bodinnhold. Dialog skal resultere i skriftlig avtale med hver enkel av de berørte naboene (erstatte nabovarsel) og inkludere dokumentasjon på kontrolloppmåling og tegning av ny bordplassering som vedlegg. Avtalen med vedlegg skal legges ved orienteringen til styret senere i prosessen.
3. Dialog med Byantikvaren om fasadeendring på tak. Byantikvarens uttalelse til løsning skal legges til grunn for detaljprosjektering, og vedlegges orienteringen til styret og søknad om rammetillatelse senere.
4. Rammesøknad og -tillatelse (iht.forskrift).
5. Orientering til styret og anmodning om kontraktsinngåelse, som inkluderer:
  - Gitt rammetillatelse
  - Tegninger i 1:100 (plan, snitt, fasader)
  - Byantikvarens uttalelse
  - Avtale med naboene inkl.vedlegg (erstatte nabovarsel)
  - Oversikt over felles anlegg (tek.installasjoner på loft) som berøres av utbygging og forslag til ny løsning.
6. Kontraktsinngåelse med styret og innbetaling av kjøpesum.
7. Flytting av bodinnhold, ombygging av kjeller og tilbakeføring av boder i kjeller.
8. Utvendige arbeider på tak (stillas!) og evt. tilbakeføring av boder på loft der det er aktuelt.
9. Innvendige arbeider startes.
10. Ferdiggattest og as built-tegninger til styret, evt. ferdigbefaring med styret.
11. Administrativt arbeid hos OBOS knyttet til aksjeutvidelse (forretning), omregning av felleskostnader, lån m.m. Gebyrer bekostes av Utbygger.



## VEDLEGG 03

### Materiale til bruk for nye kjellerboder

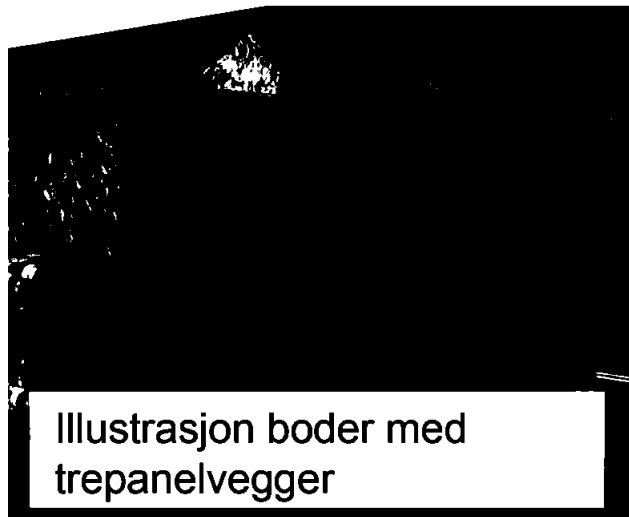
Metallrammer med treverk, med lufteslisse i topp og bunn.



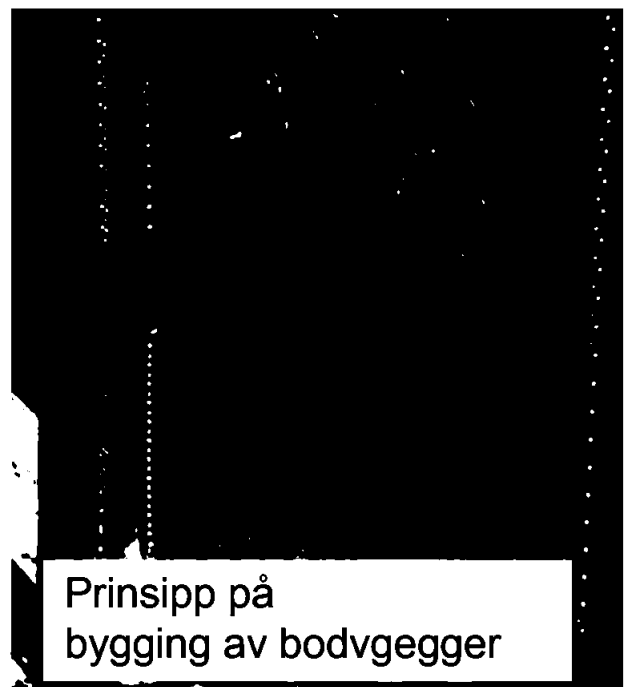
Materiale vegg:  
trepanel



Materiale konstruksjon:  
stålstender



Illustrasjon boder med trepanelvegger



Prinsipp på bygging av bodvegger

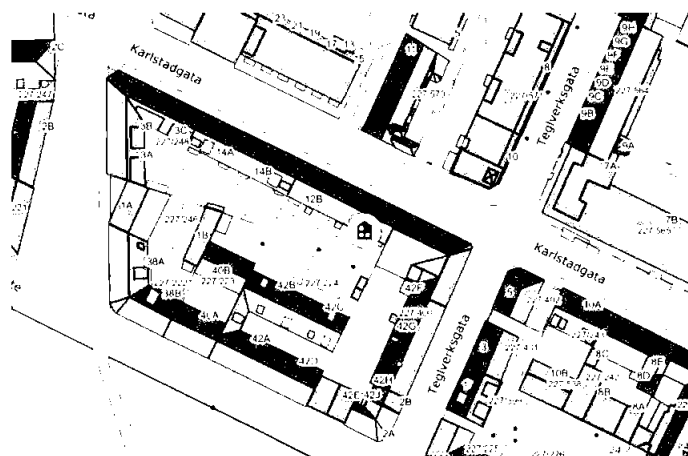


VEDLEGG 04



**VURDERING AV VERDIEN AV RÅLOFT I  
HERTUG SKULES GATE 2 MFL.**

**GNR. 227, BNR. 244 - OSLO KOMMUNE  
DESEMBER 2022**



**UTFØRT AV**

**Ansvarlig Takstmann MNT  
Sven P. Meyer  
Heggelibakken 4 0375 Oslo  
Mob. 951 84 350  
E-mail; [sven@taksthuset.no](mailto:sven@taksthuset.no)**

**TAKSERING – BYGGELÅNSOPPFØLGING – KONSULENTTJENESTER - BYGGELEDELSE  
TAKSTHUSET – HEGGELIBAKKEN 4, 0375 OSLO – T: 22 70 38 00  
[www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no)**



**VURDERING AV VERDIEN AV RÅLOFT I HERTUG SKULES GATE 2 MFL.  
GNR 227, BNR 244 - I OSLO KOMMUNE**

**DESEMBER 2022**

**HJEMMELSHAVER AV LOFT: SOMMERFRYDLØKKEN AS (FRA 12.07.1937)**

### **OPPDRA**

Etter anmodning fra Sommerfrydløkken AS v/Zlatan Dikic, har Taksthuset ved Sven P. Meyer den 03.11.2022 besiktiget råloftet for å avgi en vurdering av salgsverdi for hver enkelt av beboerne som ønsker tilbud - basert på:

At loftet selges i den stand det var på befaringen, uten forbehold om at plan- og bygningsetaten vil godkjenne utbygging av loftet.

### **DOKUMENTASJON**

Taksthuset har innhentet følgende dokumentasjon:

- Informasjon vedrørende eiendomsfakta hentet fra Ambita AS
- Reguleringsbestemmelser S-2255

### **BEFARING**

Tilstede ved befaringen 03.11.2022 var:

Oppdragsgiver : Nuen Luu-Vo  
Taksthuset : Sven P. Meyer

### **FORSIKRING**

Forsikringsinformasjoner er ikke fremlagt.

**TAKSERING – BYGGELÅNSOPPFØLGING – KONSULENTTJENESTER - BYGGELEDELSE  
TAKSTHUSET – HEGGELIBAKKEN 4, 0375 OSLO – T: 22 70 38 00  
[www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no)**



## FORUTSETNINGER

Følgende generelle forutsetninger er lagt til grunn i vurderingen:

- Andelen av gjeld og formue er ikke medregnet i verdivurderingen da det ikke har vært tilgjengelig. Gjeld og formue må legges til/trekkes fra hver av de vurderte verdiene i slutten av dette dokument.
- Salget må godkjennes av en ekstraordinær generalforsamling i boligaksjeselskapet.
- Etter salget er godkjent av ekstraord. generalfors. skal byggesaken godkjennes av byantikvaren i Oslo kommune.
- Byggesøknaden utføres av entreprenør/utbygger.
- Tegningene som skal benyttes i en byggesøknad, utføres i henhold til lover og bestemmelser.
- Kjøper må dekke eventuelle krav som kommer fra offentlige myndigheter.
- Kjøper skal dekke internt trapp fra sin leilighet til loftet, samt sørge for godkjent nødutgang.
- Det forutsettes at det er enighet mellom kjøperne og styret i boligaksjeselskapet vedr. om taktekkingen skal skiftes ut eller ikke. Eventuell ny taktekking må skje på hele takflaten, ikke bare over de nye leilighetene.
- Kjøperne må bekoste eventuelle krav fra offentlige myndigheter som f.eks. brannbestemmelser som utløses av byggearbeidene som rønningsveier, sprinkleranlegg, bygningsmessige tilpasninger som dører og trapperom og lignende samt andre krav som eventuelt blir pålagt som heis, ventilasjon m.m.

## TOMT

Tomtearealet for Sommerfrydløkken AS er delt inn i 15 gnr./bnr. og er ifølge Ambita AS:

Gnr. 231, Gnr. 174: 351,8 m <sup>2</sup>	Gnr. 231, Gnr. 181: 386,3 m <sup>2</sup>
Gnr. 231, Gnr. 175: 240,6 m <sup>2</sup>	Gnr. 231, Gnr. 254: 300,4 m <sup>2</sup>
Gnr. 231, Gnr. 176: 231,8 m <sup>2</sup>	Gnr. 231, Gnr. 255: 202,3 m <sup>2</sup>
Gnr. 231, Gnr. 177: 1 752,5 m <sup>2</sup>	Gnr. 231, Gnr. 256: 197,6 m <sup>2</sup>
Gnr. 231, Gnr. 178: 232,2 m <sup>2</sup>	Gnr. 231, Gnr. 398: 90,3 m <sup>2</sup>
Gnr. 231, Gnr. 179: 237,3 m <sup>2</sup>	Gnr. 231, Gnr. 400: 97,8 m <sup>2</sup>
Gnr. 231, Gnr. 180: 237,2 m <sup>2</sup>	<u>Gnr. 231, Gnr. 25: 204,9 m<sup>2</sup></u>
<b>Tomtene er eiertomter på til sammen:</b>	<b>4 763,0 m<sup>2</sup></b>

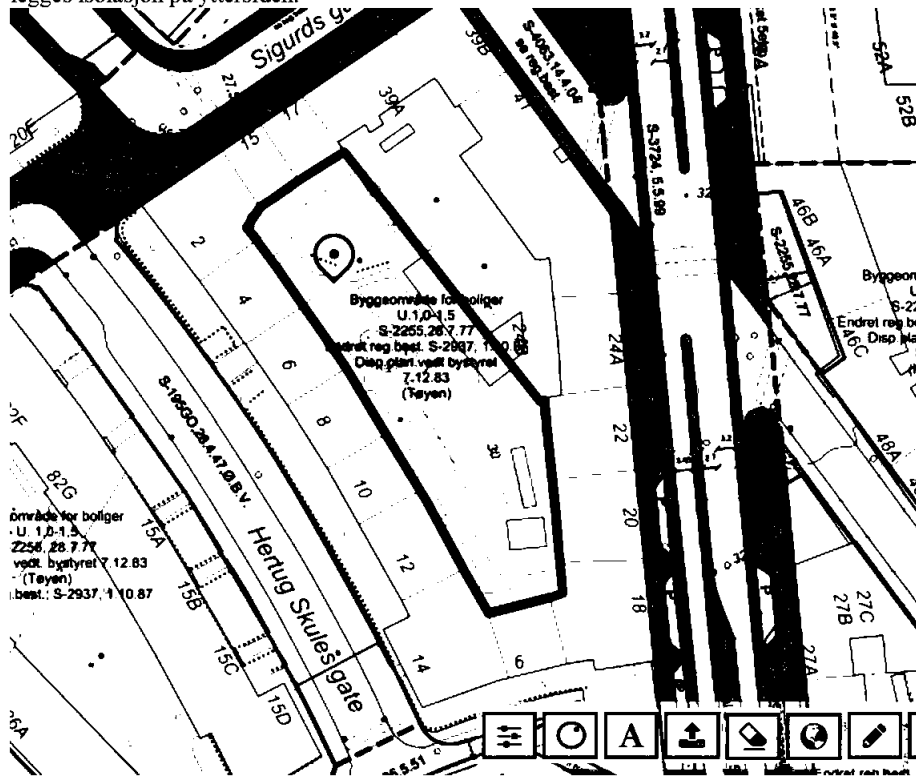
Tomten er tilknyttet offentlig vann – og kloakkanlegg.

**TAKSERING – BYGGELÅNSOPPFØLGING – KONSULENTTJENESTER - BYGGELEDELSE**  
**TAKSTHuset – HEGGELIBAKKEN 4, 0375 OSLO – T: 22 70 38 00**  
[www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no)



## REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger innenfor reguleringsbestemmelsene S-2255. Eiendommen ansees som fullt utbygget, med det forutsettes at det gis tillatelse til å heve taket noe, slik at det vil kunne legges isolasjon på yttersiden.



Eiendommen er oppført på byantikvarens gule liste.

## BEBYGGELSE

På eiendommen er det oppført 13 bygårder oppført i ca. 1933

**TAKSERING – BYGGELÅNSOPPFØLGING – KONSULENTTJENESTER - BYGGELEDELSE**  
**TAKSTHUSET – HEGGELIBAKKEN 4, 0375 OSLO – T: 22 70 38 00**  
[www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no)



## RÅLOFT

Loftet er i dag innredet med boder på deler av loftet, og deler er benyttet til åpen lagring. Målverdig areal av den delen som noen ønsker å få tilbud på, er oppgitt av oppdragsgiver: 304 m<sup>2</sup> BRA. I dag er loftet et kaldloft som brukes til lagring.

## BEREGNINGSGRUNNLAG RÅLOFTBELASTNING

Basert på Eiendomsverdi/Ambita og Taksthusets prisbank, er «Rålofts-belastningen» vurdert til: kr. 13 000,-

## UTBYGGINGSPOTENSIAL

Loftet går over 13 bygårder og det er 11 av eierne til toppleilighetene som har ønsket å få et tilbud. Totalt arealet er oppgitt til 304 m<sup>2</sup> BRA. Det er stort utbyggingspotensialet også etter at disse 11 har bygget ut.

## MARKEDSVERDI

På bakgrunn av befaring, opplysninger gitt av oppdragsgiver, generelle forskriftsmessige krav i TEK 10/TEK 17 og krav vedr. loftsinnredning/kjellerinnredning fra plan- og Bygningsetaten og retningslinjer for loftsinnredning fra Brannvesenet/Feiervesenet, samt tekniske og økonomiske vurderinger, har Taksthuset vurdert de 13 arealparsellene av råloftverdi på følgende måte: Tomtebelastning (Råloftsbelastning): kr. 13 000,- x 40 m<sup>2</sup> = kr. 520 000,-

AREALOVERSIKT				VERDI PR. TILLEGGSDDEL
ADRESSE	Gate nr.	NAVN PÅ LOFTUTBYGGERE/EIER	AREAL	
SIGURDS GATE	17	Nuen Lun-Vo	Ca. 15,0 m <sup>2</sup>	<b>197 000,-</b>
HERTUG SKULES GATE	2	Linh Le	Ca. 22,5 m <sup>2</sup>	<b>292 000,-</b>
HERTUG SKULES GATE	2	Selome Emnetu	Ca. 27,0 m <sup>2</sup>	<b>351 000,-</b>
HERTUG SKULES GATE	2	Jens Gulowsen	Ca. 26,0 m <sup>2</sup>	<b>338 000,-</b>
HERTUG SKULES GATE	4	Ana Golub og Zlatan Dikic	Ca. 23,5 m <sup>2</sup>	<b>305 000,-</b>
Bisp Nikolas' gate	6	Adrian Famer Rogne og Amanda Rose Magnum	Ca. 30,0 m <sup>2</sup>	<b>390 000,-</b>
HERTUG SKULES GATE	8	Mats Kvaløy Bjørbekk og Frank Båtbukt	Ca. 35,0 m <sup>2</sup>	<b>455 000,-</b>
HERTUG SKULES GATE	10	Charlotte Husø og Inger Kavlie	Ca. 25,0 m <sup>2</sup>	<b>325 000,-</b>
HERTUG SKULES GATE	12	Håkon Helleland Olafson og Tabea Wende	Ca. 33,0 m <sup>2</sup>	<b>429 000,-</b>
HERTUG SKULES GATE	12	Joachim Dyrdaahl og Syme Karlsen Wivesøll	Ca. 27,0 m <sup>2</sup>	<b>351 000,-</b>
BISP NIKOLAS' GATE	22	Silje Poulsen Viki og Nicklas Viki	Ca. 40,0 m <sup>2</sup>	<b>520 000,-</b>
SUM 11 leiligheter			Ca. 304 m <sup>2</sup>	<b>3 953 000,-</b>

**TAKSERING – BYGGELÅNSOPPFØLGING – KONSULENTTJENESTER - BYGGELEDELSE**  
**TAKSTHuset – HEGGELIBAKKEN 4, 0375 OSLO – T: 22 70 38 00**  
[www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no)



Verdivurderingene er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke burde eller kunne ha blitt oppdaget på befaringen slik god skikk tilsier. Oppdragsgiver plikter å lese gjennom dokumentet før bruk i tilfelle feil eller mangler.

Oslo, 30.12.2022

TAKSTHUSET

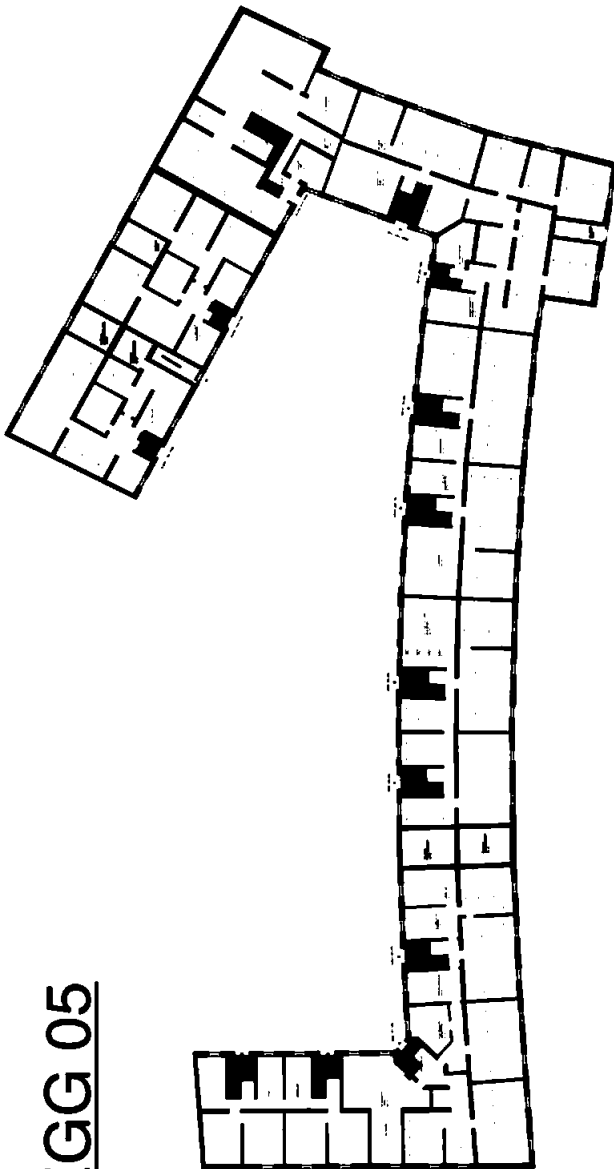
Sven P. Meyer  
Daglig leder og takstøkonom MNT  
Tømremester, Eiendomsutvikler MSc

Vedlegg  
Utskrift fra AMBITA AS  
Reguleringsbestemmelser S-2255

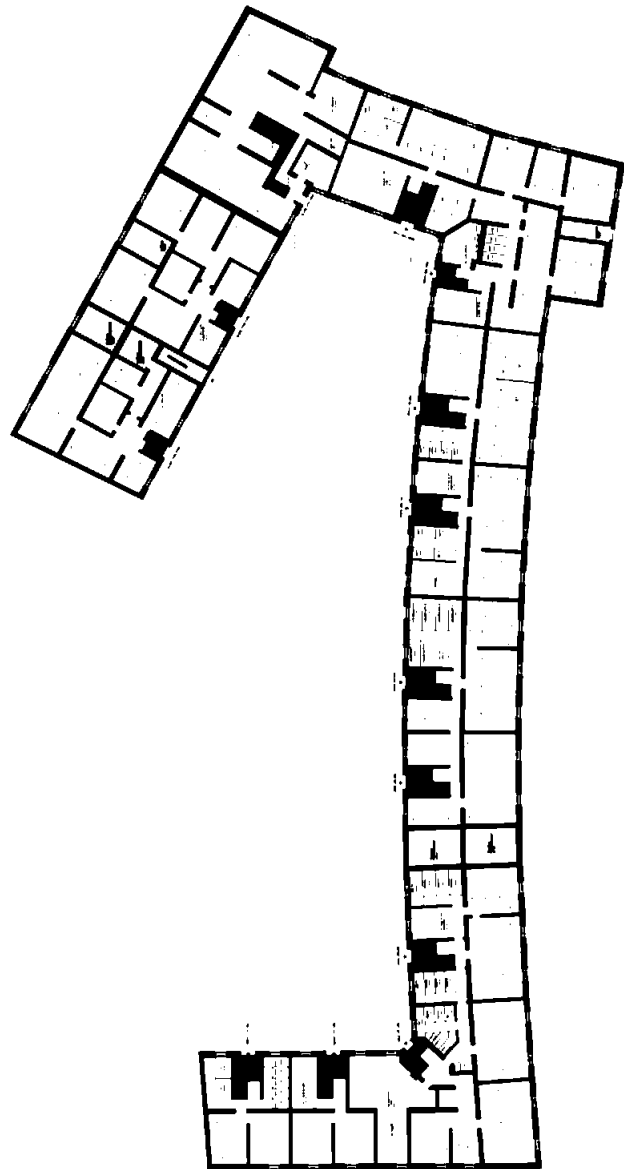
**TAKSERING – BYGGELÅNSOPPFØLGING – KONSULENTTJENESTER - BYGGELEDELSE**  
**TAKSTHUSET – HEGGELIBAKKEN 4, 0375 OSLO – T: 22 70 38 00**  
[www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no)



VEDLEGG 05



**KJELLER  
EKSISTERENDE  
SITUASJON**  
23.01.2023  
012345  
N



**KJELLER  
NY  
SITUASJON**  
23.01.2023  
012345  
N

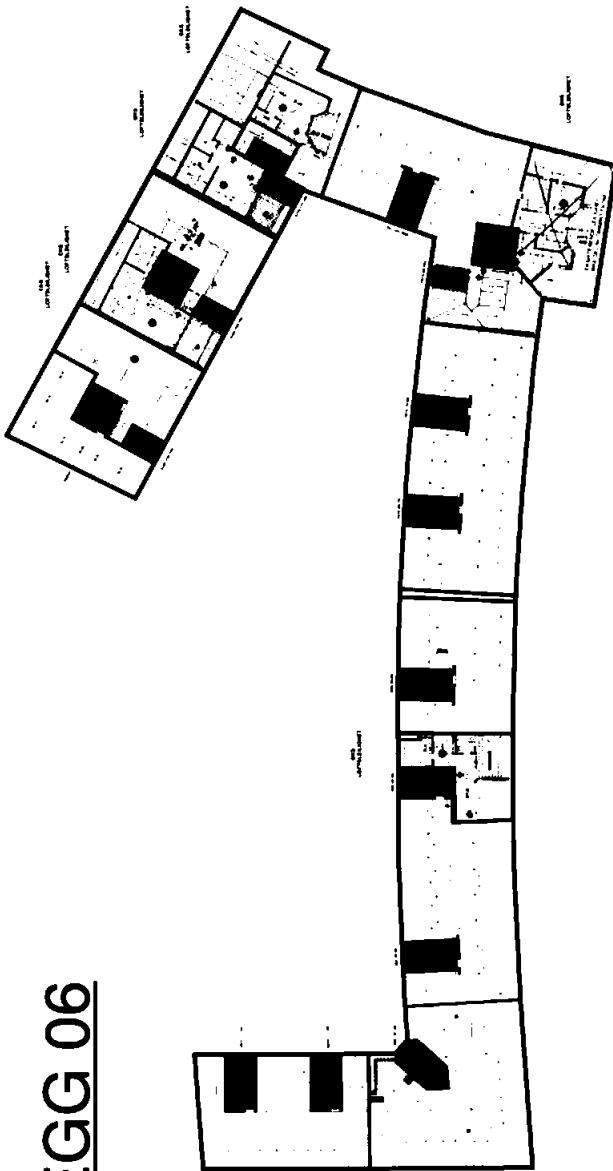
Sommerfrydløkken

Loftsutbygging 2023

25.04.2023



# VEDLEGG 06

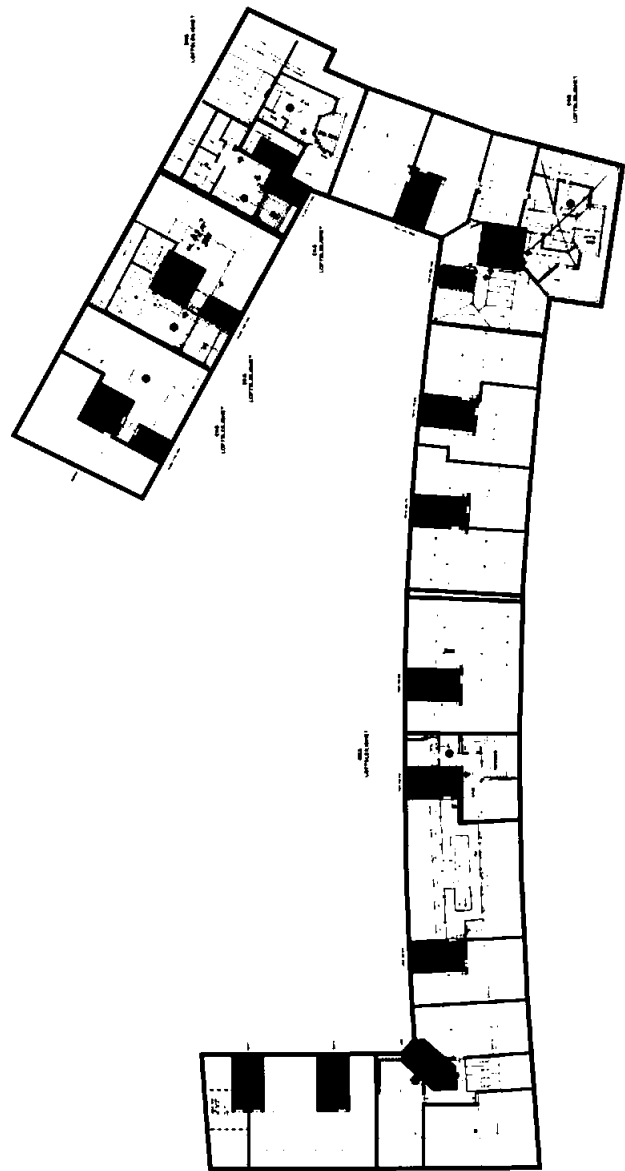


**LOFT  
EKSISTERENDE  
SITUASJON**

23.01.2023



012345



**LOFT  
NY  
SITUASJON**

23.01.2023



012345

Sommerfrydløkken

Loftsutbygging 2023

25.04.2023

## **Styrets innstilling til forslag om loftsutbygging fra 10 aksjeeiere i Sommerfrydløkken AS**

### **Sakens bakgrunn**

Forslaget fra en eller flere eiere om kjøp og utbygging av fellesareal på loft for å bygge ut egen leilighet, er fremmet på generalforsamling flere ganger tidligere.

I 2003 benyttet seks aksjeeiere en mulighet til å bygge ut til loft i forbindelse med reparasjon av tak. Det ble understreket den gang at dette dreide seg om en engangstillatelse i forbindelse med takreparasjonen, og at det i ettertid ikke har vært tillatt å bygge ut loftet. Utbygging av loft krever derfor to tredjedels flertall på en generalforsamling.

I 2016 og 2017 ble det ikke vist hvordan andre som er interessert i samme utbyggingsmulighet, skal kunne bygge ut. Styret og generalforsamlingene var ikke positive til salg basert på de forslagene.

Forslaget som nå foreligger var opprinnelig fremmet i 2021, men utsatt fordi saken ble vurdert å ikke egne seg for behandling på en digital generalforsamling (Covid). I 2022 fikk man støtte fra generalforsamlingen om å gå videre med muligheten for å få dette igjennom for alle som var interessert i muligheten. Av de opprinnelige 13 så er det nå 10 leiligheter dette gjelder.

Vedtaket fra 2022 er som følger:

*1) Generalforsamlingen er positive til salg av loftsareal for utbygging.*

*2) Styret får fullmakt til å fremforhandle pris og vilkår.*

*Styret gjør oppmerksomme på at et positivt vedtak (alminnelig flertall) i henhold til pkt 1) og 2) vil gi forslagsstillerne og styret et grunnlag og mandat for å fremforhandle pris og vilkår, som må fremlegges for en ny generalforsamling før det tas endelig stilling til salg og ombygging av fellesareal på loft (to tredjedels flertall).*

### **Styrets vurdering av pris og vilkår for salg og utbygging av loftet**

Det er ikke kommet til enighet mellom forslagsstillerne og styret når det gjelder pris og vilkår. Det har vært flere møter om dette. Styret er av den oppfatning av det ble lagt noen føringer på generalforsamlingen 2022 om salgsprisen. I forslaget fra 2022 så skrev forslagsstillerne at prisen skulle være cirka kr 22 500,- pr kvm basert på markedspris og tidligere salg. Dette ville gi boligselskapet a 7.5 millioner kroner i inntekter. I forslaget som nå fremmes er prisen kr 13 000,- pr kvm.

Styret har ikke kunnet akseptere denne prisen, selv om den er underbygget med en takst. Styret på sin side har innhentet en vurdering av markedspris som vurdere kvadratmeterprisen til kr 25 000,-

Styret ønsker å balansere fordeler og ulemper for fellesskapet ved et prosjekt som dette, og det er da ikke til å komme bort fra at inntektene ved salg er en vesentlig faktor. Det er betydelige endringer og inngripen i bygningskonstruksjonen som skal finne sted ved utbygging av loftet til bolig. Det er risiko for feil og mangler i denne sammenheng som vil kunne bli fellesskapets plikt til å rette opp i. I tillegg så vil prosjektet gi noen en mulighet som ikke andre aksjeeiere kan få, og disse må slik styret ser det ivaretas på en god måte, både økonomisk og praktisk.

Styret er i prinsippet for salg av råloft og utbygging, men på andre vilkår enn forslagsstillerne. Det må da bli generalforsamlingen som tar stilling til hva den ønsker. Salg og utbygging, eller ikke salg og utbygging. Deretter må den avgjøre om det er på de vilkår som forslagsstillerne fremmer, eller om det skal være på de vilkår styret fremmer.

Styrets forslag til vedtak:

**1) Prisen for salg av loftet skal være kr 25 000,- pr kvm BRA.**

Det er et betydelig areal som selges, og som ikke utgjør målbart BRA som er det begrepet forslagsstillerne opererer med. Noe av dette arealet som ikke er målbart som boligareal (typisk lavt under taket), brukes til bodlagring i dag. Forslagsstillerne har ikke et ønske om å oppgi hvor stort areal det er som ikke er målbart, men styret anslår at gulvflaten som selges er omtrent dobbelt så stor som det oppgitte arealet på 304 kvm.

Prisen er noe høyere enn forslaget 2021 og 2022, da det både hensyntas prisvekst og verdivurderingen fra megler fra Nordvik (se vedlegg).

Det oppgitte BRA ved 11 utbyggere er oppgitt å være 304 kvm. Inntekten blir for boligselskapet blir i så fall kr 7 600 000,- dersom alle benytter seg av muligheten. Det totale inntektsbeløpet vil være avhengig av hvor mange som benytter seg av muligheten.

Det betales etter gjeldende regler ikke skatt av gevinsten for de som har bodd i boligselskapet minst ett av de to siste årene regnet fra inntektsåret.

Legges forslagstillernes kvm-pris til grunn så blir inntekten kr 3 952 000,- dersom alle bygger ut. Dette beløpet vil også reduseres ved et mindre antall utbyggere.

**2) Antall kvadratmeter bod som blir tapt for fellesskapet, skal erstattes i kjeller eller godkjennes av berørte bodeiere.**

Styret mener at et prinsipp for bodene som blir tapt er at antall kvadratmeter/volum tapt i loftsbod skal erstattes i samme kjeller. Alternativt så skal redusert areal/volum i samme kjeller særskilt godkjennes av berørte bodeiere. Dette gjelder også "ikke målbart areal", eksempelvis under skråtak.

Denne saken som foreligger til behandling tar for seg et vesentlig større areal, og langt flere leiligheter. Det er totalt 13 enheter fordelt på 8 oppganger som med på denne søknaden som nå skal behandles.

**3) Frister og betaling av depositum og kjøpesum**

Avtale inngås med Sommerfrydløkken AS bv/styret innen 01.01.24. Ved avtale betales depositum på 100.000 kr. Rett til å kjøpe og bygge ut trekkes tilbake dersom man flytter, og depositumet betales tilbake.

Når rammesøknaden er godkjent, og søknaden om utbygging er godkjent av styret skal kjøpesummen innbetales. Depositumet skal fungere som sikkerhet til ferdigstilling. Frist 01.01.25.

Frist for ferdigstilling av utbyggingen er 01.01.27.

**4) Sommerfrydløkken AS skal utarbeide øvrige vilkår for utbygging, og godkjenne søknad om utbygging fra den enkelte aksjeeier.**

Alle som ønsker å gjøre endringer i leiligheten som medfører inngrep i fellesarealer og felles installasjoner skal skriftlig søke styret. Styret setter vilkår for utbyggingen i kraft av at dette er fellesarealer. Det er avgjørende i slike prosjekter at man sikrer at felles bygningskonstruksjon (tak, vegger, etasjeskiller, vinduer, takterrasser, etc) bygges i henhold til gjeldende teknisk forskrift og god faglig standard, og at felles installasjoner utføres riktig og uten feil og mangler (ventilasjon, rør, brannkrav).



**5) Sommerfrydløkken AS skal ikke ha noen kostnader ved at en aksjeeier bygger ut sin boligenhet.**

Dette er et viktig prinsipp for styret. Alle kostnader som er en følge eller konsekvens av utbyggingsprosjektet er den enkelte utbygger sitt ansvar, med mindre annet er skriftlig avtalt.



## AS Sommerfrydløkken

Vår ref: tk\_256  
Oslo, 14.03.2023

### **Vedrørende Hertug Skules gate 2, 4, 10 og 12, Biskop Nikolas gate 6, Sigurds gate 17 og Kjølbeggata 22 - i Oslo kommune gnr. 227, bnr. 244**

Mandat:

Verdivurdering av loftsarealer på overnevnte eiendom.

Vi viser til hyggelig befaring gjennomført 20.02 med deres vaktmester av overnevnte eiendom og oversender som avtalt vår vurdering av eiendommen.

Andel fellesgjeld og formue er ikke medregnet i verdivurderingen.

I denne type saker er det normalt at transaksjonen og oppgjørstidspunktet forutsetter at det gis rammetillatelse av plan- og bygningsmyndighetene.

Magnus gate 1 C - nylig ferdigstilt råloft konvertert til leiligheter på 230 kvm solgt for MNOK 6,0 i 2020.

Utifra loft vi har solgt i området, blant annet Magnus gate 1, verdivurderes loftet i AS Sommerfrydløkken til kr 25.000,- per kvm. BRA råloft. Det forutsettes da følgende:

Kjøper må besørge alle kostnader i forbindelse med loftsutbygging herunder også inndeling av erstatningsboder til eksisterende og nye boenheter på kjeller og loft.

Kjøper må dekke alle kostnader i forbindelse med brannsikring og andre tilpasninger av bygningsmassen som følge av loftsutbyggingen.

### **Med vennlig hilsen**

Thomas Kiligitto  
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Executive MBA

Nordvik St.Hanshaugen  
Waldemar Thranes gate 6

Telefon: +47 476 46 439  
t.kiligitto@nordvikbolig.no

NORDVIK

**Nordvik St.Hanshaugen**  
Org.nr: 913250575  
Waldemar Thranes gate 6  
0171 Oslo



# SIGNICAT

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Kiligitto, Thomas Granmo	14.09.1986	BANKID	14.03.2023 16:33



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autensitet.



**Sak 2) Avtale om kollektiv tv og bredbånd utløper i 2023. Styret vil reforhandle avtale om kollektivt bredbånd.**

Forsalg til vedtak: Styret får fullmakt til å inngå ny avtale om kollektivt bredbånd. Kollektiv tv-avtale tas ut av fellesavtalen på vegne av alle beboere.

**Sakens bakgrunn**

Sommerfrydløkken AS har budsjettet med en kostnad på kr 612 000,- i 2023 for den kollektive tv- og bredbåndsavtalen med Telia.

Avtalen inkluderer en tv-pakke som er kostbar, og en internetthastighet 50 mbps som mange betaler privat for å oppgradere. Ifølge opplysninger fra Telia så er det kun 46 beboere som har behold internetthastigheten som tilbys gjennom den kollektive avtalen. Styret foreslår at man tar tv-pakken ut av den kollektive avtalen med Telia. Det vil medføre at alle får 500 mbps inkludert i avtalen. Dersom man ønsker tv-pakke, så betaler man selv for denne. Se vedlagte tilbud.

Det vil medføre at man får en kostnad på vegne av fellesskapet på kr 348 000,- istedenfor kr 612 000,-

Se vedlegg.



# TILBUD FRA TELIA

TIL SOMMERFRYDLØKKEN

v/ Wiggo Wollbråten

Revidert 15.5 /2023





## TILBUDET INNEHOLDER ALTERNATIV 1

- **Kollektiv Bredbånd 500 mbps**
- **Telia Sky**
- **Trygg på Nett**
- **Service og vedlikehold**

TV kjøpes individuelt.

---

PRIS PR. HUSSTAND:

199,- / MND

---

### PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

**TV & Strømming** oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 5 poeng: 259,- / MND

TV & strømming – 30 poeng 349,-/ MND

TV & Strømming – 50 poeng: 479,- / MND

## Telia Bredbånd tilleggsprodukter

**Bredbånd fra Telia er mer enn bare aksess – store verdier er inkludert i ekstra tjenester**

Vi oppfordrer til å se hva en faktisk mottar av tjenester utover bare aksessen, hos Telia følger en rekke tjenester med i prisen.

Se linker under for bekreftelse på priser som enkeltpersoner må betale, dersom de skulle kjøpt dette privat.

### Inkludert i Bredbåndsabonnementet

F-Secure er blant verdens ledene sikkerhetsløsninger

Les mer om F-Secure og priser her:

[F-Secure SAFE — Prisbelønnet internettsikkerhet | F-Secure](#)

(7 lisenser pr boenhet har en verdi på kroner 945,-/år)



## Nettsikkerhet fra F-secure

Trygg nettsurfing på alle enheter for store og små, med virusbeskyttelse og foreldrekontroll. Leveres av F-secure.

- ✓ Surfebeskyttelse hindrer at uvedkommende får tilgang til dine data
- ✓ Nettbankbeskyttelse for trygg login
- ✓ Antivirus oppdateres automatisk og kontrollerer alle enheter for å fjerne potensielt skadelig innhold
- ✓ Sporing av, og sletting av data fra forsvunnet eller stjålet enhet
- ✓ Blokker uønsket nettsideinnhold for barna, og administrer skjermtid

## Inkludert i Bredbåndabonnementet

### Telia SKY – Jotta Cloud -

Ubegrenset Skylagring via JottaCloud for flere brukere (i dag tilbys maks 20TB)

Les mer om Telia Sky [her](#):

Sikker lagring med Telia Sky | Telia Jottacloud (Verdi kroner 990,-/ år)



#### Ubegrenset lagring

Lagre så mange digitale bilder og filer du ønsker, helt kostnadsfritt



#### Personvern i verdensklasse

Få en sikker norsk skytjeneste med norsk personvernlovgivning



#### Alltid tilgjengelig

Se bildene på den enheten som passer deg - del enkelt med venner og familie

## ID-tyveriforsikring og webhjelp

Leveres av forsikringsselskapet Help – gjelder både deg og familien din.

- ✓ Advokathjelp for å slette uønsket innhold, erstatningskrav og tvister om ID-tyveri
- ✓ Hjelp til å begrense skadeomfanget hvis skaden har skjedd
- ✓ Dekning av økonomisk tap i visse situasjoner



## TILBUDET INNEHOLDER ALTERNATIV 2

- **Kollektiv Flex MINI**
- **Service og vedlikehold**

Kollektiv Flex MINI gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 5 poeng og 100 Mbps bredbånd, Teliabox og opptak. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske.

De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, de vil da heller få en høyere bredbåndshastighet på 250 Mbps til samme pris. Ønsker beboer å velge bort bredbåndstjenesten vil man da få tilgang til hele 110 poeng man kan velge tv – og strømmetjenester for.

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

**PRIS PR. HUSSTAND:**

**250,- / MND**

## PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

**Bredbånd** oppkjøpspriser:

	100 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1250 Mbps	
CP ID 2030 Flex Mini		0	299	399	499	599

Priser og hastigheter kan endres.

Se Telia.no for mer informasjon.

## INDIVIDUELL OPPGRADERING AV TV

<b>TV &amp; strømming</b> 50 poeng	<b>17 kanaler + 50 poeng</b>	<b>199,-/mnd</b>
---------------------------------------	------------------------------	------------------



## TILBUDET INNEHOLDER ALTERNATIV 3

- **Kollektiv Flex medium**
- **Service og vedlikehold**

Kollektiv Flex Medium gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 30 poeng og 50 Mbps bredbånd, Teliabox og opptak. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske.

De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, de vil da heller få en høyere bredbåndshastighet på 500 Mbps til samme pris. Ønsker beboer å velge bort bredbåndstjenesten vil man da få tilgang til hele 110 poeng man kan velge tv – og strømmetjenester for.

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

**PRIS PR. HUSSTAND:**

**349,- / MND**

Individuelle oppkjøpspriser:

Oppkjøp til TV & strømming 50 poeng kr 99,- pr mnd

### 1851 FLEX MEDIUM 50 Standard

For beboere med tv og bredbånd					For beboere med kun bredbånd		
100 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1,250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1,250 Mbps
339,-	399,-	489,-	549,-	579,-	0,-	259,-	379,-

Priser og hastigheter kan endres:



## KOLLEKTIV FLEX MINI

Å handle på vegne av mange er ikke alltid enkelt. Kollektiv Flex gjør dette ansvaret litt enklere for styret. Beboere som ønsker både TV og bredbånd i husleien, får det som de ønsker. Det samme gjør beboere som kun ønsker bredbånd, eller kun TV.



### TV og bredbånd

TV og strømming med 5 poeng og bredbånd med 100 Mbps



### Kun TV

TV og strømming med 110 poeng

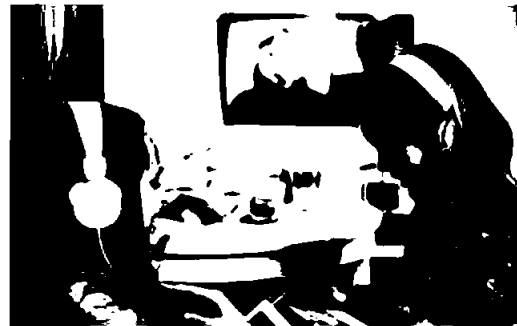


### Kun bredbånd

Bredbånd med 250 Mbps

### TV og bredbånd

Du får bredbånd med 100 Mbps, mer enn nok for å surfe og strømme i beste kvalitet for flere samtidige brukere. Samtidig får du også tilgang til TV og strømming med 5 poeng, hvor du selv kan velge inn og ut innhold og skreddersy din egen pakke.



### Kun bredbånd

Ønsker du ikke TV og strømming, kan du oppgradere bredbåndet ditt til 250 Mbps - helt uten ekstra kostnad. Dermed kan du surfe enda raskere og være på nett med flere enheter samtidig.

### Kun TV

Ønsker du ikke bredbånd kan du velge TV og strømming med 110 poeng, uten å måtte betale ekstra. Da kan du velge enda flere kanaler og strømmetjenester inn i din skreddersyde TV-pakke.





## NORGES RASKESTE BREDBÅND

Vi investerer betydelig i å oppgradere nettet vårt, slik at vi alltid kan levere den kapasiteten og hastigheten dere har behov for.

Dere trenger med andre ord ikke bytte leverandør eller gjøre store inngrep i borettslaget for å få et raskt og problemfritt nett. Vi tar hånd om hele prosessen på en rask og smidig måte. Dette er et miljøvennlig alternativ til å bygge et helt nytt nett.

## BORETTSLAGET FÅR:

- Symmetriske hastigheter helt opp til 300 Mbps
- Hastigheter helt opp til 1250 Mbts
- Kraftig økning i kapasitet
- Bedre stabilitet
- Premium wifi-utstyr til alle beboere



## SAMLE MER, FÅ MER

For deg som allerede har TV eller internett fra Telia i fellesavtalen i ditt borettslag eller sameie.

Samler du TV, internett og mobil fra Telia gir vi mange fordeler:

- ✓ Dobbel data
- ✓ Flere TV-poeng
- ✓ Surfegegaranti



## DOBBEL DATA PÅ MOBILEN - HVER MÅNED

Med våre mobilabonnement med fast datamengde legger vi automatisk til dobbel data til deg – selvsagt helt uten endring i prisen! Velger du et av våre mobilabonnement med ubegrenset data (gjelder Telia X Normal eller Rask), får du dobbel hastighet. Se oversikt lenger ned.

## ALLTID PÅ NETT MED SURFEGARANTI

Hvis hjemmenettet ditt går ned gir vi deg 2 x 12 timer fri databruk (Data Boost) i Telia-appen - slik at du kan surfe og streame fritt på mobilen\*.

1. Vi identifiserer nedetid i hjemmenettet ditt, og sender deg en SMS
2. Du aktiverer Data Boost i Telia-appen.
3. Hvis du ikke mottar en SMS og opplever at nettet ditt er nede, kan du ringe oss på telefon 924 05 050 for å aktivere Data Boost.

\* Surfegaranti gjelder ikke BARN-abonnement, kortantkort og trådløst bredbånd.



Husk at du kan dele internett fra mobilen din til andre enheter, for eksempel PC-en på hjemmekontoret.

## FLERE TV-POENG

Vi legger til 10 ekstra TV-poeng til abonnementet ditt. Poengene legges til automatisk, og du kan bruke dem på flere kanaler eller strømmetjenester – som for eksempel:

- ✓ National Geographic
- ✓ Nordisk Film+
- ✓ SF Kids



## VÅRE ABONNEMENT MED FAST DATAMENGDE OG FAMILIERABATT

Dobbel data til deg som er Telia Samlet-kunde



Legg til flere mobilabonnement for

**KUN 249** ekskl. mva

Legg til flere mobilabonnement for

**KUN 249** ekskl. mva

Legg til flere mobilabonnement for

**KUN 249** ekskl. mva

Legg til flere mobilabonnement for

**KUN 249** ekskl. mva

Fortsetter at alle brukere har samme abonnement (gjelder også for Telia X-abonnement) og er på samme regning. Maks 8 brukere pr. regning. For bruk over inkludert kvote reduseres hastigheten til 64 kbit/s.



**UBEGRENSET DATA OG ENDA MER FART MED TELIA X**

**Normal**  
~~20 Mbit/s~~  
 40 Mbit/s

**Rask\***  
 200 Mbit/s  
 400 Mbit/s

**Max\***  
 1000 Mbit/s

Har du TV og/eller internett hos oss får du dobbel hastighet på Telia X Normal eller Rask.

Lesig til flere mobilabonnement for <b>KUN 399</b> / måned	Lesig til flere mobilabonnement for <b>KUN 399</b> / måned	Lesig til flere mobilabonnement for <b>KUN 399</b> / måned
---	---	---

Hastigheten på alle Telia X-abonnementene reduseres til 3 Mbit/s etter 100 GB. Inntil 30/30/42 GB på hhv. Normal, Rask og Max kan brukes i EU, EØS, Storbritannia og Sveits, deretter 3,73 øre per MB. Opplevd hastighet avhenger av dekning, kapasitet og andre forhold. Ler mer på [telia.no/hastighet](https://telia.no/hastighet).

**KONTAKT OSS**

Vi hjelper deg å finne de beste løsningene som passer ditt behov. Ta kontakt med din nærmeste Telia-butikk <https://www.telia.no/kundeservice/butikker-og-forhandlere/>

Eller kundeservice på telefon 924 05 050 eller via [telia.no/kundeservice](https://telia.no/kundeservice) ([telia.no/kundeservice/kontakt-oss/](https://telia.no/kundeservice/kontakt-oss/))



		altibox	telenor	RiksTV	strim
<b>FILM AND SERIES</b>	 HBO max viaplay skySHOWTIME 2 Play NORSE FILMER discovery+ FilmFavoritter NORDESK FILM+	 HBO max viaplay skySHOWTIME 2 Play GODT NORSK prime video FilmFavoritter NORDESK FILM+	 HBO max viaplay skySHOWTIME series & film 2 Play discovery+ FilmFavoritter NORDESK FILM+	 HBO max skySHOWTIME 2 Play discovery+ FilmFavoritter NORDESK FILM+	 HBO max viaplay skySHOWTIME 2 Play discovery+ FilmFavoritter NORDESK FILM+
<b>DOCUMENTARY AND EXPERIENCES</b>	STORYBY Qello NATIONAL GEOGRAPHIC NOW	NATIONAL GEOGRAPHIC NOW	NATIONAL GEOGRAPHIC NOW		
<b>KIDS</b>	300 S MINIKINO	TOONIX		RIKS-TV / Strim har ikke r valgmeny (har faste pakker)	

\* Ikke inkludert i Valgmenyen, men kan kjøpes som en separat Premium-tjeneste  
 \*\* Låst i 30 dager  
 ☐ = Inkludert uten bruk av poeng



**FORUTSETNINGER FOR AVTALE:**

- Avtaletiden er 3 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenet for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.  
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Thomas Vosmik  
Key account manager  
Telia Norge AS

**VEDLEGG:**

Kanaloversikt:

-



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**FORSLAG STYRE FOR SOMMERFRYDLØKKEN 2023-2024**

<u>Verv</u>	<u>Navn</u>	<u>Adresse</u>	<u>Periode valt</u>	
Leiar	Wiggo Wollbråten	-	2023-2025	Attval
Nestleiar	Elisabeth Walter	Kjøllberggata 22	2023-2025	Attval
Styremedlem	Frode Vågen	Kjøllberggata 18	2022-2024	Ikkje på val
Styremedlem	Zlatan Dikic	Hertug Skules gate 4	2021-2023	Ny
Styremedlem	Christoffer Gjendem Olsen	Hertug Skules gate 8	2022-2024	Ikkje på val
Varamedlem	Tabea Wende	Hertug Skules gate 12	2023-2024	Ny
Varamedlem	Michaela Ström	Kjøllberggata 20	2023-2024	Ny
Varamedlem	Nicklas P. Vicki	Kjøllberggata 22	2023-2024	Attval
Varamedlem	Haakon Dybvik	Kjøllberggata 20	2023-2024	Attval

**Ny valkomité:**

Ines Zander, Hertug Skules gate 4  
Mats Kvaløy-Bjørbekk, Kjøllberggata 18  
Frank Jameson Båtbukt, Kjøllberggata 18

I valgkomiteen for Sommerfrydløkken AS

Frank Båtbukt  
Mats Kvaløy-Bjørbekk  
Ines Margot Zander



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

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

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

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



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



5292 Sommerfrydløkken AS

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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