

Sons gate 5A



Velkommen til

Sons gate 5A



Salgsoppgaven produsert 7. oktober 2025

Idylliske Kampen

Stor og særegen 2-roms i japansk-inspirert stil. Store vinduer. Utsikt mot Holmenkollen. Vakker og velholdt Funkisgård.

Prisantydning	5 400 000,-
Fellesgjeld	337 090,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	5 751 283,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 755,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1936
Telefon	994 08 100
E-post	f.briskeby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Stor og lys 2-roms leilighet i 4. etasje med utsikt som strekker seg helt til Holmenkollen! Leiligheten har store, gode rom og en moderne og åpen sosial sone med store vinduer og et unikt og lekkert material- og stilvalg. En innebygd daybed i vindusposten i stuen, som nærmest svever i utsikten, er et av høydepunktene.

Bygget er en populær og vakker funkisgård som er godt driftet og nylig oppgradert med større vedlikehold.

- Store vindusflater og nydelig utsikt
- Åpen og moderne romløsning
- Unikt japansk-inspirert design
- Mye integrert hylle og skapplass
- Kjellerbod på ca. 8m2
- Kampen park som nærmeste nabo
- V.vann, fyring, internett inkl.
- Ingen dok.avgift

Kampen er som en liten landsby i byen. Vakre gater med sjarmerende gamle hus og en helt særegen atmosfære.

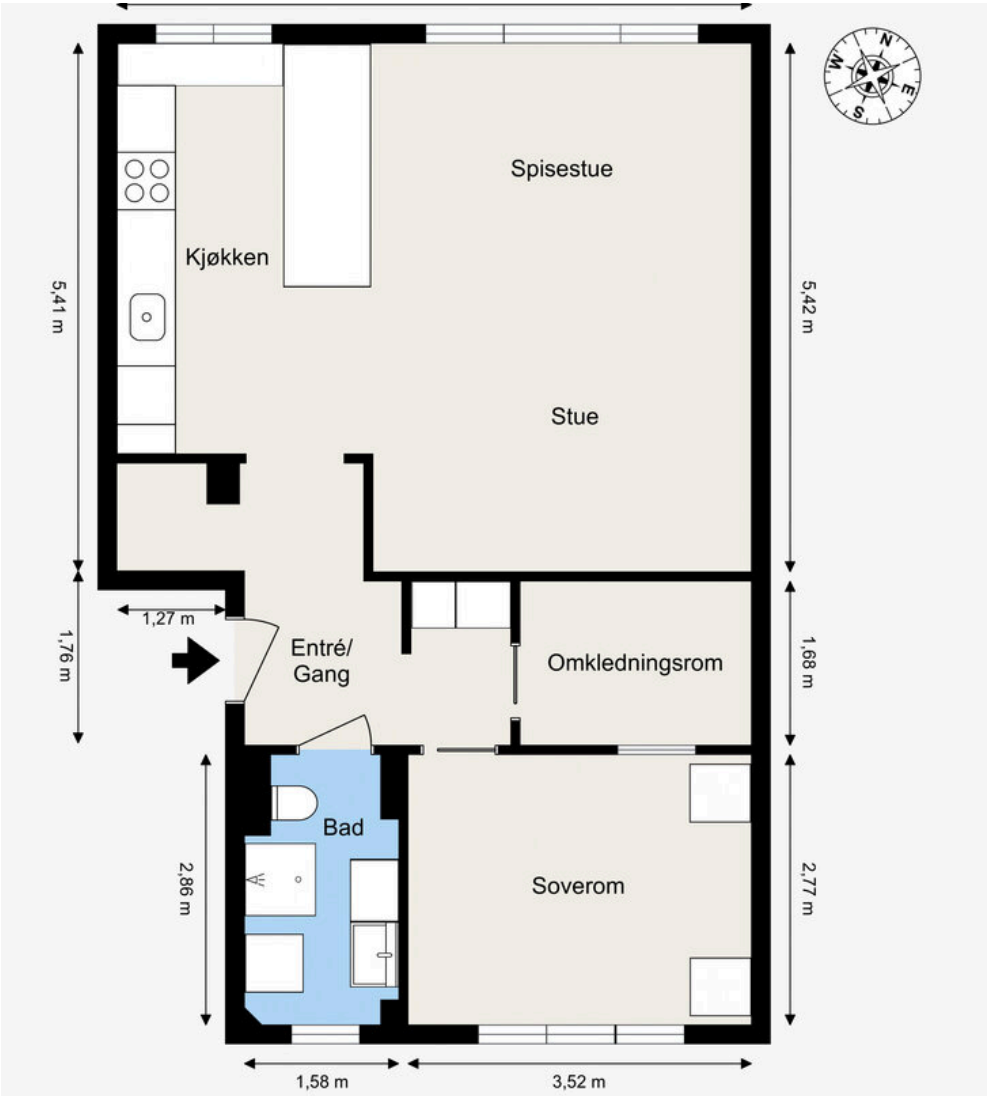
Arealer og innhold

BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	68 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré/gang, stue/spisestue/kjøkken, soverom, omkledningsrom og bad.
Total BRA: 60 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.



4. etasje
Sons gate 5 A

taksator

Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme














WITKOWSKI


FUCKTHEF
UCKING
FUCKERS

























Informasjon

Sons gate 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0588/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Thea Braanaas
Martin Gukild

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)
337 090,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 737 091,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 751 284,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 760 584,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré/gang, stue/spisestue/kjøkken, soverom, omkledningsrom og bad.
Total BRA: 60 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Entré
Romslig og praktisk entré med god plass til både garderobeskap, skoskap og knaggrekke.
En nisje med innredet jakkestativ og hyller gir ekstra lagringsplass, og entréen har også direkte adkomst til et stort og praktisk omkledningsrom.
Downlights gir godt lys, og callinganlegg er installert for økt trygghet.

Stue | Kjøkken
Åpen og luftig stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys - og ikke minst en flott utsikt mot grønne omgivelser og helt opp til Holmenkollen!
Rommet ble oppgradert i 2020 i en japansk-inspirert stil med organiske innslag i form av finerbelagte vegger og tak, og plassbygde innredninger. Langs endeveggen er det en stor hylleseksjon med masse oppbevaringsplass og en bred vinduspost med en daybed/sitteplass med nydelig utsikt.
Den åpne planløsningen gir god plass til både sofakrok og spiseplass, og en stor kjøkkenøy markerer overgangen mellom sonene.
Kjøkkeninnredning fra 2015 som ble oppgradert i 2020 og fremstår moderne og tidløst. Her får du integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, nedfelt kjøkkenkum i finérbenkeplate og praktiske sikkerhetsløsninger som komfyrvakt og waterguard.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. I bakre del er det skilt av en alkove (som ikke er godkjent for varig opphold.) Soverommet har knapt noe innsyn.
Smart oppbevaring med skap og hyller rundt sengen, og skyvedør som sparer plass.
Nytt vindu ble satt inn i 2023.

Bad
Badet ble totaloppusset i 2007 i regi av boligaksjeselskapet. Alt fra sluk og membran til varmekabler og sanitærutstyr ble oppgradert.
Lyst og delikat flislagt bad med vindu som gir godt dagslys. Dusjnisje med nedsenket gulv, vegghengt toalett, plassbygd servantløsning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig avtrekk gjennom ventil i taket.

Bod
Leiligheten disponerer en romslig kjellerbod på ca. 8 kvm - perfekt for lagring.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer
Vinduer med isolerglass med denne alder, har dårligere isoleringsevne enn nye glass

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling
Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv
Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon
Badet har naturlig avtrekk via ventil og tilluftsspalte ved døren.
Naturlig avtrekk avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Kjøkken > 4. etasje > stue/spisestue/kjøkken > Avtrekk
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

I regi av boligaksjeselskapet har det blitt utført følgende:
- I 2024 ble det installasjon av nytt Fiberanlegg.
- I 2024 ble det utskiftning av Ista-målere.
- I 2023 ble fasadene mot gate og gårdsrommet renovert.
- I 2019 ble taket renovert ved legging av ny takpapp samt at det ble montert nye

takrenner, -nedløp og nye beslag.
- I 2018 ble det borret energibrønner samt ombygging og montering av varmeveksler for utnyttelse av bergvarme. En oljekjele står igjen med bioolje som topplast på de kaldeste dagene. Radiatorene er tilkoblet energibrønner via varmeveksler.
- I 2006 badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

I regi av tidligere eier ble det utført følgende oppgraderinger:
- I 2020 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer samt en generell oppgradering av innvendige flater ved montering av finèr-plater og maling.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Aksjelaget
Beskrivelse: Bad pusset opp i regi av aksjelaget i 2007.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmanavn: Aksjelaget
Beskrivelse: som over

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Wettergren
Beskrivelse: Fasade ble rehabilitert i 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Firmanavn: Boligelektrikeren, Desember 2023 og januar 2024
Beskrivelse: Bytte av dimmere, installasjon av komfyrvakt og veksel for komfyrvakt.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Firmanavn: Juli 2025
Beskrivelse: Ingen merknader.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskrivelse: Usikker på tidspunkter, men er fjernvarme i blokken som jeg mener ble installert noen år før vi flyttet inn.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskrivelse: Mindre vanngjennomtreng i tak i januar 2024 ved oversvømmelse på

nabos balkong. Både sjekket at løsningen for membran er tilfredsstillende (det er den) og tatt fuktprøver (ingen funn). Ble også besluttet å installere varmeledning for å unngå lignende.

Kommentar fra selger: Noe mugg/svertesopp på silikonfuger (senere byttet ut), noe misfarging fuger i dusjsone. Mangler en hengsel på en skapdør på soverom. Deksel foran stikkontakt på bad er løs. Noe fukt på side av hylle inntil dusj. Porttelefon ble installert oppned av forrige eier. Opplevd noe flakking i taklys kjøkken.

Bygningssakkyndig

Finn H. Bjørntvedt

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Utvendig:
Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Såler antas å være fundamentert til faste masser/fjell.
Grunnmur i betong.
Ytterveggene/fasadene er pusset og malt, renovert i 2023.
Vinduer i stue/spisestue/kjøkken er med trekarmer og isolerglass fra 1984, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
Badevinduet er fra 2007 og soveromsvinduet fra 2023.
Brann- og lydklassifisert entredør.
Støpte dekker som etasjeskillere, med tilfarergulv.
Tak i trekonstruksjoner, som er tekket med papp/folie.
Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.

Innvendig:

Entredør med brann- og lydklassifisering.
Gulv med vinylfliser, finèr-plater og fliser.
Vegger med malte flater og fliser.
Himlinger med finèr-plater og malte flater.
Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader.
Malte dører.
Plassbygget benk/radiatorkasse og hylleseksjon i stue/spisestue.
Garderobeskap, skohyller og garderobeplass i entre.
Garderobeskap i soverom.
Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

Bad:
I regi av boligaksjeselskapet ble badet i 2007 modernisert/flislagt.
Arbeidet omfattet skifte av sluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.
Servant på plassbygget hylle, veggmontert wc og dusj med nedsenket gulv.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med folierte fronter og integrerte hvitevarer.
I 2020 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som er

montert i åpen løsning med spisestue/stue og med spiseøy.
Kjøkkeninnredning med folierte fronter og med spiseøy mot stue/spisestue.
Nedfelt kjøkkenkum i benkeplate av finèr. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap.
Det er montert komfyrvakt og waterguard/aquastop.
Det er ingen avtrekksvifte eller veggventiler i rommet.

Tekniske installasjoner:
Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
Vannrør av plastrør, som ble lagt nye i 2007 og med fordelerstokk i badehimlingen.
Avløpsrør i plast.
Radiatorer og varmtvann fra fellesanlegg, tilkoblet energibrønner via varmeveksler.
Varmekabler i badegulvet.
32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg fra forskjellige år.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer og varmtvann fra fellesanlegg, tilkoblet energibrønner via varmeveksler
- Gulvvarme på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.
Det vurderes en felles avtale angående fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 755,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto oppvarming og varmtvann, internett, nedbetaling fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 379 378,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 517 510,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Aksjeselskapet har kollektiv internettløsning med fibernett, men ikke kollektiv TV-løsning.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Boligaksjeselskapet AS Sons gate 5 består av i alt 42 leiligheter.
Selskapets formål er oppførelse og drift av bolighus for aksjonærene, samt virksomhet naturlig tilknyttet aksjonærenes bointeresse. Selskapets aksjonærer har borett til en bolig i selskapets eiendom knyttet til sine aksjer.

Fasiliteter:
Det finnes et fellesvaskeri i bygget, som driftes av Pay per Wash. Systemet tilbyr brukervennlig betaling per vask og tørk (kr 20,- pr. gang per dags dato). Tørkeskap er ikke inkludert i tjenesten.
I gårdsrommet er det fellesterrasse og sykkelparkering.

Økonomi og vedlikehold:

Styret informerer per 6. mai 2025 at det ikke er planlagt noen nye prosjekter eller låneopptak. Det er heller ingen planlagt økning i fellesgjeld eller felleskostnader

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i selskapet.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 337 090,-pr. 23.09.2025

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 8 025,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 13,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket/vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Ventilator skal ikke være koblet opp mot byggets ventilasjonssystem. Ventilator med kullfilter er det som skal benyttes.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, etter søknad til styret, dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne.

Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 432883

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 868 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum 3. etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sons gate 5A ligger i det attraktive nabolaget Kampen, som er spesielt anbefalt for familier med barn, enslige og etablerere. Området er kjent for sin gode opplevde trygghet og vennlige naboskap.

Sons gate 5A ligger innhyllet i frodige, grønne omgivelser helt øverst på Kampen, rett over veien for parken. Like utenfor er det flere hyggelige kafeer som er viktige møteplasser i nabolaget, som Kampen Bistro med sin konsertscene og uteservering, Kampen Kaffe og Bar og Farine bakeri og spiseri.

Like utenfor er det flere flotte parker som nevnte Kampen Park som igjen grenser mot Tøyenparken og Botanisk hage og Jordal-området rett i nærheten som byr på et bredt spekter av idrettstilbud, inkludert hockey, håndball, fotball, rugby og skating. De nærmest sammenhengene parkene; Kampen park, Tøyenparken og Botanisk hage gir muligheter for lengre gå- eller løpetur i grønne omgivelser

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Kampen skole som ligger kun 4 minutters gange unna, og Tøyen skole som er 7 minutter unna. Videregående skoler som Hersleb og Etterstad er også lett tilgjengelige, med henholdsvis 15 og 17 minutters gangavstand.

Offentlig transport er svært godt utviklet i området, med Kampen park holdeplass bare 1 minutt unna, hvor linje 60 passerer. Tøyen stasjon, som tilbyr flere tog- og t-banelinjer, ligger 10 minutters gange fra eiendommen. Oslo S, med totalt 24 ulike linjer, er kun 8 minutter unna med offentlig transport.

Servicemuligheter inkluderer flere barnehager i nærheten, som Kampen kunstbarnehage og Kampen barnehage, begge innen 5 minutters gangavstand. For de som er aktive, er det kort vei til treningssentre som Fresh Fitness Ensjø og SATS Kampen, henholdsvis 7 og 10 minutter unna.

Kampen byr på alle kvalitetene til et aktivt byliv, og i tillegg en viss landsbyfølelse med rolige smågater og lite trafikk.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for "endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner i Sons gate 5", datert 29.08.2007.

Det foreligger ferdigattest for "utskifting av vinduer i Sons gate 5 A-C", datert 15.08.2023.

Det foreligger byggemeldte tegninger men det er avvik fra disse.
Kott er innlemmet i entrè. Det er viktig å merke seg at arealet ikke er formelt bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, men det fremstår som en funksjonell del av boligen og er derfor medtatt som BRA-i i arealberegningen.
I tillegg er det gjort en praktisk tilpasning av opprinnelig soverom, hvor det er etablert en gang og et omkledningsrom. Denne endringen er ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan Kampen (plan-ID S-2255). Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, med henvisning til reguleringsbestemmelser S-2937 og dispensasjonsplan vedtatt av bystyret. 08.12.1982.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
Saksnr: 202202903
Saken gjelder: Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK

Saksnr: 201918011
Saken gjelder: Gladengveien 1 og Ensjøveien 14

Saksnr: 202209626
Saken gjelder: Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor

Saksnr: 202550988
Saken gjelder: Bøgata 5 - Bolig og oppfølging av MFT

Pågående byggesaker:
Fetsundgata 3 - bruksendring av bod på loft til bolig og oppføring av tre arker
Saksnummer: 202507934

Nittedalsgata 14-19, Normannsgata 52-75, Sons gate 11-29, Bøgata 27-31,

Skedsmogata 16-20, Trysilgata 1-7 og Telemarksvingen 2-22 - Montering av markiser på balkonger - Kampen byggeselskap
Saksnummer: 202555681

Sørumgata 6 - Nytt tilbygg, etablering av takterrasse, takvindu og takark og oppgradering av tak med ny konstruksjon
Saksnummer:202308570

Norderhovgata 34 A og B - Utskifting av vinduer, balkongdører og ytterdører
Saksnummer: 202552676

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/425:
06.04.1935 - Dokumentnr: 990939 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.12.1882 - Dokumentnr: 900152 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 215 F A J

22.07.1902 - Dokumentnr: 900150 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:231 Bnr:426

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 633,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (inkl veiledning fra stylist) kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører og panteattest kr. 3 140,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg interiørveiledning kr. 2 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 183,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. oktober 2025

Ansvarlig megler

Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sons gate 5A

Sons gate 5A

Nabolaget Kampen - vurdert av 306 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.)	199 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole		15 min
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km

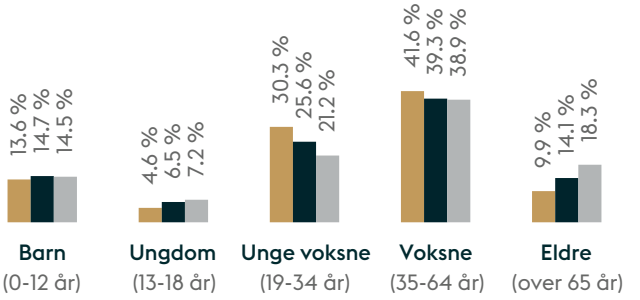
Offentlig transport

Kampen park	Linje 60	1 min 0.1 km
Tøyen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	10 min 0.9 km
Lakkegata skole	Linje 17	16 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.4 km

Barnehager

Kampen kunstbarnehage Avd Sons...	26 barn	2 min 0.2 km
Kampen barnehage (1-5 år)	80 barn	5 min 0.4 km
Hola barnehage (0-5 år)	32 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	3 197	1 809
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Kampen park	1 min
Kampen skole	6 min
Fresh Fitness Ensjø	7 min
SATS Kampen	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Sons gate 5 A, 0654 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 425
Aksjenummer 1299-1334

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 26.09.2025 **Rapportdato:** 03.10.2025 **Oppdragsnr.:** 16520-25169 **Referansenummer:** KO4273

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sons gate 5 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 425
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Attraktiv og romslig 2-roms aksjeleilighet, som vender mot Kampen-parken samt soverom mot gårdsrom.

I regi av tidligere ble det utført følgende oppgraderinger:

* I 2015 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer samt en generell oppgradering av innvendige flater ved montering av finèr-plater og maling.
* I 2020 ble det montert ny kjøkkenkum og benkeplater.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2022:

* I 2023 ble det montert ny stekeovn.

I regi av boligaksjeselskapet har det blitt utført følgende:

* I 2023 ble fasadene mot gate og gårdsrommet renovert samt at det ble montert nytt soveromsvindu.
* I 2019 ble taket renovert ved legging av ny takpapp samt at det ble montert nye takrenner, -nedløp og nye beslag.
* I 2018 ble det borret energibrønner samt ombygging og montering av varmeveksler for utnyttelse av bergvarme + opprinnelig oljefyr ble fjernet. Slik at radiatorene er tilkoblet energibrønner via varmeveksler.
* I 2007 badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Leiligheten holder en normal standard. Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på badet, som ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrader er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad.

2-roms aksjeleilighet - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

* Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
* Såler antas å være fundamentert til faste masser/fjell.
* Grunnmur i betong.
* Ytterveggene/fasadene er pusset og malt, renovert i 2023.
* Vinduer i stue/spisestue/kjøkken er med trekarmer og isolerglass fra 1984, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne. Badevinduet er fra 2007 og soveromsvinduet fra 2023.
* Brann- og lydklassifisert entredør.
* Støpte dekker som etasjeskillere, med tilfarergulv.
* Tak i trekonstruksjoner, som er tekket med papp/folie.
* Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I regi av boligaksjeselskapet ble badet i 2007 modernisert/flislagt.

Arbeidet omfattet skifte av sluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og integrerte hvitevarer.
I 2015 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med spisestue/stue og med spiseøy.
I 2020 ble det montert ny kjøkkenkum og benkeplater.
I 2023 ble det montert ny stekeovn.
Det er montert komfyrvakt og waterguard/aquastop.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* Vannrør av plastrør, som ble lagt nye i 2007 og med fordelerstokk i badehimlingen.
* Avløpsrør i plast.
* Radiatorer og varmtvann fra fellesanlegg, tilkoblet energibrønner via varmeveksler.
* Varmekabler i badegulvet.
* 32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg fra forskjellige år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms aksjeleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

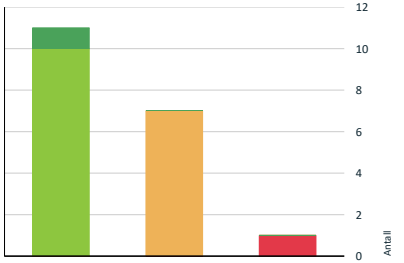
Vedrørende avvik fra tegningene:
* På opprinnelige tegninger er del av entre, byggemeldt som kott. Arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og innlemmet i entre. Arealet er ikke bruksendret fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.
* Fra opprinnelig soverom er det avdelt til gang og omkledningsrom, ikke søknadspliktig endring.

Sons gate 5 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 425
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eierseksjoner, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstmannen har fått kopi av.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Bygningen har komponenter av eldre dato/byggeår.

Oppsummering av avvik

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

2-roms aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 4. etasje > stue/spisestue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS AKSJELEILIGHET

Byggeår
1934

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i stue/spisestue/kjøkkenmed trekarmer og isolerglass, som er stemplet produksjonsår 1984.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med isolerglass med denne alder, har dårligere isoleringsevne enn nye glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgraden for disse vinduene er vurdert på grunn av alder og isoleringsevne.

TG 1 Vinduer - 2

I 2007 ble det montert nytt badevindu.
I 2023 ble det montert nytt soveromsvindu.

TG 1 Dører

Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanisme.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med vinylfliser, finèr-plater og fliser.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med finèr-plater og malte flater.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpte dekker som etasjeskillere. Det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Gulvet i stue/spisestue/kjøkken og soverommet ble ved befaringen nivellert med laser.
Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

Sons gate 5 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 425
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Radon

Leiligheten ligger minimum 3. etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen tav dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Plassbygget benk/radiatorkasse og hylleseksjon i stue/spisestue.
Garderobeskap, skohyller og garderobeplass i entre.
Garderobeskap i soverom.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I regi av boligaksjeselskapet ble badet i 2007 modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av er flislagte.
Himling er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 40 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad.

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk fra 2007.

Det er plastsluk med synlig klemring. Det er foring og støpt helt inntil klemringen, så ingen synlig membran/mansjett i ytterkant av klemringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servant på plassbygget hylle, veggmontert wc og dusj med nedsenket gulv.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

* Det er krakeleringer i servanten.

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Badet har naturlig avtrekk via ventil i himling.
Det er tilluftsspalte ved døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har naturlig avtrekk via ventil og tilluftsspalte ved døren.
Naturlig avtrekk avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig avtrekksventilasjon fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.
I denne type bygg er det vanskelig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

4. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner bak dusj er ikke utført av på grunn av at dusjhjørnet ligger i hjørnet av leiligheten - mot felles trappegang.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Sons gate 5 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 425
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og med spiseøy mot stue/spisestue. Nedfelt kjøkkenkum i benkeplate av finèr. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap.

I 2015 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med spisestue/stue og med spiseøy.
I 2020 ble det montert ny kjøkkenkum og benkeplater.
I 2023 ble det montert ny stekeovn.

Det er montert komfyrvakt og waterguard/aquastop.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

4. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Det er ingen avtrekksvifte eller veggventiler i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke lovlig å ha mekanisk avtrekk ut av vegg i denne type bygg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannrør av plastrør, som er lagt med fordelerstokk i badehimlingen.

Nye vannrør ble lagt i badet i 2007.

Stoppekraner i bad og i kjøkkenbenk.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasser.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrørene i leiligheten er av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Varmesentral

Radiatorer og varmt vann fra fellesanlegg, som er tilkoblet energibrønner via varmeveksler.
Fellesanlegg og er ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Andre installasjoner

* Downlights i entre/gang, lamper fungerer.

* Varmekabler i badegulv.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg fra forskjellige år.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid vedrørende komfyrvakt og stekeovn, datert 29.1.2024
* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid vedrørende komfyrvakt og 4 nye dimmere/kjøkken, datert 15.12.2023
* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i entre/gang, omkledningsrom, soverom og stue/spisestue, datert 19.10.2021

* Det elektriske anlegget gjennomgikk den 10.7.2025 el-tilsyn, og eiere har mottatt dokumentasjon på "Sak avsluttet" og at ingen avvik ble funnet.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Sons gate 5 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 425
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er utstedt diverse Samsvarserklæring for diverse el-arbeid som er utført i regi av tidligere eier og nåværende eiere.
Det antas at Aksjeselskapet fikk dokumentasjon for el-arbeid i forbindelse med modernisering av badet i 2007 samt skifte av innmat i sikringsskapet.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Sons gate 5 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 425
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

2-roms aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	60			60	
Kjeller - fellesareal		8		8	
SUM	**60**	**8**			
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entre/gang, omkledningsrom, bad, soverom, stue/spisestue/kjøkken		
Kjeller - fellesareal		Bod	

Kommentar

Aksjeleilighet i boligblokk.
Boligblokk over 5 plan samt kjeller.

Leiligheten ligger i 4. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:

Entre/gang, omkledningsrom, bad, soverom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde i stuen er 2,48 m.

Det medfølger:
- Kjellerbod merket "42" og som er ca 8 m².

Fellesvaskeri i kjeller.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Kjellerbod er vist frem ved befaringen, og det er ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til dette arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vedrørende avvik fra tegningene:
* På opprinnelige tegninger er del av entre, byggemeldt som kott. Arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og innlemmet i entre. Arealet er ikke bruksendret fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.
* Fra opprinnelig soverom er det avdelt til gang og omkledningsrom, ikke søknadspliktig endring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms aksjeleilighet	60	0

Kommentar

2-roms aksjeleilighet	Alt innvendig areal i leiligheten er vurdert som P-rom/P-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eiere, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	425		0	868.9 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Sons gate 5 A

Hjemmelshaver

Kommentar
Felles tomt for boligaksjeselskapet.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
42/AS Sons gate 5	930300454	42	OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99	Thea Monasdatter Braanaas og Martin Gukild

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesgjeld	
1299-1334	3 600	337 091	*23.09.2025*

Sons gate 5 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 425
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		140 300
Omløpsmidler:		830 697	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	456 050	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		374 647	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Romslig og gjennomgående 2-roms aksjeleilighet i boligblokk.
Sentral og attraktiv beliggenhet i populært område i småhusbebyggelse på Kampen.
Kort vei til barnehager, skoler alle trinn og nærliggende forretningssentra med alle sine servicetilbud og forretninger samt offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt tur- og rekreasjonsmuligheter i Kampen-parken.
Gateparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Asfaltert gårdsrom med sykkelparkering + stor terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 5.755,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 4.738,-, akonto oppvarming/varmt vann med kr 788,- og Internett/TV med kr 229,- samt vanlige poster for boligaksjeselskap.

Bebyggelse

Boligaksjeselskapet AS Sons gate 5 består av i alt 42 leiligheter. Bygningene ble ferdigstillet i 1934 og er oppført på eiet tomt som er 868,9 m².

Boligaksjeselskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 930 300 454 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for selskapet.

Fellesvaskeri i kjeller.

I gårdsrommet er det fellesterrasse og sykkelparkering.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...	432883			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, aksjonær må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Ekspedisjons-dokument		Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstillelse av bygningen.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		El-tilsyn/sak avsluttet og ingen påpekte forhold, datert 10.7.2025	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	
2	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sons gate 5 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 425
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KO4273

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Braanaas, Thea Monasdatter	9578-5999-4-3312536	2025-09-26 05:26:57
Gukild, Martin	9578-5999-4-3098986	2025-09-25 17:47:50

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0588/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sons gate 5A, 0654 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Martin Gukild, Thea Braanaas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP432883
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i regi av aksjelaget i 2007.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: som over

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

Eventuell kommentar: Usikker på om aksjelaget har dette.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade ble rehabilitert i 2023 av Wettergren.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren. Bytte av dimmere, installasjon av komfyrvakt og veksel for komfyrvakt. Desember 2023 og januar 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Juli 2025. Ingen merknader.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Usikker på tidspunkter, men er fjernvarme i blokken som jeg mener ble installert noen år før vi flyttet inn.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Noe mugg/svertesopp på silikonfuger (senere byttet ut), noe misfarging fuger i dusjsone...

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Mindre vanngjennomtreng i tak i januar 2024 ved oversvømmelse på nabos balkong. Både sjekket at løsningen for membran er tilfredsstillende (det er den) og tatt fuktprøver (ingen funn). Ble også besluttet å installere varmeledning for å unngå lignende.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

Eventuell kommentar: Mangler en hengsel på en skapdør på soverom. Deksel foran stikkontakt på bad er løs. Noe fukt på side av hylle inntil dusj. Porttelefon ble installert oppned av forrige eier. Opplevd noe flakking i taklys kjøkken.

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0588/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gukild, Martin	**2025-09-25**	**Braanaas, Thea Monasdatter**	**2025-09-26**

Identifikasjon

bankID Gukild, Martin

Identifikasjon

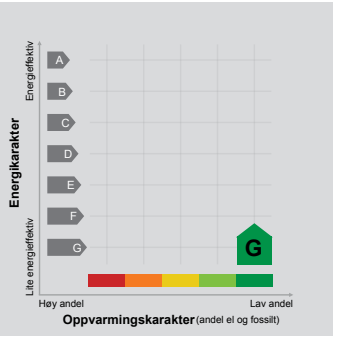
bankID Braanaas, Thea Monasdatter

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sons gate 5A
Postnummer	0654
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	425
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81728585
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-172065
Dato	23.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Termografering og tetthetsprøving
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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/om-energiattesten/).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0588/25 . Vår ref.: 7846-1-42 Dato: 23.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Sons Gate 5
Organisasjonsnr:	930300454
Aksjonær:	Braanaas, Thea Monasdatter
Medaksjonær:	Gukild, Martin
Leilighetsnummer:	42
Aksjeboenhetsnumer:	00040
Adresse:	Sons Gate 5 A, 0654 OSLO
Aksjenummer:	1299-1334
Gnr.	231
Bnr.	425

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 432883.
- 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. 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.

Vedlagt følger informasjonsskriv fra styret. Dyrehold: Ja, se husordensreglene. Varmeregnskap: ISTA, se informasjonsskriv. Styregodkjennelse sendes til styret

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208239368
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,85%
Restsaldo:	14 462 186,00
Innfrielsesdato:	30.08.2053
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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: 5 755,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppv/v.vann	788,00	
Felleskostnader	4 738,00	
Internett/Tv	229,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	131,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 909,-
Annen formue:	8 839,-
Gjeld:	340 086,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208239368
Restsaldo:	337 090,76
Kapitalkostnader:	2 042,87

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 337 090,76,-, 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 Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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/Magnus Meinert, e-post: sonsgate5@styrerommet.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 . 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.

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7846
AS SONS GATE 5

Velkommen til årsmøte i AS SONS GATE 5

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7846

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS SONS GATE 5

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

Magnus Meinert er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hege Lind og Olav Hunnes er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap_MagnusM.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valg av varamedlem til styret

Innstilling

Styret innstiller Giulia Hellesdatter Roi som varamedlem til styret

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Giulia Hellesdatter Roi

Styrets årsrapport

Styret i AS Sons gate har i perioden hatt 12 møter. De viktigste sakene styret har jobbet med har vært:

Internett

I etterkant av vedtak under ekstraordinært årsmøte i 2023 har styret gått videre med installasjon av nytt Fiberanlegg. Anlegget ble installert på våren, og fram til rett før sommeren i 2024. Gjennomføringen var vellykket for de aller fleste, og anlegget har så langt styret kjenner til fungert veldig godt siden oppstart 1. juli.

Overlysvindu

I 2023 oppstod det en vannlekkasje fra overlysvinduet i oppgang B. I begynnelsen av 2024 fikk vi tilbakemelding om at skaden ikke kom til å dekkess av forsikringsselskapet. Styret begynte da oppgaven med å finne noen som kunne reparere vinduet. Våren 2024 ble det montert nye glass og tetninger i overlyset.

Brannslukkere

Under dugnaden høsten 2024 ble det oppdaget av brannslukkerne i fellesarealene var gått ut på dato. Vaktmester har i siden kjøpt inn og hengt opp nye. Styret jobber med å få på plass en serviceavtale for ettersyn av manuelt brannslukningsutstyr for å unngå at dette skal skje igjen.

Vaskeri

Styret har fulgt opp vedtak fra ekstraordinært årsmøte i 2023 og årsmøte i 2024 om innkjøp av nye vaskemaskiner gjennom leasing-ordning. I prosessen har styret blitt klar over at vi ikke vasker nok (i antall) per dag til å oppfylle minimumskravene til leverandøren. Differansen vil måtte betales av fellesskapet i hele kontraktens bindingstid på 10 år. Styret har derfor ikke inngått kontrakt om leasing av vaskemaskiner. I stedet har styret fått installert ny betalingsløsning på de gamle vaskemaskinene. Det gjør at vi igjen får spart opp penger til kjøp av nye maskiner når behovet melder seg. Enn så lenge virker de gamle maskinene fint med ny betalingsløsning.

Sentralvarme

Da kulda satt inn fikk vi en kald fredag kveld med fallende innetemperatur. Årsaken var at fyrkjelen ikke startet opp som den skulle. Årsaken til det igjen var feilstilling av automatikken mellom varmepumpe og oljefyr. Oppstart av sentralvarmeanlegget har ellers gått fint, og det har vært få innmeldte feil og problemer i år. Styret har lagt ned et betydelig arbeid i å gjennomgå dokumentasjon og innjustere anlegget på best mulig måte.

Styret ser at det er nødvendig å gjøre noe arbeid med sentralvarmeanlegget for å sikre effektiv og stabil drift. Vi er i prosess med flere leverandører for å finne fram til den beste løsningen ut fra økonomi- og driftshensyn. Arbeidet vil gjennomføres innenfor det ordinære driftsbudsjettet for 2025.

Under årlig service på sentralvarmeanlegget ble det oppdaget at pipa var helt tett. Feier ble tilkalt, og det ble tatt ut en stor mengde sot. Styret har i etterkant inngått serviceavtale om årlig feiing av pipa.

Styret har lagt ned mye arbeid i å nøste opp i hvor rørene fra sentralvarmeanlegget går. Boder med rør og kraner er nå merket opp med nummeret på den stigeledningen som går gjennom der, slik at det er lett å finne

ut av hvor de ulike kranene og rørene er plassert. Om du har behov for å vite hvilken stigeledning leiligheten din er tilknyttet kan du ta kontakt med styret.

Nøkler og låser

Styret har fått satt inn systemlåssylindere på vaskerom og kjellerdører, tilsvarende som for bakgårds- og inngangsdører. Det er kun to beboere som har meldt fra om at de ikke hadde systemnøkkel fra før.

Styret oppfordrer alle til å ha systemnøkler tilgjengelig som en del av sin beredskap. Kodeboksene utenfor inngangsdørene vil ikke fungere ved strømbrudd.

Vibbo

Vi i styret har jobbet en god del med å ta i bruk Vibbo og de funksjonene som ligger der i så stor grad som mulig. Bak Vibbo ligger det flere systemer for håndtering av styrearbeidet som er nyttige for oss i styret, og som gjør det enklere å sikre kontinuitet og dokumentasjon av det arbeidet som gjøres. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i Vibbo - og til å ta det i bruk.

Dugnad

Det har blitt arrangert to dugnader, hhv. på høsten og nå på våren. Under høstdugnaden ble kjellerne og fyrrommet rydda, og det ble kjørt bort to varebiler med avfall. Under vårdugnaden fikk vi fint vær og grilla i bakgården.

Økonomi

Styret har fulgt opp arbeidet fra det forrige styret med gjennomgang og opprydning i økonomien. Aksjelaget er nå god kontroll på utgifter og kostnader, og vi er på vei mot en stabil og god økonomisk situasjon. Som en del av økonomiarbeidet har vi jobbet med en vedlikeholdsplan som vi vil bruke til å få mer forutsigbarhet rundt framtidige kostnader.

Vaktmester

Vaktmester Robert har informert styret om at han slutter hos oss. Robert vil ha sin siste arbeidsdag 31. mai. Vi ønsker han lykke til videre, og er takknemlige for alle små og store ting han har ordna for oss i de årene han har vært vaktmester her.

Styret har innhentet flere tilbud på vaktmestertjenester, både med og uten renholdstjenester. Vi vil signere avtale med en aktør før Robert har sin siste arbeidsdag.

Varmeregnskap

Under gjennomgang av varmeregnskapet for i fjor har det blitt oppdaget flere feil i både rapportering, grunnlagsdata og fordelingsbrøk for faste (ikke-avregnede) kostnader. Det har vært en stor og krevende jobb å rydde opp i, og dialogen med Ista har vært dårlig og tidkrevende. Styret har nå sendt inn sine

endelige tilbakemeldinger, og vi regner med at dette kommer i orden veldig snart. Avregning vil da bli gjort på førstkommende ikke-utsendte faktura fra Obos, og eventuelt tilgode- eller restbeløp vil framgå der.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak skyldes det at vi ikke hadde budsjettert med kostnad for utskiftning av Ista-målere og service på fyranlegg. I tillegg måtte vi bytte ut alle lampene i 2 av oppgangene fordi over halvparten av de gikk i stykker ila. Noen få uker (Kampen Installasjon).

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 374 647.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i AS Sons Gate 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Sons Gate 5 som viser et overskudd på kr. 8.025. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Versjon 2 av 21 Årsregnskap 2024 v1.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 29.04.2025

ALPHA REVISJON AS

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA
Versjon 2 av 21 Årsregnskap 2024 v1.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 29.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

29.04.2025 13:17:09

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

AS SONS GATE 5

ORG.NR. 930 300 454, KUNDENR. 7846

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 512 265	2 040 936	2 277 000	2 588 164
Vaskeri	10	7 660	7 800	0	0
Andre inntekter	3	83 391	56 874	60 000	12 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 603 316**	**2 105 610**	**2 337 000**	**2 600 664**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-90 793	-89 138	-89 000	-90 793
Styrehonorar	5	-100 000	-139 999	-100 000	-105 000
Revisjonshonorar	6	-6 688	-6 313	-3 700	-7 000
Forretningsførerhonorar		-103 733	-98 650	-104 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-15 776	-393 025	-20 000	-54 000
Drift og vedlikehold	8	-453 782	-5 009 707	-222 000	-404 358
Forsikringer		-148 633	-133 353	-140 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-396 537	-341 086	-393 000	-470 000
Energi/fyring		-99 864	-136 665	-130 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 171	-250 523	-250 000	-121 000
Andre driftskostnader	11	-95 872	-161 176	-102 500	-89 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 703 850**	**-6 759 636**	**-1 554 200**	**-1 756 151**
DRIFTSRESULTAT		**899 466**	**-4 654 026**	**782 800**	**844 513**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 624	16 636	0	5 500
Finanskostnader	13	-897 066	-681 914	-904 000	-850 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-891 442**	**-665 278**	**-904 000**	**-844 500**
ÅRSRESULTAT		**8 025**	**-5 319 304**	**-121 200**	**13**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 025			
Fra opptjent egenkapital			-5 319 304		

AS SONS GATE 5
ORG.NR. 930 300 454, KUNDENR. 7846

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	17 509 700	17 509 700
Tomt		1 945 522	1 945 522
Andre varige driftsmidler		1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**19 455 223**	**19 455 223**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 608	25 176
Forskuddsbetalte kostnader		0	65 858
Andre kortsiktige fordringer	15	5 167	5 167
Driftskonto OBOS-banken		801 556	140 080
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 550	6 991
Sparekonto OBOS-banken		13 816	13 334
SUM OMLØPSMIDLER		**830 697**	**256 605**
SUM EIENDELER		**20 285 921**	**19 711 829**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	140 300	140 300
Opptjent egenkapital		5 098 817	5 090 792
SUM EGENKAPITAL		**5 239 117**	**5 231 092**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 590 754	14 160 363
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 590 754**	**14 160 363**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 241	69 323
Leverandørgjeld		144 895	74 952
Skyldige offentlige avgifter	18	4 094	-6 946
Påløpte renter		4 863	75 724
Energiavregning	19	188 822	88 495
Annen kortsiktig gjeld	20	36 135	18 826
SUM KORTSIKTIG GJELD		**456 050**	**320 373**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 285 921**	**19 711 829**
Pantstillelse	21	14 590 754	14 160 363
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2025,
STYRET I As Sons Gate 5

Magnus Meinert	Katharina Stühmeyer
Karin Amdal	Olav Hunnes

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 880 942
TV/Internett	221 672
Lånekostnader	409 651
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 512 265**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie antenneplass	57 856
Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	500
Gebyr utleiesøknader	25 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**83 391**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-60 000
Påløpte feriepenger	-6 120
Arbeidsgiveravgift	-23 423
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-90 793**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr	100 000

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr	6 688

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 120
Norconsult AS, fuktproblemer	-7 656
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 776**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-240 068
Drift/vedlikehold elektro	-90 358
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-210
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-107 633
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 036
Kostnader dugnader	-3 479
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-453 782**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt næring	-2 923
Vann- og avløpsavgift	-246 068
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-147 274
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-396 537**

NOTE: 10
VASKERI

Inntekter	7 660
SUM VASKERI	**7 660**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-1 250
Datautstyr	-10 262
Renhold ved firmaer	-68 682
Andre fremmede tjenester	-869
Andre kontorkostnader	-7 840
Bank- og kortgebyr	-2 969
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-95 872**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	4 545
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	846
Andre renteinntekter	233
SUM FINANSINNTEKTER	**5 624**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter lån OBOS-banken	-897 033
Renter på leverandørgjeld	-33
SUM FINANSKOSTNADER	**-897 066**

NOTE: 14
BYGNINGER

Opprinnelig kostpris	462 482
Oppskrivning før 01.01.1999	19 537 518
Bokført verdi 1999	20 000 000
Avskrevet tidligere år	-544 778
Tomt utskilt 2018	-1 945 522
SUM BYGNINGER	**17 509 700**

Tomten eies av selskapet.
Gnr.231/bnr.425
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer tillitsvalgte	5 167
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 167**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 140 300
fordelt på 1403 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOSBANKEN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

	-14 235	
Opprinnelig 2023	046	
Nedbetalt tidligere	74 683	
Nedbetalt i år	14 160 363	
		0

OBOSBANKEN, NYTT LÅN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

	-14 773	
Opprinnelig 2024	170	
Nedbetalt i år	182 416	
		-14 590
		754
		-14 590
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**754**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 550
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 272
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-4 822**

NOTE: 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-220 218
SUM INNTEKTER	**-220 218**

KOSTNADER

Strøm	62 841
SUM KOSTNADER	**62 841**

Uoppgjorte avregninger	-31 444
SUM ENERGIAVREGNING	**-188 822**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-6 120
Strøm desember	-30 014
	-47 317

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 590 754
TOTALT	**14 590 754**

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

Bygninger	17 509 700
Tomt	1 945 522
TOTALT	**19 455 222**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
Selskapsnummer: 7846 **Selskapsnavn:** AS SONS GATE 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Magnus Meinert er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hege Lind og Olav Hunnes er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Giulia Hellesdatter Roi

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for AS Sons Gate 5

Organisasjonsnummer: 930300454
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. november kl. 09:00 til 26. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Ingeborg Steinholt leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Ingeborg Steinholt er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Magnus Meinert og Hege Lind foreslås som protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Magnus Meinert og Hege Lind er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Ny internettleverandør

Bakgrunn:
Gjennom flere år har vi hatt en avtale som har gitt oss både internett og TV. Avtalen har vært dårlig på internetthastighet, og gjør nytte av et gammelt kabel-TV-nett i gården. Teknisk er dette anlegget utdatert, og må etter styrets vurdering skiftes ut. Mange beboere opplever, i tillegg til lav hastighet, mye feil på anlegget. Styret antar at anleggets høye alder og teknisk lave kvalitet må ses i sammenheng med de mange feilene.

På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt at eksisterende internettavtale med Telia skulle reforhandles. Vi har i flere omganger siden 2022 forsøkt å få på plass ny og bedre avtale med Telia, uten hell.

Styret har derfor gått utenom Telia og hentet inn tilbud på ny internettavtale fra 4 ulike leverandører. Tilbudene skiller seg i to kategorier, mellom de som tilbyr både internett- og TV som en kollektiv avtale, og de som kun tilbyr internett som en kollektiv avtale.

Styret har gått gjennom tilbudene, og valgt å gå videre med det billigste tilbudet i hver kategori. Styret ønsker i den forbindelse beboernes avgjørelse på om vi skal ha en kollektiv internett- og TV-avtale, eller kun en internettavtale.

I begge de to tilbudene styret har gått videre med bekoster ny leverandør nytt fiberanlegg til alle leiligheter i hele gården. Dette har en verdi på ca. 600 000,- ifølge tilbyderne, og installasjonen gjøres kostnadsfritt mot 5 års bindingstid.

Alternativ 1:

- Internettløsning over nytt fibernett 500 Mbps
- Trådløst nett (WIFI-ruter inkludert)
- 229,- per måned (betales over fellesutgiftene)

Eventuell TV-løsning kan ordnes av beboer selv gjennom tilbydere som leverer TV og internett. Eksempelvis RiksTV og Allente.

Alternativ 2:

- Internett- og TV-løsning over nytt fibernett
- 50 Mbps (kan økes til 1000Mbps om du ikke ønsker TV)
- Basispakke med TV-kanaler
- Trådløst nett (WIFI-ruter inkludert)
- Ekstra kanaler, strømmetjenester og høyere hastighet kan bestilles og betales av beboerne selv
- 299,- per måned (betales over fellesutgiftene)

Styrets innstilling
Styrets vurdering er at det er på høy tid at internettet oppgraderes i gården. Flere beboere har problemer med dagens nett, og hverdagslige ting som å benytte strømmetjenester eller å ha hjemmekontor fungerer dårlig. Endringer i TV-vaner mener vi tilsier at vi bør ha en kollektiv internettløsning, uten TV. For de som ønsker å se lineær-TV finnes det gode individuelle løsninger.
Vi innstiller derfor på alternativ 1.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **24**
Antall stemmer mot saken: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Ekstraordinær generalforsamling vedtar å gi styret fullmakt til å inngå internettavtale med ny leverandør. Avtalen skal omfatte levering av kollektiv internettløsning og nytt fibernett, men ikke kollektiv TV-løsning (jf. «Alternativ 1»).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Ekstraordinær generalforsamling vedtar å gi styret fullmakt til å inngå internettavtale med ny leverandør. Avtalen skal omfatte levering av kollektiv internettløsning og nytt fibernett, samt kollektiv TV-løsning (jf. «Alternativ 2»).

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **20**
Antall stemmer for vedtak 2: **5**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Informasjon om vaskerom

Styret har inntrykk av at vaskerommet med tilhørende tørkeskap blir satt pris på av beboerne i Sons gate 5. Det er en del utgifter som følger med å ha et slikt vaskerom. Vaskemaskinene vi i dag har er nærmere 20 år gamle, og i 2023 har vi brukt om lag 30 000,- på reparasjoner. Nå har også betalingssystemet sviktet på den ene maskinen, og Miele kan ikke fikse det. Disse maskinene er derfor dessverre i ferd med å nå livets slutt.

Styret har etter sommer sett nærmere på noen alternativer for videre drift av vaskerommet:

1. **Overlate drift av vaskemaskinene til privat leasing-firma, feks. «Pay per Wash» eller lignende.**
Det anslaget vi har fått pr nå er at en slik avtale koster ca. 3000 pr mnd, og at kostnaden per vask selvfølgelig vil gå noe opp. Vi vil da unngå overraskende regninger på reparasjoner, men vil ha fast utgift til firmaet vi velger.

2. **Erstatte dagens maskiner.**
Vi har fått tilbud fra hhv. Miele og Electrolux. Innkjøp og installasjon, inkludert nytt betalingssystem vil koste mellom 50 000,- og 150 000,- avhengig av hvor store maskiner vi kjøper, og om vi kjøper én eller to. Styret mener at prisen på vask må reflektere reelle kostnader, og prisen per vask vil derfor økes med økende strømpriser og kommunale avgifter.

Til brukere av vaskerommet:
Minner om at det fortsatt er mulig å betale for vask som har vært gratis den siste tiden, se e-posten 'Betaling for gratisvask' utsendt av styret 10. okt 2023.

Styrets innstilling

Fram til ordinært årsmøte våren 2024 bør alle aksjeiere/beboere vurdere hvilket alternativ som foretrekkes mtp videre drift av vaskerommet. Styret legger opp til vedtak på årsmøtet der ovennevnte alternativ er oppe til avstemming. Styret vil sende ut grundig beslutningsgrunnlag med priser på både leasing og innkjøp før årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Informasjonen tas til orientering

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Informasjon om vannmålere

Bakgrunn
På årsmøtet 24.04.2023 ble følgende vedtak fremmet av Katharina Stühmeyer:

Uavhengig av dagens situasjon med høye strømpriser vil jeg foreslå å etablere individuelle vannmålere. Dette er allerede ganske vanlig og tilbys bl.a. av Ista (som allerede avleser varmeforbruk gjennom radiatorene våre). Per i dag betaler vi en fast sum som inngår i felles avtale - uavhengig hvor mye vi bruker. Men det er stor variasjon i bruk av varmtvann. Dette virker lite hensiktsmessig og heller ikke attraktivt med tanke på miljøsparing. Jeg vil derfor gjerne foreslå å innføre individuelle vannmålere.

Følgende ble vedtatt:
Styret finner ut hva kostnadsbildet på etablering av vannmålere blir.

På årsmøtet 24.04.2023 ble kun installasjon av individuelle vannmålere (varmtvann) diskutert. Styret har i tillegg hentet inn tilbud på installasjon av vannmåler direkte på det kommunale inntaket (felles vannforbruk – kaldt vann inn) til gården. Nærmere redegjørelse og priser under.

1. Individuelle vannmålere

Styret har innhentet tilbud på installasjon av individuelle vannmålere fra Ista, som allerede har levert målere til radiatorer og står for fordelingsregnskap for vann og varme i gården. Tilbudet omfatter:

1. installasjon av individuelle vannmålere på kjøkken: 169 097,- inkl. mva.
2. installasjon av individuelle vannmålere på bad: 242 251,- inkl. mva.
3. installasjon av hovedmåler varmtvann i fyrrom: 25 603,- inkl. mva.

Dersom individuelle vannmålere finansieres ved en ekstra engangsinnbetaling fra aksjonærer vil dette utgjøre (alle tall inkl. mva.):

1. kun kjøkken: cirka 3 800 kr per leilighet
2. kun bad: cirka 5 600 kr per leilighet
3. kjøkken + bad: cirka 9 400 kr per leilighet

Kommentarer:

-

Ifølge tall fra Ista har borettslag som har individuelle målere installert i snitt et totalforbruk på varmtvann som ligger 15-25 % under sameier som fordeler kostnadene etter areal (slik vi gjør i dag)

- Ifølge tall fra Ista vil ca 80 % av leilighetene statistisk sett få lavere kostnader etter installasjon av måler, da 20-25 % statistisk sett står for halvparten av forbruket
- Ista anbefaler sterkt at målere installeres både på kjøkken og bad, da måler på kun ett av rommene kan føre til store unøyaktigheter (hvor varmt vann som brukes på kjøkken utgjør ifølge Ista en betydelig kostnadsforskjell, i tillegg til at det finnes eksempler på at varmtvannsforbruket er flyttet over fra bad til kjøkken for å omgå systemet).

For å kunne vurdere om investeringskostnaden for nye målere vil være lønnsom for den enkelte aksjonær har styret innhentet oversikt over kostnader ved oppvarming av varmtvann siste år. Disse er i dag stipulert til 32 % av strømkostnadene for aksjelaget og har de siste fem årene – totalt for alle aksjonærer – vært stipulert som følger:

2022/2023: 75 331,75 kr
2021/2022: 163 904,82 kr (uten strømstøtte)
2020/2021: 60 403,84 kr
2019/2020: 52 335,39 kr
2018/2019: Kr 60 358,08 kr

Dette betyr at for 2022/2023 er varmtvannskostnadene per leilighet på rundt 1 700-1 900 kr, avhengig av leilighetsstørrelse.

2. Måler på kommunalt inntak

Målet med en vannmåler på kommunalt inntak av vann, ville for aksjelagets del først og fremst vært å senke kommunale avgifter knyttet til vann og avløp, som i dag er på omkring 160 000 kr årlig (eks mva) og betales gjennom fellesutgiftene. Styret har vært i kontakt med ulike rørleggerfirma og forhørt seg om priser. Vi har innhentet tilbud fra VVS gruppen, som samarbeider med Ista. Prisene ser ikke ut til å variere i særlig grad mellom disse og de andre rørleggerfirmaene vi har vært i kontakt med. Tilbud fra VVS gruppen er på cirka 96 250,- inkl. mva.

Kommentarer:

- Vannmåler på det kommunale inntaket skal ifølge rørlegger gjøre at alle borettslag som har et «normalt» vannforbruk får lavere kommunale avgifter.
- Verken de som selger slike målere eller OBOS har tall på *hvor mye* boligblokker og borettslag vanligvis sparer. Det er altså vanskelig å si når en måler er «tjent inn».
- Forretningsfører hos OBOS har imidlertid sammenlignet vann- og avløpsgebyrer hos oss med andre aksje- og borettslag, og mener det er usannsynlig at vi kan spare mye per i dag.

Styrets innstilling
Styret har i tråd med vedtak fra årsmøtet 2023 vurdert kostnadsbildet på etablering av vannmålere i gården. Styret vurderer det dithen at kostandene ved installasjon av vannmålere ikke står i samsvar med eventuelle besparelser. Styret anbefaler at man ikke installerer vannmålere, verken individuelt eller på kommunalt inntak i denne omgang.

Kommentar til innstilling
Styret vil ta kontakt med flere tilbydere av energimålingstjenester i tiden fremover, for å vurdere om det finnes gunstigere alternativer og bedre avtaler enn det Ista kan tilby. Styret vil oppdatere beboerne om vi finner gunstigere alternativer, og anbefaler uansett at saken tas opp igjen og vurderes på nytt i løpet av de nærmeste årene.

Styret oppfordrer ellers, både av kostnadsmessige og miljømessige hensyn, til vannsparing. Les gjerne Oslo kommunes fakta og tips om vannsparing her: https://www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/vannsparing/#gref

> **Forslag til vedtak:**
> Informasjon tas til orientering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7846
AS Sons Gate 5

Velkommen til generalforsamling i AS Sons Gate 5

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 10. april kl. 19:00 og lukker 13. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7846

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 10. april kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 10. april kl. 18:00 , På Teams.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Videre drift av vaskerommet

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Sons Gate 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7846 utkast.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på Årsmøte

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på årsmøte

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøte

Sak 8

Videre drift av vaskerommet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På ekstraordinært årsmøte høsten 2023 ble det informert om at styret ønsker en diskusjon om hvordan vi skal drifte vaskerommet vårt videre. Styret har inntrykk av at vaskerommet med tilhørende tørkeskap blir satt pris på av beboerne. Vaskemaskinene vi i dag har er nærmere 20 år gamle, og i 2023 ble det brukt om lag 30 000,- på reparasjoner. Nå har også betalingssystemet sviktet på den ene maskinen, og Miele kan ikke fikse det. Disse maskinene er derfor dessverre i ferd med å nå livets slutt.

Styret legger fram følgende forslag for vedtak på årsmøtet:

1. **Overlate drift av vaskemaskinene til «Pay per Wash»**
Pay per Wash tilbyr komplett drift av vaskeromet, eksklusiv tørkeskapene. En avtale med dem koster ingenting å inngå for aksjelaget. De tar per i dag 20,- pr vask og 20,- pr tørk i tørketrommel. Avtalen forutsetter en snittbruk på 2,5 vask pr dag og 2 tørk pr dag, regnet over året i snitt. Evt. mindrebruk vil faktureres aksjelaget.

Avtalen har en bindingstid på 10 år. Deretter 1mnd oppsigelsestid. Etter 48mnd kan avtalen sies opp med oppsigelsestid på 12mnd, mot at vi kjøper maskinene til avskrevet pris.

2. **Erstatte dagens maskiner.**
Vi har fått tilbud fra hhv. Miele og Electrolux. Innkjøp og installasjon, inkludert nytt app-/kortbetalingssystem som vil erstatte det gamle systemet med «kontantkort».

Electrolux tilbyr to vaskemaskiner (6kg) og en tørketrommel til om lag 110 000,-. Prisene kan ha gått noe opp siden tilbudet ble innhentet.

I tillegg kommer månedlig leie av app-system på mellom 150 og 200,- pr mnd.

Miele tilbyr to vaskemaskiner (7kg) og app-system, inkludert installering til om lag 185 000,-. Prisene kan ha gått noe opp siden tilbudet ble innhentet.
Mieles app-system koster 5,- for brukeren i tillegg til vaskeprisen pr vask.

Styrets innstilling
Vaskemaskinene på vaskerommet må erstattes. Dagens maskiner er kostbare å holde i drift, og vil sannsynligvis ikke være mulig å reparere i løpet av kort tid. Dagens system med «kontantkort»-betaling er arbeidskrevende for styret, og betalingssystemet på selve maskinene er ikke mulig å erstatte ved defekter.

Aksjelaget har gjort store investeringer i vedlikehold de siste årene, med fasaderenovering og vindusbytter i 2023. Styret mener derfor at en hver løsning som ikke påfører aksjelaget ytterligere kostnader, er ønskelige. Vi anbefaler derfor å inngå en kontrakt med «Pay per Wash» om vaskeridrift.

Forslag til vedtak
Sons gate 5 AS inngår avtale med Pay pr Wash.

Vedlegg
2. Kontrakttilbud_Sons Gate 5_Oslo_PPW Direkte.pdf
3. Borettslaget Sonsgate 5 6kg maskiner 2024.pdf
4. 15598976- Appwash - PWM507.pdf

På grunn av stigende priser har styret forsøkt å finne steder å redusere kostnadene for beboerne. Tidligere ble oppgangene vasket to ganger i uken på vinteren og en gang pr uke på sommeren. Dette ble halvert høsten 2023 uten at det har medført uholdbare forhold. Vi har også inngått avtale med ny internettleverandør, noe som vil redusere kostnadene for beboerne, samt samlet strømavtaler, utredet om aksjelaget vil spare penger på installering av individuelle vannmålere og vi har økt prisen på vaskekort. Årsmøtet vil ta stilling til hvordan vaskerommet i framtiden skal organiseres. Hvilke kostnader som faller på aksjelaget vil avhenge av hvilket vedtak som blir gjort i denne saken.

Våren og sommeren 2024 skal nabogården vår i Fetsundgata renovere sin fasade. Det har kommet nabovarsel på at dette skal skje i løpet av 2024. Grunnet fasaderenoveringen og stillas i bakgården ble det 2023 kun avholdt én
dugnad – mot to tidligere år. Det var godt oppmøte, og vi fikk ryddet fint etter arbeidet som preget bakgården vår hele våren.

Fremtidige planer:
Det har ikke blitt lagt konkrete planer for fremtidig vedlikehold eller renovering, bortsett fra reparasjon av takvindu i oppgang B. Styret vil oppfordre påtroppende styre til å videreføre påbegynt arbeid med vedlikeholdsplan i neste periode, slik at det er forutsigbart og oversiktlig hva som bør være neste prosjekt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak fasade rehabilitering som ikke var budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak.

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -63 768.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer økning av felleskostnader på 10% og låneopptak på kr 600.000.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 222 000 til vedlikehold som omfatter vanlig drift og takvindu som lekker.

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

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

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

Lån
AS Sons Gate 5 har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS04	98208239368	14 743 551,00	30.03.24	354 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,1% flytende rente	6,28%	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i AS Sons Gate 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for AS Sons Gate 5 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 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.

Øvrig informasjon
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 12.03.2024

ALPHA REVISJON AS

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 12.03.2024

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	03/12/2024 17:16:30

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

AS SONS GATE 5
ORG.NR. 930 300 454, KUNDENR. 7846

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 040 936	1 868 772	1 869 000	2 277 000
Andre inntekter	3	64 674	84 468	63 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 105 610**	**1 953 240**	**1 932 000**	**2 337 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-89 138	-55 964	-89 000	-89 000
Styrehonorar	5	-139 999	-139 999	-140 000	-100 000
Avskrivninger		0	-14 010	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 313	-8 000	-5 625	-3 700
Forretningsførerhonorar		-98 650	-94 843	-99 750	-104 000
Konsulenthonorar	7	-393 025	-7 275	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-5 009 707	-144 669	-46 000	-222 000
Forsikringer		-133 353	-120 725	-118 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-341 086	-286 844	-324 958	-393 000
Energi/fyring		-136 665	-173 339	-150 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-250 523	-210 591	-221 120	-250 000
Andre driftskostnader	10	-161 176	-114 906	-111 250	-102 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 759 636**	**-1 371 165**	**-1 325 703**	**-1 554 200**
DRIFTSRESULTAT		**-4 654 026**	**582 075**	**606 297**	**782 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 636	7 397	0	0
Finanskostnader	12	-681 914	-354 166	-445 000	-904 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-665 278**	**-346 769**	**-445 000**	**-904 000**
ÅRSRESULTAT		**-5 319 304**	**235 306**	**161 297**	**-121 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	235 306		
Fra opptjent egenkapital		-5 319 304	0		

AS SONS GATE 5
ORG.NR. 930 300 454, KUNDENR. 7846

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	17 509 700	17 509 700
Tomt		1 945 522	1 945 522
Andre varige driftsmidler		1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**19 455 223**	**19 455 223**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 837	4 943
Kundefordringer		13 339	0
Forskuddsbetalte kostnader		65 858	59 311
Andre kortsiktige fordringer	14	5 167	0
Driftskonto OBOS-banken		140 080	263 985
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 991	2 550
Sparekonto OBOS-banken		13 334	817 192
SUM OMLØPSMIDLER		**256 605**	**1 147 980**
SUM EIENDELER		**19 711 829**	**20 603 204**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	140 300	140 300
Opptjent egenkapital		5 090 792	10 410 096
SUM EGENKAPITAL		**5 231 092**	**10 550 396**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 160 363	9 724 150
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 160 363**	**9 724 150**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 323	90 389
Leverandørgjeld		74 952	130 540
Skyldige offentlige avgifter	17	-6 946	4 371
Påløpte renter		75 724	2 611
Energiavregning	18	88 495	78 541
Påløpte kostnader		13 196	9 019

Annen kortsiktig gjeld	19	5 630	13 188
SUM KORTSIKTIG GJELD		**320 373**	**328 658**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 711 829**	**20 603 204**
Pantstillelse	20	14 240 000	11 010 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2024
Styret i AS Sons Gate 5

Ingeborg Haug Steinholt Nina J Sandersen Magnus Meinert

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 721 100
Lån	171 756
Internett/TV	147 672
Eiendomsskatt	408

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 040 936**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger (vaskeri)	7 800
Utleie antenneplass	55 631
Regnskapskorrigeringer	43
Nøkler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**64 674**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-55 193
Påløpte feriepenger	-5 630
Arbeidsgiveravgift	-28 315
SUM PERSONALKOSTNADER	**-89 138**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 139 999.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 313.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-383 616
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 409
SUM KONSULENTHONORAR	**-393 025**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Wettergren Fasade AS, i henhold til kontrakt	-3 271 973
Vindu-entreprenøren AS, i henhold til kontrakt	-2 715 620
City Taktekking AS, diverse arbeid	-731 757
Egenandeler vinduer og balkongdører	1 972 206
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 747 144**
Drift/vedlikehold bygninger	-91 317
Drift/vedlikehold VVS	-1 999
Drift/vedlikehold elektro	-90 434
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 750
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-44 324

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-30 149
Kostnader dugnader	-591
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 009 707**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-203 063
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-135 114
Eiendomsskatt næring	-2 781
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-341 086**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-5 837
Renhold ved firmaer	-115 462
Andre fremmede tjenester	-28 035
Andre kontorkostnader	-1 738
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 205
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-161 176**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 649
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 334
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	629
Andre renteinntekter	24
SUM FINANSINNTEKTER	**16 636**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-240 189
Renter og gebyr på nytt lån i OBOS-banken	-441 550
Renter på leverandørgjeld	-175
SUM FINANSKOSTNADER	**-681 914**

NOTE: 13
BYGNINGER

Opprinnelig kostpris	462 482
Oppskrivning før 01.01.1999	19 537 518
Bokført verdi 1999	20 000 000

Avskrevet tidligere år	-544 778
Tomt utskilt 2018	-1 945 522
SUM BYGNINGER	**17 509 700**

Tomten eies av selskapet.
Gnr.231/bnr.425
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer tillitsvalgte	5 167
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 167**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	140 300
fordelt på 1403 aksjer à kr 100.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	140 300

NOTE: 16
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOSBANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2019	-11 009 198	
Nedbetalt tidligere	1 285 048	
Nedbetalt i år	9 724 150	
		0
OBOSBANKEN, NYTT LÅN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-14 235 046	
Nedbetalt i år	74 683	
		-14 160 363
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 160 363**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk (for mye innbetalt)	5 084
Skyldig arbeidsgiveravgift (for mye innbetalt)	1 862
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**6 946**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-293 508
SUM INNTEKTER	**-293 508**

KOSTNADER

Vedlikehold	743
Olje	123 791
Strøm	80 480
SUM KOSTNADER	**205 013**
SUM ENERGIAVREGNING	**-88 495**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 630
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 630**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 160 363
TOTALT	**14 160 363**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 509 700
Tomt	1 945 522
TOTALT	**19 455 222**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 432883. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

PAY PER WASH

Electrolux PROFESSIONAL AUTHORIZED PARTNER

Tilbud pr. 31.12.2024

Hermed tilbud / kontrakt på en PayPerWash løsning

- **Kunde:** Sons gate 5 Oslo AS
- **Vaskeriadresse:** Sons gate 5 Oslo
- **Kontaktperson:** Ingeborg Steinholt







PAY PER WASH

Slip for at investere i nye maskiner – Lad udgifterne til maskinkøb, drift, vedligeholdelse, beboersupport indgå i den pris beboerne betaler for at vaske

PAY PER WASH

PayPerWash A/S tilbyder følgende service:

- Vi leverer og monterer følgende jf. aftale.

Vaskeriet:

- 2 stk. WH6-8 Electrolux Professional industrivaskemaskine
  - 8 kg. Kapacitet, bygget til 30.000 timer
- 1 stk. TD6-10 Electrolux Professional industritørretumbler
  - 10 kg. Kapacitet, bygget til 30.000 timer
- 3 stk. Airwallet betalingssystem.
- Nye skilte og brugervejledninger opsættes i vaskeriet
- 1 stk. Montage af ovenstående – til lovlige, fremførte, brugbare installationer – jf. datablade.

Administration:

100 % Administration på beboerniveau, ingen arbejde for vicevært eller lign. PayPerWash administrerer også hele betalingsdelen direkte med beboerne, via web og Vision system – så der er ingen opgaver for kunden eller administrator.
Denne unikke service er en del af PayPerWash konceptet.

Vaskeri-supporten:

Her står vores Call Center til rådighed alle hverdage mellem 8-17, weekend og vagtordning for brugerne af vaskeriet. Vi kan svare på spørgsmål og give support i forhold til booking og betalingssystemet, korrekt betjening af maskinerne samt valg af sæbe og vaskeprogram. Du undgår dermed den relativt tidskrævende opgave med at betjene vaskeriets brugere.

Økonomi:

- Investering for Sons Gate 5 = 0 Kr.
- Priser for beboerne/brugerne:
    - **Vask** **Kr. 20,- NOK**
    - **Tørring** **Kr. 20,- NOK**

- *Der er ingen yderligere udgifter end maskines startpris, ingen gebyrer eller transaktionsafgifter.*
- *Priserne er inkl. moms.*
- *Hvis el og vandforbrug skal afregnes via vaske/tørrepriserne – så tillægges disse til priserne og tilbagebetales til boligforeningen.*
- *PayPerWash A/S ejer alt vaskeriudstyret og afholder således alle udgifter til service og reparationer på en 10 årig kontrakt.*

Med venlig hilsen
Peter Jensen

PayPerWash A/S
+45 21690957
peter@payperwash.com

Bilag 1 - Generelle betingelser:

Minimumskrav for benyttelse:

- Fastsættes til 2,5 starter pr. vaskemaskine pr. dag, og 2 starter på Tørk pr. dag, som regnes i snit på alle maskiner på årlig basis. Skulle det ikke blive opfyldt, forbeholder PayPerWash A/S sig ret til at regulere antallet af maskiner i vaskeriet så det opfyldes eller at fakturere de manglende starter. I samarbejde med kunden og ligeledes hvis der skulle blive behov for flere maskiner.

Kundens forpligtelser:

- At der er lovlige brugbare installationer for vand, el, aftræk og afløb i lokalet, bag hver maskine jf. datablade.
- Ugentlig rengøring af udstyret og opsyn med vaskeriet.
- PayPerWash A/S skal have udleveret nøgle til vaskeriet, for servicebesøg, og generelt opsyn med vaskeriet.
- Hvis PayPerWash afholder udgiften til el eller vand – tilbagebetales årligt efter antal starter og de faste priser i kontrakten.
- Aftalen kan reguleres efter nettoprisindekset. Hvis PayPerWash står for el, vand eller sæbe så kan priserne reguleres hvis disse omkostninger stiger.

PayPerWash´s forpligtelser:

- Al service og vedligehold af betalingssystem og maskiner, i det omfang PayPerWash er ansvarlig herfor.
- Al kontakt med brugerne af vaskeriet, hvad angår brugen af betalingssystem, og evt. maskiner når disse er ejet af os, enten via vores brugerportal på www.payperwash.com eller telefonisk i vores telefontid.
- PayPerWash A/S forsikrer maskinerne mod brand, oversvømmelse, hærværk og tyveri.
- Evt. at betale for vaskemidler – hvis dette er tilvalgt i kontrakten.

Erstatningsansvar:

- Enhver brug af maskinerne er på eget ansvar.
- Norsk rets almindelige regler finder anvendelse i det omfang, andet ikke er fastsat heri.
- PayPerWash kan ikke drages til ansvar for indirekte tab og følgeskader, herunder men ikke begrænset til tab af omsætning i vaskeriet, tab af lejeindtægter fra Brugerne samt ikke-opnåede besparelser.
- PayPerWash kan under ingen omstændigheder for alle skader i løbet af et kalenderår ifalde erstatningsansvar, inkl. forholdsmæssigt afslag, for et samlet beløb, der er større end den samlede sum af betalinger, som PayPerWash har modtaget under aftalen.
- PayPerWash påtager sig produktansvar i henhold til ufravigelig lovgivning herom. Ethvert u-lovbestemt produktansvar udviklet i praksis er dermed udtrykkeligt fraskrevet.
- Force majeure: Ingen af Parterne er ansvarlige for en misligholdelse, hvis misligholdelsen skyldes forhold eller omstændigheder, som parterne ved aftalens indgåelse ikke burde have påregnet, eller som ligger udenfor parternes kontrol.
- Lovvalg og værneting aftalen baseres på Norsk lov.

PAY PER WASH

Bindingsperiode:

- Kontrakten løber i 10 år – efter 10 år er der for begge parter 1 måneds opsigelse.
- Kunden kan efter 48 måneder opsige aftalen – med 12 måneders varsel – og købe alt udstyret mv. til markedspris i installationsåret 2024 (Electrolux prisliste) fratrukket 20% år 1, herefter 10% reduktion pr. år.
- Ved salg af ejendommen kan ny ejer overtage kontrakten.

Aftalen træder i kraft, når den er underskrevet af begge parter.
Tilbuddet er gældende til 30.06.2024

HUSK AT UDFYLDE ALLE FELTER

Dato:	Dato:
Sted: Jyllinge	Sted:
For: PayPerWash A/S	For: Sons Gate 5
	VAT nr:
Peter Jensen	Ingeborg Steinholt
CTO	

PayPerWash Norway A/S
VAT: 916134282
www.payperwash.com

Electrolux PROFESSIONAL

Borettslaget Sonsgate 5

DATO	01.01.24
VÅR REF.	Andreas Randem Lein
AVDELING	
SENDT AV	
TELEFON	+47 41 54 38 32
E-MAIL	Andreas.randem-lein@electroluxprofessional.com

VEDR. PRISTILBUD VASKEMASKIN, TØRKETROMMEL OG BETALINGSSYSTEM

Vi takker for henvendelsen og har gleden av å gi følgende tilbud:

Se neste side for detaljer.

Tilbudet er å forstå inkl. frakt og montasje.
Tilbudsprisen er gyldig i **60** dager. Utover dette tar vi forbehold om prisregulering som følge av endring i import- og innkjøpskostnader, innenfor rammen av de prisforskrifter som gjelder på leveringstidspunktet.
Per 1. juli 1999 er det pålagt et miljøgebyr på denne type produkter. Dette i henhold til forskrifter pålagt av Miljøverndepartementet.

Leveringstid: Etter nærmere angitt avtale.
Leveringsbetingelser: DDP , INCOTERMS 2010
Garanti: **2-to** - år mot fabrikasjonsfeil.

Finansiering: Om ønskelig kan vi tilby finansiering på tilbudte produkter

For øvrig henvises det til våre Generelle salgs- og leveringsbetingelser som følger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Electrolux Professional AS
Division Laundry Systems

Andreas Randem Lein
Distriktssjef

ELECTROLUX PROFESSIONAL AS

Postboksadresse	Telefon	MVANO.	
Postboks 67, Lilleaker	+47 22 50 33 33	923830197 MVA	www.electrolux.no/professional
0216 Oslo			FB/electroluxprofessionalnorway
Drammensveien 260, 0283 Oslo			IG/electroluxprono
NORGE			

Produktbeskrivelse:
Se vedlagte datablad(er).

Prisoversikt:

Beskrivelse	Antall	Nettopris pr. stk.
Maskiner		
Vaskemaskin WH6-6 (6kg)	2	23.925,00
Tørketrommel TD6-6 (6kg) utluft	1	20.400,00
Miljøgebyr	3	285,00
Frakt	1	1.600,00
Montasje	1	9.900,00
Sum maskiner eks. mva.	1	80.605,00
Evt. sokkel WH6-6/TD6-6	3	2.000,00
Betalingssystem		
Airwallet ferdig montert pr. maskin	3	3.800,00
Sum Airwallet eks. mva.	1	11.400,00
Evt. Anton vegghengt terminal for bruk av bankkort.	1	10.500,00
Løpende kostnader Airwallet		
Etterskuddsvis 220,- pr. mnd. pr. enhet Forskuddsvis 1 år 180,- pr. mnd. pr. enhet Forskuddsvis 2 år 160,- pr. mnd. pr. enhet Forskuddsvis 5 år 145,- pr. mnd. pr. enhet Anton er en enhet og det er en enhet pr. maskin.		

Alle priser er eks. mva.

Montasje:

I montasjen inngår følgende: Reisetid montører. Innsjauing av nye maskiner til vaskeri. Fjerning av gamle maskiner spm leveres på gjenvinning. Mekanisk montasje. Tilkobling til eksisterend utluft. Tilkobling til eksisterende 3-fas elkurs med kabel. Tilkobling til eksisterende avløp. Tilkobling til eksisterende vannkraner kaldt/varmt.
Det tas forbehold om bygningsmessige endringer som må gjennomføres for montering av maskinen, samt evt. behov for elektriker og / eller rørleggerarbeid / deler.
Evt. arbeid utover beskrevet kommer som tillegg.

Finansiering:

Dersom du ikke ønsker å binde kapital i maskiner og utstyr, kan vi tilby fullfinansiering av tilbudte produkter og tjenester. Det gir din virksomhet mulighet til fritt å disponere tidsriktig utstyr, samtidig som du kan utgiftsføre leieutgiftene i sin helhet i resultatregnskap.

Eventuell finansiering skjer gjennom IKANO Finans AS. IKANO forbeholder seg retten til godkjenning av deg som kunde, og opprettelse av en leieavtale. Event. avtale formidles og tegnes i løpet av et par dager. Leieavtalen er et forhold mellom deg som kunde og IKANO Finans AS. Oppgitte beløp er ca. beløp, avhengig av aktuell situasjon i rentemarkedet. Eksakt beløp oppgis ved avtaleforespørsel.

Finansiering av tilbudte maskiner inkl. montasje vil være følgende:
36 mnd. kr. 3.299,00/mnd. ekskl. mva. **60 mnd. kr. 2.180,00/ mnd.** ekskl. mva.

Fullstendige leieavtalevilkår etter nærmere avtale.

AS Sons Gate 5
Hege Lind
Sons gate 5C
0654 Oslo

Ved henvendelse vennligst oppgi :

Kunde	3793131
Dokument	15598976
Dato	18.09.2023
Referanser og varighet	
Gyldig til	18.10.2023
Deres referanse (3)	Tilbud Appwash - PWM507

Laget av: Mathias Børsjø Olsen
mathias.borsjo.olsen@miele.com

Tilbud

Vi takker for Deres henvendelse og interesse for Miele Professional og har gleden av å oversende vårt beste tilbud på produkter ogtjenester som videre spesifisert.

Tilbudet viser vår beste løsning innenfor Deres anvendelsesområde, og er utarbeidet på grunnlag av mottatte opplysninger, samt den erfaring vi har opparbeidet gjennom mange års leveranser til og samarbeid med aktørene i markedet.

Vedlagt finner De ytterligere spesifikasjoner for produkter og tjenester i produkt- og prisoversikt, produktark/ brosjyre og salgs- og leveringsbetingelser.

All Mieles produksjon er ISO 9001, ISO 14001og SA 8000 sertifisert. Produktene oppfyller alle relevante krav fra myndighetene i Norge og EU.

For optimal drift og levetid anbefaler vi Miele Serviceavtale. Kontakt serviceavtale@miele.no for mer informasjon.

Vi håper tilbudet svarer til Deres forventning og om det i mellomtiden er ønskelig med ytterligere informasjon om våre produkter ogtjenester, står vi gjerne til Deres disposisjon på telefon 67 17 34 40 eller pr. e-post: professional@miele.no

Med vennlig hilsen

Mathias Børsjø Olsen

Miele AS
Nesbruveien 71
Postboks 194
N-1378 Nesbru

Telefon 67 17 31 00
E-post: info@miele.no
Internett: www.miele.no

Bankkonto: 8101 37 61965
IBAN-NR: NO4981013761965
Bic-adresse: DABANO22
Foretaksregisteret: NO 979 157 099 MVA

Vedlegg 1559 Brosjyre Appwash PWM507.pdf

Tilbud

AS Sons Gate 5
Hege Lind
Sons gate 5C
0654 Oslo

Ved henvendelse vennligst oppgi :

Kunde	3793131
Dokument	15598976
Dato	18.09.2023
Referanser og varighet	
Gyldig til	18.10.2023
Deres referanse (3)	Tilbud Appwash - PWM507

Laget av: Mathias Børsjø Olsen
mathias.borsjo.olsen@miele.com

Betaler
7846 AS Sons Gate 5
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Pb 6666
0129 Oslo

Pos.	Antall	Mat.nr.	Beskrivelse	Enhetspris	Nettopris	Total kr.
10	2	11103250	PWM 507 EL DV LW, AC 230V	37.802,00		
			Prosjekt nettorab %	5.670,30	32.131,70	64.263,40
			Miljøgebyr	23,00	23,00	46,00
20	2	11228520	APCL019 XCI-Box PWM/PDR EL	1.731,00		
			Prosjekt nettorab %	259,65	1.471,35	2.942,70
30	1	11484630	APCL044 appWash Connector box	37.844,00		
			Prosjekt nettorab %	5.676,60	32.167,40	32.167,40
40	1	96250307	Installasjon vaskerimaskiner prosjekt	40.000,00	40.000,00	40.000,00

Delsum eks. MVA	**139.373,50**
Frakt Professional	662,00
Miljøgebyr	46,00
MVA.25 % av 140.081,50	35.020,38
Avrunding	0,12
Totalbeløp NOK inkl. MVA	**175.102,00**

Informasjon i overensstemmelse med Artikkel 33 i europeisk Parlaments- og rådsforordning 1907/2006, angående substanser på såkalt «REACH-kandidatliste» i våre produkter er tilgjengelig på miele.no/reach

Miele AS
Nesbruveien 71
Postboks 194
N-1378 Nesbru

Telefon 67 17 31 00
E-post: info@miele.no
Internett: www.miele.no

Bankkonto: 8101 37 61965
IBAN-NR: NO4981013761965
Bic-adresse: DABANO22
Foretaksregisteret: NO 979 157 099 MVA

Vedlegg 1559 Brosjyre Appwash PWM507.pdf

Miele

Tilbud

1. Innledning
Disse alminnelige betingelsene gjelder for leveranser fra Miele AS (heretter Miele) til kunde (heretter kalt Kjøper) i forbindelse med næringskjøp. For forbrukerkjøp etter Forbrukerkjøpslovens § 1 gjelder egne leveringsbetingelser. Ved salg til forhandler gjelder forhandleravtale.

2. Avtale om levering
Avtale om levering mellom Kjøper og Miele anses inngått ved undertegning av kontrakt, Kjøpers aksept av tilbud, Mieles skriftlige ordrebekreftelse, eller ved påbegynt levering. Avtaleforholdet består av tilbud og ordrebekreftelse samt eventuell kontrakt, endringsavtaler, protokoller. Disse leveringsbetingelsene er en del av avtaleforholdet og vil gjelde fullt ut med mindre avvik er skriftlig avtalt.

3. Produkter
Produktene leveres i henhold til tilbudets spesifikasjoner. Produktopplysninger fra andre kilder er kun bindene hvis avtalen uttrykkelig viser til dem.

4. Pris
Alle priser er oppgitt i norske kroner eksklusive merverdiavgift, miljøgebyrer og frakt, med mindre annet fremkommer skriftlig. Tilbud om montering til fast pris inkluderer arbeid, reise og diett samt hold av verktøy og monteringsutstyr. Nødvendige hjelpematerialer som festemateriell, rørdeler etc. kommer i tillegg. Dersom pris ikke er særskilt avtalt, vil Kjøper bli fakturert på grunnlag av gjeldende prisliste fra Miele. Tjenester faktureres på grunnlag av medgått tid. Eventuelle utlegg kommer i tillegg. Ved levering merenn tolv måneder etter tilbudsdato forbeholder Miele seg retten til å justere pris ved unormal høy materialprisvekst og/eller unormalt høye valutasvingninger.

5. Varighet av tilbud
Dersom ikke annet er angitt, er tilbud fra Miele gyldig for aksept innen én måned. Levering skal normalt finne sted innen tre måneder fra tilbudets dato. Inngås avtale om senere leveringsdato, påberoperi Miele seg retten å endret prisen som følge av endringer i valutakurs eller kostpriser fra fabrikk. Prisendringen vil i så fall følge endringen i Mieles prisliste for det aktuelle produkt. I slike tilfeller tas det også forbehold om produktendringer som følge av endringer i fabrikkenes sortiment.

6. Betalingsbetingelser
Betalingsfristen er netto 30 dager fra levering. Ved purring påløper purregebyr, jfr. Inkassoloven. Ved forsinket betaling belastesforsinkelsesrenter etter Forsinkelsesrenteloven. Miele kan når som helst forut for levering kreve sikkerhet for oppgjøret. Eventuellreklamasjon fritar ikke Kjøperen for betalingsplikt. Kjøper kan heller ikke motregne med omtvistede motkrav.

7. Salgspant
Miele har salgspant i leverte varer inntil hele kjøpesummen er fullt betalt, med de ufravikelige begrensninger som måtte følge av Panteloven.

8. Levering av varer
Levering skjer i h.h.t. Incoterms 2010 DDP. Dersom ikke annet er avtalt besørger Miele transport for Kjøpers regning og risiko til angitt adresse, med lossing på rampe/gateplan. Ved levering til byggeplass gjelder separat leveringsvtale for det spesifikke prosjektet. Ønskes innbæring og/eller dellevering mot pristillegg, må dette angis ved bestilling. Kjøper er ansvarlig for fremkommelighetentil anvist sted. Kjøper må selv besørge transportforsikring om han ønsker dette. Kjøper skal ved varemottak kontrollere for transportskader og korrekt antall. Avvik påføres fraktbrevet sammen med signatur fra sjåfør. Forholdet skal omgående meldes til følgende e-post adresse; prosjekt @miele.no. Unnlatelse kan medføre tap av reklamasjonsrett overfor transportør.
Når varen er levert, har risikoen for varen gått over på Kjøper. Miele er likevel ansvarlig for skader på varen som oppstår under montering (jf. punkt 10), når dette skyldes Mieles uaktsomhet.

9. Forsinkelse
Dersom levering fra Miele blir vesentlig forsinket av andre grunner enn nevnt i pkt. 13 (force majeure), kan Kjøper skriftlig meddele Miele en rimelig frist for levering. Dersom Miele ikke overholder fristen, kan Kjøperen heve kjøpet. Mieles erstatningsansvar er begrenset på tilsvarende måte som ved mangler, jf. punkt 11 to siste setninger.

10. Montering
Hvis montering inngår i avtalen, skal Miele i god tid på forhånd stille til rådighet underlag som viser nødvendig plass. Nødvendigeunderlag vil være tilgjengelig på www.miele.no samt via linkene i produktoversikten vedlagt tilbudet.
Kjøper skal klargjøre montasjestedet i h.h.t. dette før avtalt oppstart. Kjøper skal også bringe de mottatte varene fram til montasjeområdet, dersom annet ikke er avtalt. Under enhver omstendighet skal kjøper sørge for fremkommelighet og tilrettelegging for transport i lokalene. Har ikke Kjøper oppfylt sine foran nevnte forpliktelser, kan Miele utsette monteringen til nærmeste tidspunkt Mielehar anledning. Dersom monteringsarbeidet endres, forsinkes eller må midlertidig innstilles av årsaker Kjøper eller hans andre leverandører er ansvarlige for, kan Miele kreve betaling for dokumentere tilleggskostnader. Dersom det er avtalt at montert utstyr skal prøves før overtakelse, skal prøving skje med begge parter til stede. Det skal utarbeides en overtagelsesprotokoll. Kjøper har ikke rett til å ta utstyret i bruk før overtagelse er bekreftet. I motsatt fall anses overtakelse som bekreftet fra første dag bruken finner sted, og Mieles plikt til å gjennomføre prøving bortfaller. Dersom det ikke er avtalt prøving før overtakelse, anses overtakelse for skjedd når Miele har ferdigstilt monteringen og gitt Kjøper melding om at utstyret kan tas i bruk.

11. Garanti, reklamasjon og mangler
For disse forhold henvises det til «Garantibestemmelser ved kjøp av Miele industriprodukter i Norge», publisert på www.miele.no/Service. For Miele husholdningsprodukter brukt i næring gjelder de samme bestemmelsene, men med en garantiperiode på 6 måneder. Miele har ikke ansvar for skade eller tap relatert til mangler utover det som følger av garantibestemmelsene. Dette gjelder ethvert tap mangelen måtte forårsake, blant annet driftstap, tapt fortjeneste og andre økonomiske konsekvenstap.

12. Produktansvar
Miele har intet ansvar for skade eller tap på andre ting voldt av produktene etter levering eller overtakelse, med mindre Miele harutvist grov uaktsomhet. Under enhver omstendighet omfatter ikke produktansvaret tapt fortjeneste eller andre konsekvenstap og indirekte tap.

13. Unntaksgrunner (Force Majeure)
Dersom det inntreffer en uforutsett situasjon som ligger utenfor partenes herredømme og kontroll og som gjør det umulig eller urimelig tyngende for vedkommende part å oppfylle avtalte forpliktelser, anses avtalen ikke som misligholdt så lenge situasjonen vedvarer.Som force majeure anses blant annet brann, krig, naturkatastrofer, knapphet på transport, streik, lockout og mangel på leveranser fra underleverandører. Den part som blir hindret av force majeure, skal uten ugrunnet opphold varsle den andre. Dersom en begivenhetsom anses som force majeure vedvarer i mer enn seks måneder, kan begge Parter heve avtalen med umiddelbar virkning.

14. Kjøpers innkjøpsbetingelser
Kjøpers eventuelle innkjøpsbetingelser får ikke anvendelse med mindre dette er skriftlig avtalt mellom partene.

15. Videresalg av Miele husholdningsprodukter
Miele husholdningsprodukter skal ikke videreselges i næring med mindre Kjøper har inngått Selektiv distribusjonsavtale med Miele ASeller produktene inngår som del av et større anlegg/ entreprise.

16. Tvister
Tvister som Partene ikke lykkes å løse i minnelighet, kan bringes inn for de alminnelige domstoler, Miele velger verneting.
Revidert oktober 2015

Miele AS
Nesbruveien 71
Postboks 194
N-1378 Nesbru

Telefon 67 17 31 00
E-post: info@miele.no
Internett: www.miele.no

Bankkonto: 8101 37 61965
IBAN-NR: NO4981013761965
Bic-adresse: DABANO22
Foretaksregisteret: NO 970 157 099 MVA

Miele

PWM 507 [EL DV]
Professional-vaskemaskin, Smågigant, elektrisk oppvarmet, med avløpsventil og programmer rettet mot spesielle målgrupper. Kapasitet 7.0 kg i 59 min.



- Trommelvolum 64 l , kapasitet 7.0 kg
- 22 % lavere vann- og 28 % lavere energiforbruk*
- Testet for intensiv bruk – unik Miele kvalitet
- Språknøytralt panel med dreiebryter – M Select
- Grundig rengjøring med Profesjonelle vaskeprogrammer

* Basert på programmet Kulørtvask 60° ved varmtvannstilkobling, sammenlignet med forrige modell.

EAN: 4002516150541 / Materialnummer: 11103250 / Gammelt materialnummer: 51507251N

Konstruksjon og utførelse	
Modell	Frontmatere kan settes i søyle
Serie	Ytelse
Front	Lotushvit
Panelfarge	Rustfritt stål
Tekstilmengde i kg	7,0
Trommelvolum i l	64
Døråpning [Ø] i mm	300
Døråpningsvinkel i grader	167
Dørhengsel	til høyre
Vedlikeholdsfri synkronmotor	•
Skånetrommel med perforert trommelbakvegg	•
Bruk	
Egnet for hotell- og restaurantbransjen	•
Egnet for fellesvaskerier og studentboliger	•
Egnet for vaskerier og renserier	•
Egnet for håndverksbransjen	•
Egnet for universiteter, skoler og barnehager	•
Egnet for sykehus	•
Egnet for campingplasser	•
Egnet for idrettslag	•
Egnet for skjønnhetssalonger, velvære- og treningssentre	•
Egnet for husholdninger	•
Egnet for lege- og tannlegekontorer	•
Egnet for den petrokjemiske industrien	•
Egnet for næringsmiddelindustrien	•
Egnet for fornøyelsesparker og feriesteder	•
Egnet for statlige/sosiale institusjoner	•
Effektdata	
Dokumentert effekt mot virus	•
Testet hygiene	•
Spesifikt vannforbruk i l/kg ved tilkobling til kaldtvann	7,00
Spesifikt energiforbruk i kWh/kg ved tilkobling til kaldtvann	0,14
Spesifikt vannforbruk i l/kg ved tilkobling til varmtvann	6,60
Spesifikt energiforbruk ved tilkobling til varmtvann i kWh/kg	0,06
Vannforbruk i l ved tilkobling til kaldtvann	49,0
Energiforbruk i kWh ved tilkobling til kaldtvann	0,98
Programtid i min ved tilkobling til kaldtvann	69
Vannforbruk i l ved tilkobling til varmtvann	46,0
Energiforbruk i kWh ved tilkobling til varmtvann	0,44
Programtid i min ved tilkobling til varmtvann	59
Restfuktighet ved kald skylling i %	48
Restfuktighet ved varm skylling i %	45
Sentrifugehastighet i o/min	1600
g-kraft	704
Testede driftstimer	30000
Styring	
Styringstype	M Select

Ytterligere informasjon om dette produktet finner du på: http://www.miele.no

PWM 507 [EL DV]
Professional-vaskemaskin, Smågigant, elektrisk oppvarmet, med avløpsventil og programmer rettet mot spesielle målgrupper. Kapasitet 7.0 kg i 59 min.



EAN: 4002516150541 / Materialnummer: 11103250 / Gammelt materialnummer: 51507251N

Programmeringsmulighet	Programmerbar
Maks. startforvalgstid i t	24
Resttidsanvisning	•
Visning av programforløp	•
Panel med lett forståelige symboler	•
Språk kan velges til enhver tid	•
Dosering	
Vaskemiddelbeholder	3 kamre
Kapseldosering	•
Fleksibel doseringsadapter (opsjon)	•
Maksimale tilkoblingsmuligheter for doseringspumper [antall]	6
Nivåsensor	•
Standard elektrotilkobling	
Oppvarmingstype	Elektro
Elektrotilkobling	230V~
Varmeeffekt i kW	2,65
Totaltilkobling i kW	2,85
Sikring i A	16
Mulig spenningsvariant 1	
Elektrotilkobling	2N~ 400V 50HZ
Varmeeffekt i kW	5,30
Totaltilkobling i kW	5,50
Sikring i A	16
Vanntilkobling/-avløp	
Kaldtvann [antall]	1x 1/2" med 3/4" forskruning
Varmtvann [antall]	1x 1/2" med 3/4" forskruning
Avløpsventil	DN 70
Mål og vekt	
Ytre mål, nettohøyde i mm	850
Ytre mål, nettobredde i mm	596
Ytre mål, nettodybde i mm	714
Ytre mål, bruttohøyde i mm	944
Ytre mål, bruttobredde i mm	609
Ytre mål, bruttodybde i mm	768
Nettovekt i kg	98,0
Bruttovekt i kg	102
Maksimal gulvbelastning i N	2820
Utslippsverdier	
Lydtrykknivå på arbeidsplassen	<70 dB(A) re 20 µPa
Varmeavgivelse til rommet i Mj/t	1,00
Utstyr	
3-dimensjonal ubalansekontroll	•
Prof. støtdemper	•
Motstandsdyktig flens av rustfritt stål	•
Desinfeksjon	•
EcoSpeed	•
Antikrøll med damp	•
Effektiv ribbeteknikk	•

PWM 507 [EL DV]
Professional-vaskemaskin, Smågigant, elektrisk oppvarmet, med avløpsventil og programmer rettet mot spesielle målgrupper. Kapasitet 7.0 kg i 59 min.



EAN: 4002516150541 / Materialnummer: 11103250 / Gammelt materialnummer: 51507251N

Temperaturovervåkning	•
Spesial-varmeelement	•
Mengdeautomatikk	•
Gjennomstrømningsmåler	•
Trommelbelysning LED, klasse 1	•
Kommunikasjonssjakt	•
Legge inn mer tøy	•
Maskinuavhengig tilbehør	•
Effektivitet & bærekraft	
Programkapasitet for «ECO 40-60» i kg	7,0
Energiklasse (A-G)	A
Sentrifugeringsklasse (A–G)	A
Vektet energiforbruk per 100 vask med programmet «ECO 40-60» i kWh	45
Vektet vannforbruk per vask med programmet «ECO 40-60» i l	37
Lydnivåklasse (ved sentrifugering) (A-D)	A
Lydnivå ved sentrifugering i dB(A)re1pW	72
Programtid i programmet «ECO 40-60» i min.	199
Resirkuleringsgrad i %	95
Tilkoblingsmuligheter	
Betalingssystem (opsjon)	•
Optisk grensesnitt for servicetilgang	•
Toppbelastningsutkobling/energistyring (opsjon)	•
WiFiConn@ct	•
Normer, sertifisering, merking	
CE	•
VDE-EMV	•
VDE	•
IP-klassifisering IP X4	•
WEEE	•
I samsvar med maskindirektivet 2006/42/EF	•

APCL 019
Kommunikasjonsboks inkludert monteringssett
for tilkobling av vaskemaskin/utluftningstørketrommel med eksterne systemer.



- Tilkobling toppbelast.-, utluft.-, betalings- og dos.-systemer
- Til montering på vaskemaskiner og tørketromler,«Smågiganter»
- Enkel tilkobling til vaskemaskin eller tørketrommel
- Mange innstillingsmuligheter for dosering av flytende middel
- Fullstendig bakoverkompatibilitet til eksisterende Miele systemer

EAN: 4002516176268 / Materialnummer: 11228520 /
Gammelt materialnummer: 59590006D

Produktkategori	
Vaskemaskiner	•
Tørketromler	•
Produkt-/tilbehørskategori	
PWM 500-08	•
PWM 500-09	•
PWM 506 Mop Star 60	•
PWM 507	•
PWM 508 Mop Star 80	•
PWM 900-09	•
PWM 906	•
PWM 907	•
PWM 908	•
PDR 307	•
PWM 307	•
PDR 500-08	•
PDR 507	•
PDR 900-08	•
PDR 908	•
Produktkategori	
Tilleggsvifte	•
Utkobling ved topppbelastning	•
Tilbehør til betalingsautomat	•
Produktegenskaper	
Material	Kunststoff, Stålplate, galvanisert
Farge	Grå
Mål og vekt	
Utvendig mål, nettohøyde i mm	0
Utvendig mål, nettobredde i mm	0
Utvendig mål, nettodybde i mm	0
Utvendig mål, bruttohøyde i mm	135
Utvendig mål, bruttobredde i mm	290
Utvendig mål, bruttodybde i mm	590
Nettovekt [kg]	3,81
Bruttovekt i kg	4,24

APCL 044
Kommunikasjonsboks appWash
for tilkobling av vaskemaskiner/tørketromler med appWash-tjenesten PAY og RELAX.



EAN: 4002516309499 / Materialnummer: 11484630 /
Gammelt materialnummer: 59590039D

- For selvbetjening (f.eks. fellesvaskerier)
- Egnet for opptil 6 produkter (vaskemaskiner og tørketromler)
- Brukerne kan booke maskiner i appen «appWash by Miele» og på nett
- Med «appWash connect» har driftsansvarlig oversikt over bruken
- Finn ut mer om appWash: https://appwash.com/de/
- El-tilkobl: 100–240 V 50/60 HZ – https://installation.appwash.com/all-languages/

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.24
Selskapsnummer: 7846 **Selskapsnavn:** AS Sons Gate 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Henry Tran er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

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

Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Velges på Årsmøte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Velges på årsmøte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Velges på årsmøte

Sak 8 Videre drift av vaskerommet

Sons gate 5 AS inngår avtale med Pay pr Wash.

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for AS Sons Gate 5

Organisasjonsnummer: 930300454
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 10. april kl. 19:00 til 13. april kl. 19:00 og møtet ble avholdt 10. april 2024, På Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Henry Tran er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitne ble Ingeborg Haug Steinholt foreslått.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:

Magnus Meinert (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Meinert

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Karin Amdal (19 stemmer)
Olav Hunnes (20 stemmer)
Katharina Stulmeyer (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karin Amdal
Olav Hunnes
Katharina Stulmeyer

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hege Lind (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hege Lind

8. Videre drift av vaskerommet

På ekstraordinært årsmøte høsten 2023 ble det informert om at styret ønsker en diskusjon om hvordan vi skal drifte vaskerommet vårt videre. Styret har inntrykk av at vaskerommet med tilhørende tørkeskap blir satt pris på av beboerne. Vaskemaskinene vi i dag har er nærmere 20 år gamle, og i 2023 ble det brukt om lag 30 000,- på reparasjoner. Nå har også betalingssystemet sviktet på den ene maskinen, og Miele kan ikke fikse det. Disse maskinene er derfor dessverre i ferd med å nå livets slutt.

Styret legger fram følgende forslag for vedtak på årsmøtet:

1. **Overlate drift av vaskemaskinene til «Pay per Wash»**
Pay per Wash tilbyr komplett drift av vaskeromet, eksklusiv tørkeskapene. En avtale med dem koster ingenting å inngå for aksjelaget. De tar per i dag 20,- pr vask og 20,- pr tørk i tørketrommel. Avtalen forutsetter en snittbruk på 2,5 vask pr dag og 2 tørk pr dag, regnet over året i snitt. Evt. mindrebruk vil faktureres aksjelaget.

Avtalen har en bindingstid på 10 år. Deretter 1mnd oppsigelsestid. Etter 48mnd kan avtalen sies opp med oppsigelsestid på 12mnd, mot at vi kjøper maskinene til avskrevet pris.

2. **Erstatte dagens maskiner.**
Vi har fått tilbud fra hhv. Miele og Electrolux. Innkjøp og installasjon, inkludert nytt app-/kortbetalingssystem som vil erstatte det gamle systemet med «kontantkort».

Electrolux tilbyr to vaskemaskiner (6kg) og en tørketrommel til om lag 110 000,-. Prisene kan ha gått noe opp siden tilbudet ble innhentet.

I tillegg kommer månedlig leie av app-system på mellom 150 og 200,- pr mnd.

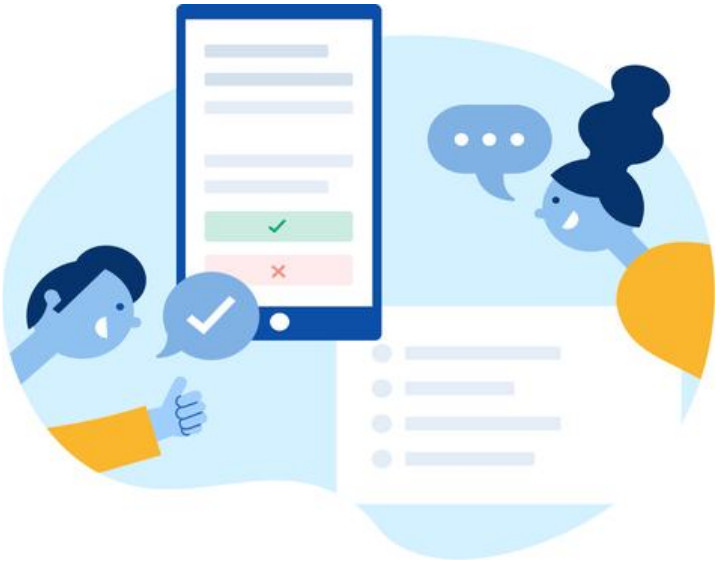
Miele tilbyr to vaskemaskiner (7kg) og app-system, inkludert installering til om lag 185 000,-. Prisene kan ha gått noe opp siden tilbudet ble innhentet.
Mieles app-system koster 5,- for brukeren i tillegg til vaskeprisen pr vask.

Styrets innstilling
Vaskemaskinene på vaskerommet må erstattes. Dagens maskiner er kostbare å holde i drift, og vil sannsynligvis ikke være mulig å reparere i løpet av kort tid. Dagens system med «kontantkort»-betaling er arbeidskrevende for styret, og betalingssystemet på selve maskinene er ikke mulig å erstatte ved defekter.

Aksjelaget har gjort store investeringer i vedlikehold de siste årene, med fasaderenovering og vindusbytter i 2023. Styret mener derfor at en hver løsning som ikke påfører aksjelaget ytterligere kostnader, er ønskelige. Vi anbefaler derfor å inngå en kontrakt med «Pay per Wash» om vaskeridrift.

> **Forslag til vedtak:**
> Sons gate 5 AS inngår avtale med Pay pr Wash.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Ekstraordinært årsmøte 2023

AS Sons Gate 5

Digitalt årsmøte avholdes 20. november - 26. november 2023

Selskapsnummer: 7846

OBOS

Velkommen til generalforsamling i AS Sons Gate 5

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. november kl. 09:00 og lukker 26. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7846

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Ekstraordinært årsmøte

Kjære beboere og aksjeeiere i Sons gate 5.

Ekstraordinært årsmøte

Styret har jobbet med å få på plass en ny internettleverandør over lengre tid. På årsmøtet i 2022 vedtok vi eksplisitt at gården skulle beholde Telia som leverandør. Telia viser seg å ikke nå opp i konkurransen, verken på pris eller kvalitet. Derfor trenger vi et ekstraordinært årsmøte for å gå videre i prosessen. Vi kaller med dette inn til et heldigitalt ekstraordinært årsmøte med stemmeperiode fra 20.-26. november. Skulle noen ha andre saker de ønsker skal opp på dette møtet er forslagsfristen 10. november. Forslag leveres i Vibbo.

I tillegg til et vedtak på internettleverandør benytter vi anledningen til å informere i to andre saker. Den ene gjelder vaskerommet vårt, og den andre individuelle vannmålere. Dere finner informasjonsskrivene i innkallingen.

Vibbo

Styret ønsker framover å bruke Vibbo mer aktivt. Det er et verktøy fra Obos som mange sameier og borettslag bruker for kommunikasjon mellom beboere og mellom beboere og styret. Dere finner vår Vibbo-side her: https://vibbo.no/sons-gate-5. Her finner dere nå også informasjon om hvordan å gå fram ved framtidige vindusbytter, inkludert spesifikasjonene på de vinduene vi nå har valgt. Dette og annen relevant informasjon finnes under ulike faner nederst på Vibbo-siden. Vi vil framover fortsette å bygge ut informasjonen dere kan finne her, og vi tar gjerne imot innspill på hva dere ønsker å ha liggende på siden.

Brannvern
Det nærmer seg 1. desember, og i den forbindelse ønsker styret å minne alle på å sjekke at brannvarslerne fungerer som de skal, og bytte batteri på disse. Sjekk også at brannslukningsapparatet ikke er utgått (at pilen fortsatt peker på grønt felt), og benytt anledningen til å snu apparatet noen ganger for å unngå klumping av pulveret.

Radiatorer
Fyringssesongen er i gang! Katharina fra fyringsgruppa allerede postet en del informasjon på Facebook, men oppfordrer likevel alle til å lese gjennom.

Alle må lufte radiatorene sine nå i starten av fyringssesongen. I tillegg skal alle lufte jevnlig gjennom sesongen, og jo høyere opp du bor jo oftere må du lufte (lufta stiger opp og samler seg på toppen). Hører du lyd av vann som klukker/klunker/surkler i radiatoren din, er dette en tydelig indikator på at du må lufte

om du har luft i radiatoren din er det ikke bare et problem for varmen i din leilighet, men også for naboene. Derfor er det viktig at du gjør noe med det med en gang du tror det kan være luft i radiatoren. Info om hvordan man lufter finner du her

hvis du mangler radiatornøkkel kan du kjøpe den hos Jernia Thorstensen på Carl Berner (eller i en hvilken som helst annen jernvare)

Radiatorer i gården skal ikke skiftes i fyringssesongen (1. oktober-1. mai), ut fra et føre var-prinsipp. Om noe går galt vil i verste fall alle være uten varme en stund

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Ny internettleverandør
5. Informasjon om vaskerom
6. Informasjon om vannmålere

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Sons Gate 5

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Ingeborg Steinholt leder møtet

Forslag til vedtak
Ingeborg Steinholt er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Magnus Meinert og Hege Lind foreslås som protokollvitner

Forslag til vedtak
Magnus Meinert og Hege Lind er valgt.

Sak 3
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 4

Ny internettleverandør

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Gjennom flere år har vi hatt en avtale som har gitt oss både internett og TV. Avtalen har vært dårlig på internetthastighet, og gjør nytte av et gammelt kabel-TV-nett i gården. Teknisk er dette anlegget utdatert, og må etter styrets vurdering skiftes ut. Mange beboere opplever, i tillegg til lav hastighet, mye feil på anlegget. Styret antar at anleggets høye alder og teknisk lave kvalitet må ses i sammenheng med de mange feilene.

På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt at eksisterende internettavtale med Telia skulle reforhandles. Vi har i flere omganger siden 2022 forsøkt å få på plass ny og bedre avtale med Telia, uten hell.

Styret har derfor gått utenom Telia og hentet inn tilbud på ny internettavtale fra 4 ulike leverandører. Tilbudene skiller seg i to kategorier, mellom de som tilbyr både internett- og TV som en kollektiv avtale, og de som kun tilbyr internett som en kollektiv avtale.

Styret har gått gjennom tilbudene, og valgt å gå videre med det billigste tilbudet i hver kategori. Styret ønsker i den forbindelse beboernes avgjørelse på om vi skal ha en kollektiv internett- og TV-avtale, eller kun en internettavtale.

I begge de to tilbudene styret har gått videre med bekoster ny leverandør nytt fiberanlegg til alle leiligheter i hele gården. Dette har en verdi på ca. 600 000,- ifølge tilbyderne, og installasjonen gjøres kostnadsfritt mot 5 års bindingstid.

Alternativ 1:

- Internettløsning over nytt fibernett 500 Mbps
- Trådløst nett (WIFI-ruter inkludert)
- 229,- per måned (betales over fellesutgiftene)

Eventuell TV-løsning kan ordnes av beboer selv gjennom tilbydere som leverer TV og internett. Eksempelvis RiksTV og Allente.

Alternativ 2:

- Internett- og TV-løsning over nytt fibernett
- 50 Mbps (kan økes til 1000Mbps om du ikke ønsker TV)
- Basispakke med TV-kanaler
- Trådløst nett (WIFI-ruter inkludert)
- Ekstra kanaler, strømmetjenester og høyere hastighet kan bestilles og betales av beboerne selv
- 299,- per måned (betales over fellesutgiftene)

Styrets innstilling

Styrets vurdering er at det er på høy tid at internettet oppgraderes i gården. Flere beboere har problemer med dagens nett, og hverdagslige ting som å benytte strømmetjenester eller å ha hjemmekontor fungerer dårlig. Endringer i TV-vaner mener vi tilsier at vi bør ha en kollektiv internettløsning, uten TV. For de som ønsker å se lineær-TV finnes det gode individuelle løsninger.

Vi innstiller derfor på alternativ 1.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ny internettleverandør
- Mot Ny internettleverandør

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ekstraordinær generalforsamling vedtar å gi styret fullmakt til å inngå internettavtale med ny leverandør. Avtalen skal omfatte levering av kollektiv internettløsning og nytt fibernett, men ikke kollektiv TV-løsning (jf. «Alternativ 1»).

2. Ekstraordinær generalforsamling vedtar å gi styret fullmakt til å inngå internettavtale med ny leverandør. Avtalen skal omfatte levering av kollektiv internettløsning og nytt fibernett, samt kollektiv TV-løsning (jf. «Alternativ 2»).

Vedlegg

1. Forslag ny internettleverandør.pdf

Sak 5

Informasjon om vaskerom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har inntrykk av at vaskerommet med tilhørende tørkeskap blir satt pris på av beboerne i Sons gate 5. Det er en del utgifter som følger med å ha et slikt vaskerom. Vaskemaskinene vi i dag har er nærmere 20 år gamle, og i 2023 har vi brukt om lag 30 000,- på reparasjoner. Nå har også betalingssystemet sviktet på den ene maskinen, og Miele kan ikke fikse det. Disse maskinene er derfor dessverre i ferd med å nå livets slutt.

Styret har etter sommer sett nærmere på noen alternativer for videre drift av vaskerommet:

1. **Overlate drift av vaskemaskinene til privat leasing-firma, feks. «Pay per Wash» eller lignende.**
Det anslaget vi har fått pr nå er at en slik avtale koster ca. 3000 pr mnd, og at kostnaden per vask selvfølgelig vil gå noe opp. Vi vil da unngå overraskende regninger på reparasjoner, men vil ha fast utgift til firmaet vi velger.

2. **Erstatte dagens maskiner.**
Vi har fått tilbud fra hhv. Miele og Electrolux. Innkjøp og installasjon, inkludert nytt betalingssystem vil koste mellom 50 000,- og 150 000,- avhengig av hvor store maskiner vi kjøper, og om vi kjøper én

eller to. Styret mener at prisen på vask må reflektere reelle kostnader, og prisen per vask vil derfor økes med økende strømpriser og kommunale avgifter.

Til brukere av vaskerommet:
Minner om at det fortsatt er mulig å betale for vask som har vært gratis den siste tiden, se e-posten 'Betaling for gratisvask' utsendt av styret 10. okt 2023.

Styrets innstilling
Fram til ordinært årsmøte våren 2024 bør alle aksjeiere/beboere vurdere hvilket alternativ som foretrekkes mtp videre drift av vaskerommet. Styret legger opp til vedtak på årsmøtet der ovennevnte alternativ er oppe til avstemming. Styret vil sende ut grundig beslutningsgrunnlag med priser på både leasing og innkjøp før årsmøtet.

Forslag til vedtak
Informasjonen tas til orientering

Vedlegg
2. Informasjon vaskerom.pdf

Sak 6

Informasjon om vannmålere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
På årsmøtet 24.04.2023 ble følgende vedtak fremmet av Katharina Stühmeyer:

Uavhengig av dagens situasjon med høye strømpriser vil jeg foreslå å etablere individuelle vannmålere. Dette er allerede ganske vanlig og tilbys bl.a. av Ista (som allerede avleser varmeforbruk gjennom radiatorene våre). Per i dag betaler vi en fast sum som inngår i felles avtale - uavhengig hvor mye vi bruker. Men det er stor variasjon i bruk av varmtvann. Dette virker lite hensiktsmessig og heller ikke attraktivt med tanke på miljøsparing. Jeg vil derfor gjerne foreslå å innføre individuelle vannmålere.

Følgende ble vedtatt:
Styret finner ut hva kostnadsbildet på etablering av vannmålere blir.

På årsmøtet 24.04.2023 ble kun installasjon av individuelle vannmålere (varmtvann) diskutert. Styret har i tillegg hentet inn tilbud på installasjon av vannmåler direkte på det kommunale inntaket (felles vannforbruk – kaldt vann inn) til gården. Nærmere redegjørelse og priser under.

1. Individuelle vannmålere

Styret har innhentet tilbud på installasjon av individuelle vannmålere fra Ista, som allerede har levert målere til radiatorer og står for fordelingsregnskap for vann og varme i gården. Tilbudet omfatter:

1. installasjon av individuelle vannmålere på kjøkken: 169 097,- inkl. mva.

2. installasjon av individuelle vannmålere på bad: 242 251,- inkl. mva.

3. installasjon av hovedmåler varmtvann i fyrrom: 25 603,- inkl. mva.

Dersom individuelle vannmålere finansieres ved en ekstra engangsinnbetaling fra aksjonærer vil dette utgjøre (alle tall inkl. mva.):

1. kun kjøkken: cirka 3 800 kr per leilighet

2. kun bad: cirka 5 600 kr per leilighet

3. kjøkken + bad: cirka 9 400 kr per leilighet

Kommentarer:

- Ifølge tall fra Ista har borettslag som har individuelle målere installert i snitt et totalforbruk på varmtvann som ligger 15-25 % under sameier som fordeler kostnadene etter areal (slik vi gjør i dag)
- Ifølge tall fra Ista vil ca 80 % av leilighetene statistisk sett få lavere kostnader etter installasjon av måler, da 20-25 % statistisk sett står for halvparten av forbruket
- Ista anbefaler sterkt at målere installeres både på kjøkken og bad, da måler på kun ett av rommene kan føre til store unøyaktigheter (hvor varmt vann som brukes på kjøkken utgjør ifølge Ista en betydelig kostnadsforskjell, i tillegg til at det finnes eksempler på at varmtvannsforbruket er flyttet over fra bad til kjøkken for å omgå systemet).

For å kunne vurdere om investeringskostnaden for nye målere vil være lønnsom for den enkelte aksjonær har styret innhentet oversikt over kostnader ved oppvarming av varmtvann siste år. Disse er i dag stipulert til 32 % av strømkostnadene for aksjelaget og har de siste fem årene – totalt for alle aksjonærer – vært stipulert som følger:

2022/2023: 75 331,75 kr
2021/2022: 163 904,82 kr (uten strømstøtte)
2020/2021: 60 403,84 kr
2019/2020: 52 335,39 kr
2018/2019: Kr 60 358,08 kr

Dette betyr at for 2022/2023 er varmtvannskostnadene per leilighet på rundt 1 700-1 900 kr, avhengig av leilighetsstørrelse.

2. Måler på kommunalt inntak

Målet med en vannmåler på kommunalt inntak av vann, ville for aksjelagets del først og fremst vært å senke kommunale avgifter knyttet til vann og avløp, som i dag er på omkring 160 000 kr årlig (eks mva) og betales gjennom fellesutgiftene. Styret har vært i kontakt med ulike rørleggerfirma og forhørt seg om priser. Vi har innhentet tilbud fra VVS gruppen, som samarbeider med Ista. Prisene ser ikke ut til å variere i særlig grad mellom disse og de andre rørleggerfirmaene vi har vært i kontakt med. Tilbud fra VVS gruppen er på cirka 96 250,- inkl. mva.

Kommentarer:

- Vannmåler på det kommunale inntaket skal ifølge rørlegger gjøre at alle borettslag som har et «normalt» vannforbruk får lavere kommunale avgifter.
- Verken de som selger slike målere eller OBOS har tall på *hvor mye* boligblokker og borettslag vanligvis sparer. Det er altså vanskelig å si når en måler er «tjent inn».
- Forretningsfører hos OBOS har imidlertid sammenlignet vann- og avløpsgebyrer hos oss med andre aksje- og borettslag, og mener det er usannsynlig at vi kan spare mye per i dag.

Styrets innstilling

Styret har i tråd med vedtak fra årsmøtet 2023 vurdert kostnadsbildet på etablering av vannmålere i gården. Styret vurderer det dithen at kostandene ved installasjon av vannmålere ikke står i samsvar med eventuelle besparelser. Styret anbefaler at man ikke installerer vannmålere, verken individuelt eller på kommunalt inntak i denne omgang.

Kommentar til innstilling

Styret vil ta kontakt med flere tilbydere av energimålingstjenester i tiden fremover, for å vurdere om det finnes gunstigere alternativer og bedre avtaler enn det Ista kan tilby. Styret vil oppdatere beboerne om vi finner gunstigere alternativer, og anbefaler uansett at saken tas opp igjen og vurderes på nytt i løpet av de nærmeste årene.

Styret oppfordrer ellers, både av kostnadsmessige og miljømessige hensyn, til vannsparing. Les gjerne Oslo kommunes fakta og tips om vannsparing her: https://www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/vannsparing/#gref

Forslag til vedtak

Informasjon tas til orientering

Vedlegg

3. Informasjon vannmalere.pdf

Ny internettleverandør for Sons gate 5

Bakgrunn:
Gjennom flere år har vi hatt en avtale som har gitt oss både internett og TV. Avtalen har vært dårlig på internetthastighet, og gjør nytte av et gammelt kabel-TV-nett i gården. Teknisk er dette anlegget utdatert, og må etter styrets vurdering skiftes ut. Mange beboere opplever, i tillegg til lav hastighet, mye feil på anlegget. Styret antar at anleggets høye alder og teknisk lave kvalitet må ses i sammenheng med de mange feilene.

På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt at eksisterende internettavtale med Telia skulle reforhandles. Vi har i flere omganger siden 2022 forsøkt å få på plass ny og bedre avtale med Telia, uten hell.

Styret har derfor gått utenom Telia og hentet inn tilbud på ny internettavtale fra 4 ulike leverandører. Tilbudene skiller seg i to kategorier, mellom de som tilbyr både internett- og TV som en kollektiv avtale, og de som kun tilbyr internett som en kollektiv avtale.

Styret har gått gjennom tilbudene, og valgt å gå videre med det billigste tilbudet i hver kategori. Styret ønsker i den forbindelse beboernes avgjørelse på om vi skal ha en kollektiv internett- og TV-avtale, eller kun en internettavtale.

I begge de to tilbudene styret har gått videre med bekoster ny leverandør nytt fiberanlegg til alle leiligheter i hele gården. Dette har en verdi på ca. 600 000,- ifølge tilbyderne, og installasjonen gjøres kostnadsfritt mot 5 års bindingstid.

Alternativ 1:

- Internettløsning over nytt fibernett
- 500 Mbps
- Trådløst nett (WIFI-ruter inkludert)

<u>229,- per måned (betales over fellesutgiftene)</u>

Eventuell TV-løsning kan ordnes av beboer selv gjennom tilbydere som leverer TV og internett. Eksempelvis RiksTV og Allente.

Alternativ 2:

- Internett- og TV-løsning over nytt fibernett
- 50 Mbps (kan økes til 1000Mbps om du ikke ønsker TV)
- Basispakke med TV-kanaler
- Trådløst nett (WIFI-ruter inkludert)
- Ekstra kanaler, strømmetjenester og høyere hastighet kan bestilles og betales av beboerne selv

<u>299,- per måned (betales over fellesutgiftene)</u>

Styrets innstilling

Styrets vurdering er at det er på høy tid at internettet oppgraderes i gården. Flere beboere har problemer med dagens nett, og hverdagslige ting som å benytte strømmetjenester eller å ha hjemmekontor fungerer dårlig. Endringer i TV-vaner mener vi tilsier at vi bør ha en kollektiv internettløsning, uten TV. For de som ønsker å se lineær-TV finnes det gode individuelle løsninger.

Forslag til vedtak
Ekstraordinær generalforsamling vedtar å gi styret fullmakt til å inngå ny internettavtale med ny leverandør. Avtalen skal omfatte levering av kollektiv internettløsning og nytt fibernett, men ikke kollektiv TV-løsning (jf. «Alternativ 1»).

Informasjon vedr. vaskerom i Sons gate 5

Styret har inntrykk av at vaskerommet med tilhørende tørkeskap blir satt pris på av beboerne i Sons gate 5. Det er en del utgifter som følger med å ha et slikt vaskerom. Vaskemaskinene vi i dag har er nærmere 20 år gamle, og i 2023 har vi brukt om lag 30 000,- på reparasjoner. Nå har også betalingssystemet sviktet på den ene maskinen, og Miele kan ikke fikse det. Disse maskinene er derfor dessverre i ferd med å nå livets slutt.

Styret har etter sommer sett nærmere på noen alternativer for videre drift av vaskerommet:

1. **Overlate drift av vaskemaskinene til privat leasing-firma, feks. «Pay per Wash» eller lignende.**
   Det anslaget vi har fått pr nå er at en slik avtale koster ca. 3000 pr mnd, og at kostnaden per vask selvfølgelig vil gå noe opp. Vi vil da unngå overraskende regninger på reparasjoner, men vil ha fast utgift til firmaet vi velger.
2. **Erstatte dagens maskiner.**
   Vi har fått tilbud fra hhv. Miele og Electrolux. Innkjøp og installasjon, inkludert nytt betalingssystem vil koste mellom 50 000,- og 150 000,- avhengig av hvor store maskiner vi kjøper, og om vi kjøper én eller to. Styret mener at prisen på vask må reflektere reelle kostnader, og prisen per vask vil derfor økes med økende strømpriser og kommunale avgifter.

Beslutning fra styret:
Fram til ordinært årsmøte våren 2024 bør alle aksjeiere/beboere vurdere hvilket alternativ som foretrekkes mtp videre drift av vaskerommet. Styret legger opp til vedtak på årsmøtet der ovennevnte alternativ er oppe til avstemming. Styret vil sende ut grundig beslutningsgrunnlag med priser på både leasing og innkjøp før årsmøtet.

Til brukere av vaskerommet:
Minner om at det fortsatt er mulig å betale for vask som har vært gratis den siste tiden, se e-posten 'Betaling for gratisvask' utsendt av styret 10. okt 2023.

Innstilling

Styret har i tråd med vedtak fra årsmøtet 2023 vurdert kostnadsbildet på etablering av vannmålere i gården. Styret vurderer det dithen at kostandene ved installasjon av vannmålere ikke står i samsvar med eventuelle besparelser. Styret anbefaler at man ikke installerer vannmålere, verken individuelt eller på kommunalt inntak i denne omgang.

Kommentar til innstilling

Styret vil ta kontakt med flere tilbydere av energimålingstjenester i tiden fremover, for å vurdere om det finnes gunstigere alternativer og bedre avtaler enn det Ista kan tilby. Styret vil oppdatere beboerne om vi finner gunstigere alternativer, og anbefaler uansett at saken tas opp igjen og vurderes på nytt i løpet av de nærmeste årene.

Styret oppfordrer ellers, både av kostnadsmessige og miljømessige hensyn, til vannsparing. Les gjerne Oslo kommunes fakta og tips om vannsparing her: https://www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/vannsparing/#gref

Bakgrunn

På årsmøtet 24.04.2023 ble følgende vedtak fremmet av Katharina Stühmeyer:

Uavhengig av dagens situasjon med høye strømpriser vil jeg foreslå å etablere individuelle vannmålere. Dette er allerede ganske vanlig og tilbys bl.a. av Ista (som allerede avleser varmeforbruk gjennom radiatorene våre). Per i dag betaler vi en fast sum som inngår i felles avtale - uavhengig hvor mye vi bruker. Men det er stor variasjon i bruk av varmtvann. Dette virker lite hensiktsmessig og heller ikke attraktivt med tanke på miljøsparing. Jeg vil derfor gjerne foreslå å innføre individuelle vannmålere.

Følgende ble vedtatt:

Styret finner ut hva kostnadsbildet på etablering av vannmålere blir.

Redegjørelse

På årsmøtet 24.04.2023 ble kun installasjon av individuelle vannmålere (varmtvann) diskutert. Styret har i tillegg hentet inn tilbud på installasjon av vannmåler direkte på det kommunale inntaket (felles vannforbruk – kaldt vann inn) til gården. Nærmere redegjørelse og priser under.

1. Individuelle vannmålere

Styret har innhentet tilbud på installasjon av individuelle vannmålere fra Ista, som allerede har levert målere til radiatorer og står for fordelingsregnskap for vann og varme i gården. Tilbudet omfatter:

1. installasjon av individuelle vannmålere på kjøkken: 169 097,- inkl. mva.
2. installasjon av individuelle vannmålere på bad: 242 251,- inkl. mva.
3. installasjon av hovedmåler varmtvann i fyrrom: 25 603,- inkl. mva.

Dersom individuelle vannmålere finansieres ved en ekstra engangsinnbetaling fra aksjonærer vil dette utgjøre (alle tall inkl. mva.):

1. kun kjøkken: cirka 3 800 kr per leilighet
2. kun bad: cirka 5 600 kr per leilighet
3. kjøkken + bad: cirka 9 400 kr per leilighet

Kommentarer:

- Ifølge tall fra Ista har borettslag som har individuelle målere installert i snitt et totalforbruk på varmtvann som ligger 15-25 % under sameier som fordeler kostnadene etter areal (slik vi gjør i dag)
- Ifølge tall fra Ista vil ca 80 % av leilighetene statistisk sett få lavere kostnader etter installasjon av måler, da 20-25 % statistisk sett står for halvparten av forbruket
- Ista anbefaler sterkt at målere installeres både på kjøkken og bad, da måler på kun ett av rommene kan føre til store unøyaktigheter (hvor varmt vann som brukes på kjøkken utgjør ifølge Ista en betydelig kostnadsforskjell, i tillegg til at det finnes eksempler på at varmtvannsforbruket er flyttet over fra bad til kjøkken for å omgå systemet).

For å kunne vurdere om investeringskostnaden for nye målere vil være lønnsom for den enkelte aksjonær har styret innhentet oversikt over kostnader ved oppvarming av varmtvann siste år. Disse er i dag stipulert til 32 % av strømkostnadene for aksjelaget og har de siste fem årene – totalt for alle aksjonærer – vært stipulert som følger:

2022/2023: 75 331,75 kr

2021/2022: 163 904,82 kr (uten strømstøtte)

2020/2021: 60 403,84 kr

2019/2020: 52 335,39 kr

2018/2019: Kr 60 358,08 kr

Dette betyr at for 2022/2023 er varmtvannskostnadene per leilighet på rundt 1 700-1 900 kr, avhengig av leilighetsstørrelse.

2. Måler på kommunalt inntak

Målet med en vannmåler på kommunalt inntak av vann, ville for aksjelagets del først og fremst vært å senke kommunale avgifter knyttet til vann og avløp, som i dag er på omkring 160 000 kr årlig (eks mva) og betales gjennom fellesutgiftene. Styret har vært i kontakt med ulike rørleggerfirma og forhørt seg om priser. Vi har innhentet tilbud fra VVS gruppen, som samarbeider med Ista. Prisene ser ikke ut til å variere i særlig grad mellom disse og de andre rørleggerfirmaene vi har vært i kontakt med. Tilbud fra VVS gruppen er på cirka 96 250,- inkl. mva.

Kommentarer:

- Vannmåler på det kommunale inntaket skal ifølge rørlegger gjøre at alle borettslag som har et «normalt» vannforbruk får lavere kommunale avgifter.
- Verken de som selger slike målere eller OBOS har tall på *hvor mye* boligblokker og borettslag vanligvis sparer. Det er altså vanskelig å si når en måler er «tjent inn».

- Forretningsfører hos OBOS har imidlertid sammenlignet vann- og avløpsgebyrer hos oss med andre aksje- og borettslag, og mener det er usannsynlig at vi kan spare mye per i dag.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.11.23 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 26.11.23
Selskapsnummer: 7846 **Selskapsnavn:** AS Sons Gate 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ingeborg Steinholt er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Magnus Meinert og Hege Lind er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Ny internettleverandør

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- [ ] For ny internettleverandør
- [ ] Mot ny internettleverandør

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Ekstraordinær generalforsamling vedtar å gi styret fullmakt til å inngå internettavtale med ny leverandør. Avtalen skal omfatte levering av kollektiv internettløsning og nytt fibernett, men ikke kollektiv TV-løsning (jf. «Alternativ 1»).
- [ ] Ekstraordinær generalforsamling vedtar å gi styret fullmakt til å inngå internettavtale med ny leverandør. Avtalen skal omfatte levering av kollektiv internettløsning og nytt fibernett, samt kollektiv TV-løsning (jf. «Alternativ 2»).

Sak 5 Informasjon om vaskerom

Informasjonen tas til orientering

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Informasjon om vannmålere

Informasjon tas til orientering

- [ ] For
- [ ] Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS SONS GATE 5

Organisasjonsnummer: 930300454
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. mai kl. 09:00 til 11. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

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:**
> Magnus Meinert er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hege Lind og Olav Hunnes er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Valg av varamedlem til styret

Innstilling
Styret innstiller Giulia Hellesdatter Roi som varamedlem til styret

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Giulia Hellesdatter Roi (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Giulia Hellesdatter Roi

VEDTEKTER

FOR

AS SONS GATE 5

(28. august 2013)

Sist endret på ordinær generalforsamling 24.04.2023 under § 6

1

Selskapets navn er AS Sons gate 5.

§ 2

Selskapets formål er oppførelse og drift av bolighus for aksjonærene, samt virksomhet naturlig tilknyttet aksjonærenes bointeresse. Selskapets aksjonærer har borett til en bolig i selskapets eiendom knyttet til sine aksjer.

For to aksjonærer foreligger rett til å leie tilknyttede lokaler i Sons gate 5, 1. etasje.

§ 3

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 4

Selskapets aksjekapital utgjør kr 140.300,- fordelt på 1 403 aksjer å kr 100,- lydende på navn og fullt innbetalt.

§ 5

En aksjonær kan overdra sin borett/leierett til lokaler til nye eier i forbindelse med overdragelse av sine aksjer i selskapet. Den nye eier må godkjennes av selskapets styre.

§6

Aksjonæren skal holde boligen/lokalene i forsvarlig stand.

Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, baderomsluk, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten dekker også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer, ytterdører til boligen, utskifting av vinduer, men ikke utskifting eller reparasjon av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, herunder felles rør som omfatter sluk med forgrening til avløpsrør.

Aksjonærer som har terrasse plikter å vedlikeholde gulvbelegget, herunder fornye dette når det er nødvendig. Vedlikeholdet inkluderer fjerning av snø og rensing av sluk for avløp av vann. Vedlikeholdet omfatter også rekkverk og innvendige vegger. Dersom manglende vedlikehold fører til skade på bygningen eller underliggende leiligheter, er aksjonæren erstatningsansvarlig for de kostnader som oppstår.

Alle strukturelle endringer (som røropplegg og endring på vegger) må omsøkes.

Vinduer kan ikke byttes til noe annet enn det som er fastsatt fra boligaksjeselskapet.

Ventilator skal ikke være koblet opp mot byggets ventilasjonssystem. Ventilator med kullfilter er det som skal benyttes.

§ 7

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt ikke plikten til dette påhviler aksjonærene. Skade på bolig/lokaler eller inventar som hører til selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal laget holde vedlike. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen/lokaler dersom det ikke er vesentlig ulempe for aksjonæren.

Aksjonæren skal gi adgang til boligen/lokalet for utføring av arbeid som er nevnt ovenfor, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

§ 8

Aksjonærer med borett kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av 2 — 4 ledd nedenfor.

En aksjonær som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjennelse fra styret kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom aksjonæren selv eller en person som er nevnt i 4. ledd nr 3 har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes hvis brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

Aksjonæren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. Aksjonæren er en juridisk person, eller
2. Aksjonæren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. Et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, eller
4. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 2. ledd.

Godkjenning kan bare nektes hvis brukerens forhold gis saklig grunn til det og hvis brukeren ikke kunne blitt andelseier.

For aksjonær med rett til leie av lokale kan fremleie nektes med saklig grunn.

Aksjelaget tar et utleiegebyr ved langtidsutleie på kr 5000,- for behandling av søknad i forbindelse med utleie.

§ 9

Dersom aksjonær på tross av advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfelle der det kan kreves fravikelse etter annet ledd. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Hvis pålegget ikke etterkommes, kan selskapet kreve aksjen solgt i samsvar med borettslagsloven § 4-8 annet ledd.

§ 10

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang.

Innkalling skjer med minst 8 dagers varsel ved brev til samtlige aksjonærer. I innkallingen skal angis hvilke saker som skal behandles og på den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen.
2. Valg av styre og revisor.
3. Styrets godtgjørelse
4. Andre saker som i henhold til lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Videre skal behandles spørsmål som er kommet til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 11

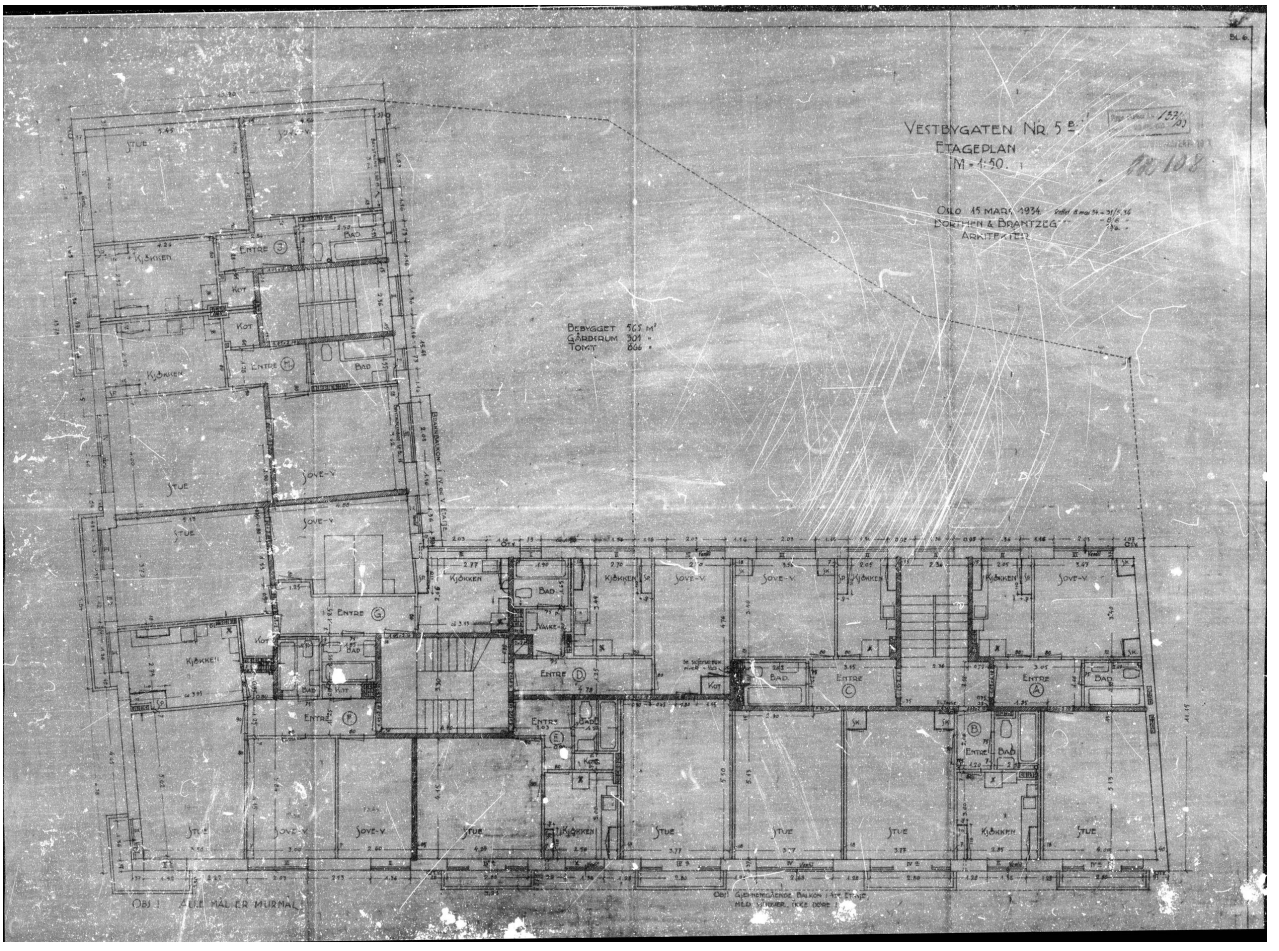
Selskapet revideres av en intern revisor valgt av generalforsamlingen blant selskapets aksjonærer. For den interne revisor utarbeider styret instruks. Den interne revisor kan honoreres.

§ 12

Selskapet ledes av et styre på fire medlemmer og ett varamedlem. Valgperioden er 2 år. Styret velger selv sin leder. Valgene avgjøres ved at den eller de som får flest stemmer anses valgt. Står stemmetallet likt, treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Styrets leder og ett styremedlem tegner og forplikter selskapet. Styret kan meddele prokura og ansette forretningsfører.


Normannsgata
Bøgata
Fetsundgata
Nittedalgata
Norderhovgata
Kampen park
S-195GO, 28.4.47.Ø.B.V
S-195GO, 28.4.47.Ø


VESTBYGATEN NR 5 B.
ETAGEPLAN
M = 1:50.
OSLO 15 MARS 1934
DORTHEA & BRANTZEG
ARKITEKTER
BEBYGGET 503 M²
GÅRDSRUM 309 "
TOMT 866 "
STUE
SOVE-V
KJØKKEN
BAD
ENTRE
KOT

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.08.2023
	202301122 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	SONS GATE 5 A-C	Eiendom:	231/425/0/0
Tiltakshaver:	AS SONS GATE 5	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Sons gate 5 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer mottatt 11.08.2023.

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.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202301122			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		23.01.2023	1/8
Fasade vest mot Fetsundgata	E3	26.01.2023	7/2
Fasade nord mot Sons gate	E4	26.01.2023	7/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
AS SONS GATE 5, v/Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

Multibygg AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO

Dato: 29 AUG. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200608930-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SONS GATE 5	Eiendom:	231/425
Tiltakshaver:	AS Sons gate 5 v/Bjørn Christian Eide	Adresse:	Sons gate 5, 0654 OSLO
Søker:	Multibygg AS	Adresse:	Østensjøveien 17, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SONS GATE 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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.

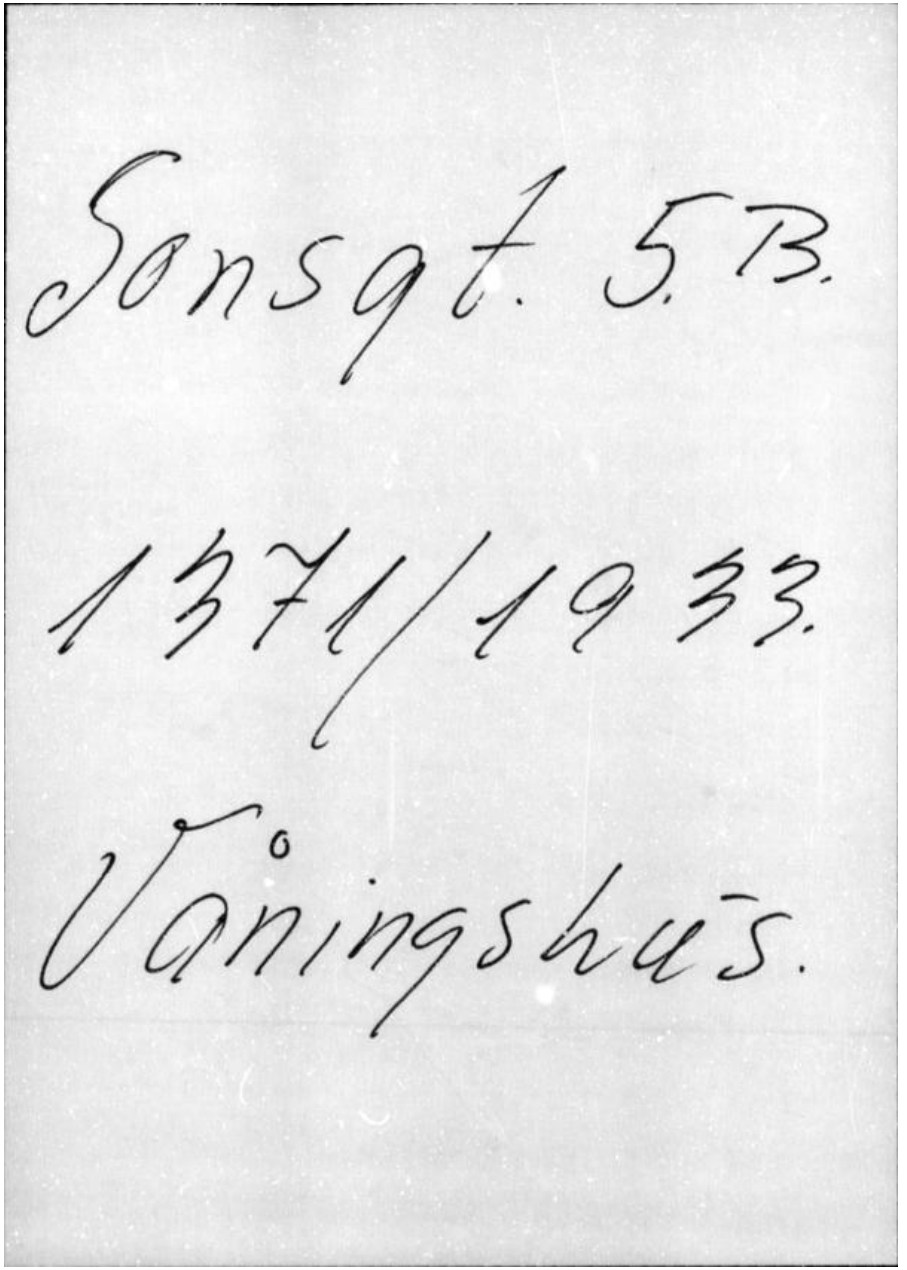
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

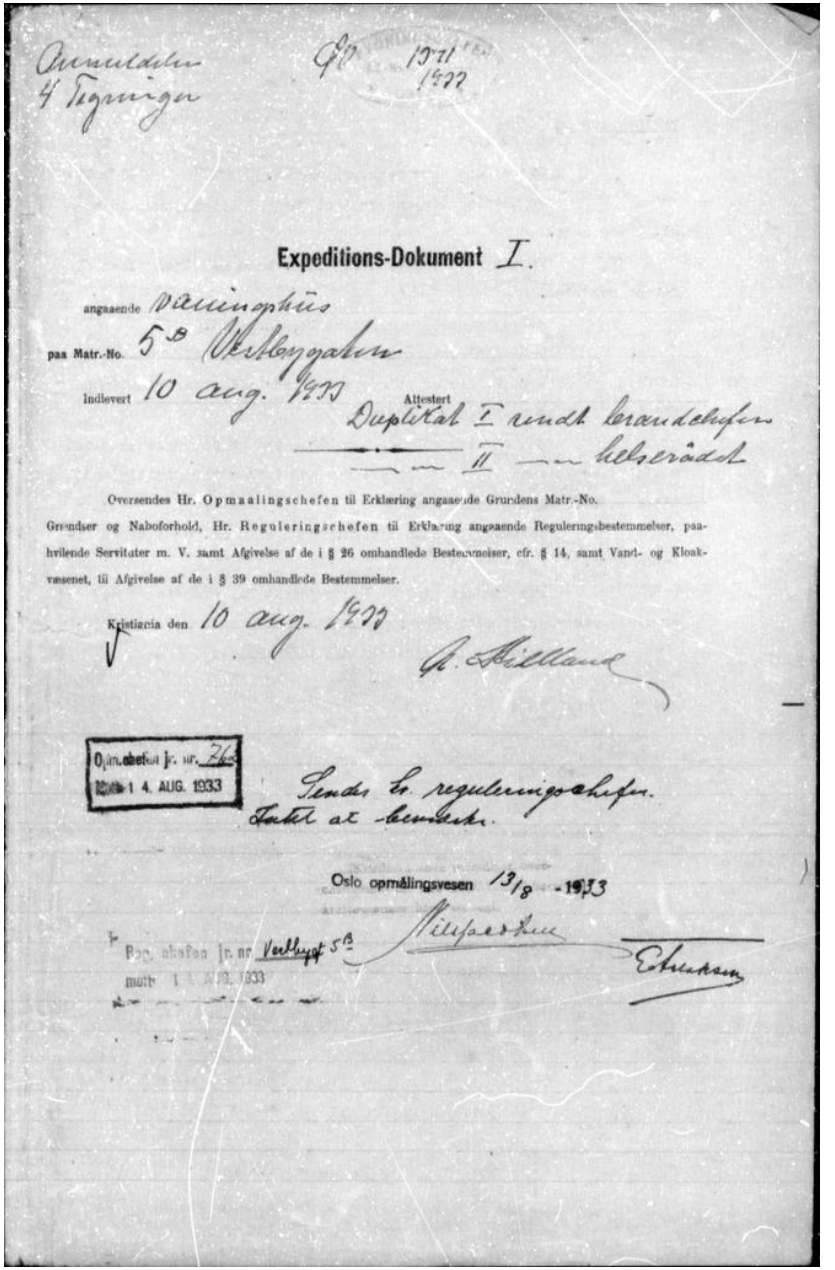
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

Marita Grande
For avdelingsenhetsleder

Morten Moe
saksbehandler

Kopi til:
AS Sons gate 5 v/Bjørn Christian Eide, Sons gate 5, 0654 OSLO


Sonsgt. 5 B.
1371/1933.
Våningshus.


Expeditions-Dokument I.
angaaende Våningshus
paa Matr.-No. 5B Verftsgaten
Indlevert 10 aug. 1933
Attestert
Duplikat I rendt brandchefen
II — helserådet
Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.
Kristiania den 10 aug. 1933
A. Skilland
14. AUG. 1933
Sendes kr. reguleringschefen.
Faktr at bemerke.
Oslo opmålingsvesen 13/8 1933
Verftsgt 5B

M/O

Vestbygaten 5B
Opm.chefens eksp. av 13/8 33.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JR. 003147 16 AUG 1933
RØRLEGGERAVD.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Vestbygaten er regulert 7,5 m. bred med åpen plass på gatens nordside.

Hakedalsgaten er regulert 12,5 m. bred.

Den regulerte høide i Hakedalsgaten på Nitedalsgatens nordside er kote 64,8. Herfra stiger gaten med 1:68 efter midtlinjen til kote 65,8 på Vestbygatens sydside.

Den regulerte høide i Vestbygaten ut for Hakedalsgatens vestside er kote 65,7. Herfra stiger den med 1:53 efter midtlinjen til kote 66,9 på Bøgatens vestside.

Fortågstigningen i Vestbygaten er 5 cm. og i Hakedalsgaten 8 cm.

For strøket gjelder byggevedtekt 75, stadfestet av arbeidsdepartementet 13/1 1932 og 3/5 1933.

Oslo reguleringsvesen den 15/8 1933.

O. Hjeli
Th. Stenersen

Th.St./VH

J.nr. 3147/1933. Matr.nr. 5 B Vestbygaten.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide kan ikke approberes forinnen de nødvendige ledninger er inntegnet i planene og de nødvendige snitt er vedlagt.

Man vil dog undlate/ikke/med en gang å gjøre opmerksom på, at der må søkes dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Når de ovenfor nevnte tegninger innkommer, bes saken oversendt hertil til approbasjon av kjellergulvets beliggenhet.

Byg... 19 AUG. 1933

Oslo vann- og kloakkvesen, den 18. august 1933.

Th. Stenersen

Veiledn på Dipliknalen fra Politiet og Helserådet.

Bl. 5/6 Oppl. sendt helserådet 25/8 33.
" 7 Brandtilsynet tilbakeført
" 8 Protokl
" 9/10

Oversendes Oslo helseråd i anl. bl. 9-10

1371/33

Oslo 31/8.33
O. Hillesmes

SB/VW.

Ad: 5B Vestbygaten, jnr. 880/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Hovedanmeldelsen er ikke anbefalt av helserådet.

Oslo helseråd den 7. september 1933.

Efter bemyndigelse

Reg.nr. 1371/33 mott. 8-SEP-1933

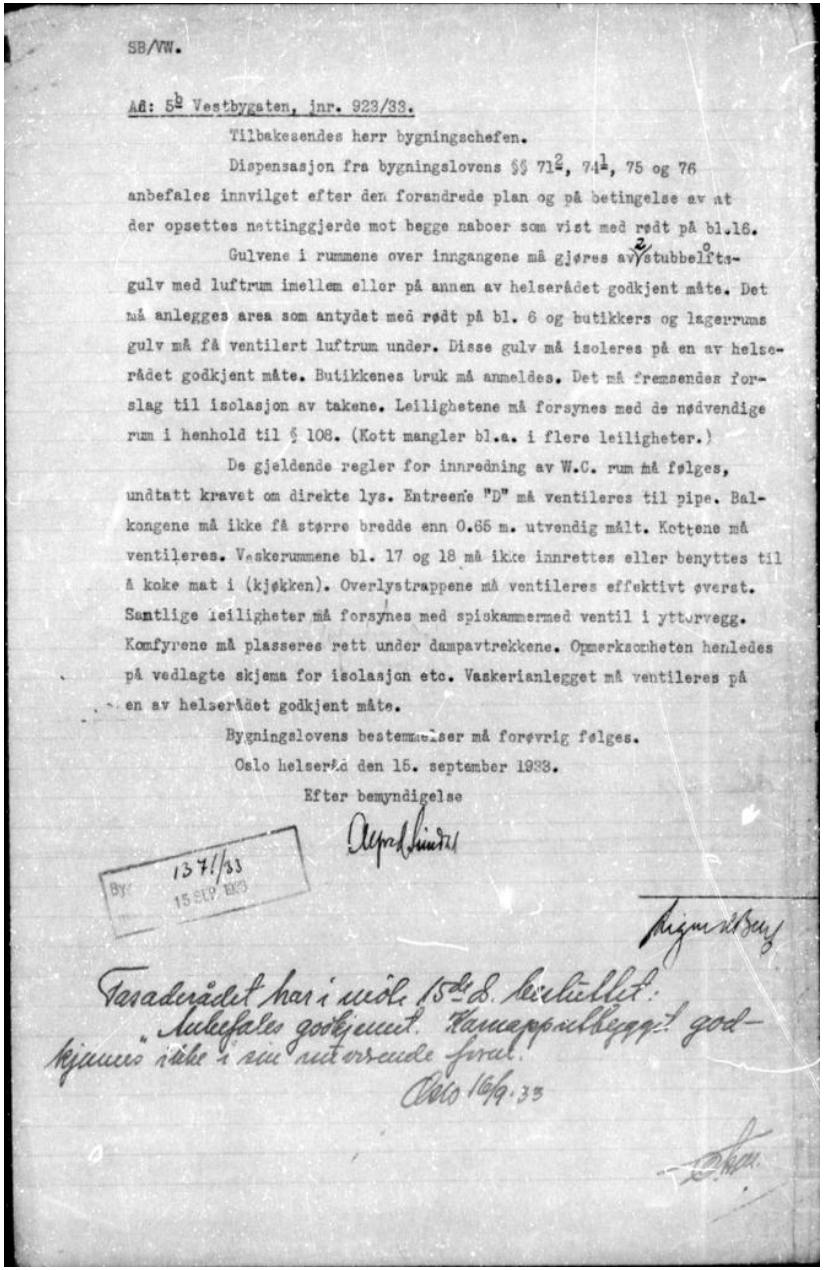
Alf. d. Sundt

Bl. 11/13

Oversendes Oslo helseråd i anl. bl. 11-13

2147 Helsejurisdiksjonen av 9/9 33
" 15/18

Oslo 9/9.33
O. Hillesmes



SB/VW.

Ad: 5te Vestbygaten, jnr. 923/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71^{2}, 74^{1}, 75 og 76 anbefales innvilget efter den forandrede plan og på betingelse av at der opsettes nettinggjerde mot begge naboer som vist med rødt på bl.16.

Gulvene i rummene over inngangene må gjøres av 2 stubbelfts-gulv med luftrum imellem eller på annen av helserådet godkjent måte. Det må anlegges area som antydet med rødt på bl. 6 og butikkers og lagerrums gulv må få ventilert luftrum under. Disse gulv må isoleres på en av helserådet godkjent måte. Butikkenes bruk må anmeldes. Det må fremsendes forslag til isolasjon av takene. Leilighetene må forsynes med de nødvendige rum i henhold til § 108. (Kott mangler bl.a. i flere leiligheter.)

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges, undtatt kravet om direkte lys. Entreene "D" må ventileres til pipe. Balkongene må ikke få større bredde enn 0.65 m. utvendig målt. Kottene må ventileres. Vaskerummene bl. 17 og 18 må ikke innrettes eller benyttes til å koke mat i (kjøkken). Overlystrappene må ventileres effektivt øverst. Samtlige leiligheter må forsynes med spiskammermed ventil i yttervegg. Komfyrene må plasseres rett under dampavtrekkene. Opmerksomheten henledes på vedlagte skjema for isolasjon etc. Vaskerianlegget må ventileres på en av helserådet godkjent måte.

Bygningslovens bestemmelser må forøvrig følges.

Oslo helseråd den 15. september 1933.

Efter bemyndigelse

Bygn. 1371/33 15 SEP. 1933

Fasaderådet har i møte 15de d. behandlet:
Anbefales godkjennt. Kanneppmilegget godkjennes ikke i sin nuværende form.
Oslo 16/9.33

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0588/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sons gate 5A 0654 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 425 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no