

Sons gate 5A



Velkommen til

Sons gate 5A



Salgsoppgaven produsert 12. mai 2025

IDYLLISK PÅ KAMPEN

Stor, gjennomgående 2-roms med separat kjøkken. Rett v/Kampen park. Originale tregulv. A-konto fyring/v.vann

Prisantydning	5 400 000,-
Fellesgjeld	338 912,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	5 753 105,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 921,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1936

Megler	Frode Briskeby
Telefon	994 08 100
E-post	f.briskeby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Sons gate 5A er en attraktiv og romslig 2-roms aksjeleilighet, som vender mot Kampen park. Leiligheten har gjennomgående planløsning med separat kjøkken, og soverom vendt mot gårdsrom. Denne sjarmerende leiligheten byr på originale tregulv, store vindusflater og delikate fargevalg og innredninger.

Kampen er et koselig og karakteristisk boligområde med mye sjarm. Frodige grønne lunger, som strekker seg mellom flotte teglsteinsgårder og sjarmerende trehusbebyggelse. Her er det lett å trives!

Høydepunkter:

- Nydelig funkis-gård; stilren, lys og tidløs i sitt uttrykk
- Gjennomgående planløsning
- Idyllisk beliggende med Kampen park som nærmeste nabo
- A-konto fyring og v.vann + internett inkl.
- Bakgård med felles terrasse
- Tak og fasade nylig renovert
- Ingen dok. avg.

Arealer og innhold

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

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré/gang med garderobe, bad, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 60 kvm.

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



Forklaring av bilde/rommet










Spain
EUROPA




TARTINE
BROD
TARTINE BOOK N°3
MAST BROTHERS CHOCOLATE
OTTOLENGHI ENKELT
90 RETTER










DO
MORE
OF
WHAT
MAKES
YOU
HAPPY






BRUKET





















Informasjon

Sons gate 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0285/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Marthe Lunde

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)
338 912,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 738 912,- (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))
---
5 753 105,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 762 405,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
2

Antall soverom
1

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

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré/gang med garderobe, bad, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 60 kvm.

Underetasje:
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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og har atkomst via felles trappegang. Leiligheten er innredet mede entre/gang med garderobe, bad, soverom, kjøkken og stue. Romhøyde i stuen er 2,50 m.

Det medfølger en kjellerbod merket "35" og som er 8 m^2.

I gårdsrommet er det fellesterrasse og sykkelparkering. Fellesvaskeri i kjeller.

Standard

Entré
Innbydende entré med god plass til å henge fra seg ytterklær og sko. Innvendig bod ved entréen. Entréen gir et godt førsteinntrykk før du beveger deg videre inn i boligen. Dørtelefon sikrer enkel og trygg innslipp av besøkende.

Stue
Lys stue malt i tidløse farger som står i stil med det lyse, originale tregulvet. Planløsningen er fleksibel med flere møbleringsmuligheter. Det er god plass til sofa, spisebord og øvrig møblement. Stuen har store vindusflater som gir mye naturlig lys til rommet.

Kjøkken
Tidsriktig og smakfullt kjøkken fra 2014 med plassbygget sittebenk med lagringsplass. Lekker benkeplate i marmor med underlimt kum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer med kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr og gassbluss. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Soverom
Lunt og romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. God lagringsplass i stor garderobe. Soverommet har god beliggenhet mot gårdsrom.

Bad
Flislagt bad med gulvvarme. Badet ble totalrenovert i 2006 i regi av aksjelaget. Baderomsinnredningen består av servantskap med servantbolle, speil, dusjsone og toalett. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Badet har naturlig avtrekk via ventil i himling. Det er tilluftsspalte ved døren.

Overflater
Gulv med gulvbord, malte gulvbord og fliser.
Vegger med malte flater og fliser.
Himlinger med malte flater.
Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader.

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 tidligere eier ble det utført følgende oppgraderinger:
• I 2014 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer samt en generell oppgradering av innvendige flater ved maling.

I regi av boligaksjeselskapet har det blitt utført følgende:
• 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på firmaets navn, men alle bad i gården ble tatt i regi av ASet i 2006.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Siden alle badene i gården ble totalrenovert samtidig, regner jeg med at samme firma tok seg av alt.

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: City Taktekking AS gjorde større arbeider på gårdens tak, samt tekking av balkonger i øverste etasje i bygget vår/sommer 2019. De byttet også ut takrenner og nedløpsrør. Det ble samtidig lagt varmekabler i den ene takrennen vi ikke allerede hadde det i. Wettergren Fasade AS gjorde en større jobb med murfasaden i gården våren 2023. Da ble det ytre murlaget hugget ned og lagt på nytt. Vinduene i fellesarealer ble også byttet ut.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja.
Beskriv: Vi har én oljekjele igjen som topplast til bergvarmen, og en oljetank på 7000 l. I forbindelse med overgang til bergvarme sommeren 2018 ble en oljekjele fjernet, og tanken overhalt.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligenergi AS (Nå en del av OBOS-konsernet) borret tre brønner til bergvarme sommeren 2018. Vi er derfor stort sett selvberget på oppvarming og varmtvann, bortsett fra på de kaldeste dagene, hvor vi bruker bioolje som topplast.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Flere av beboerne i de tre oppgangene foretok målinger for et par år siden, etter at arkitektkontoret som eier næringslokalet på hjørnet bad om det. Det ble ikke målt unormalt høye verdier, og den andre målingen arkitektkontoret foretok, viste heller ikke unormalt høye verdier. Usikker på om det foreligger dokumentasjon.

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

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Oljetanken befinner seg i fyrrom i kjeller i B-oppgangen.

Bygningssakkyndig

Finn Halvor 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. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte
• 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 med trekarmer og isolerglass fra 1980, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
• Brann- og lydklassifisert entredør.
• Støpte dekker som etasjeskillere, med tilfaregulv.
• Tak i trekonstruksjoner, som er tekket med papp/folie.
• Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
Vinduer med isolerglass med denne alder, har dårligere isoleringsevne enn nye glass.
Konsekvens/tiltak:
Tilstandsgraden for vinduene er vurdert på grunn av alder og isoleringsevne.

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.
Konsekvens/tiltak:
Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling:
Synlige svertemerker i fugene i dusjhjørnet. Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.
Konsekvens/tiltak:
Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv:
Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.
Konsekvens/tiltak:
Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad.

Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke synlig drenshull/spalte ved gulvet i innkassing for veggmontert wc.
Fuktskadet skapvange/servantskap.
Konsekvens/tiltak:
Eventuelt oppgradere, for å lukke avvikene.

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

Konsekvens/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.

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det er ikke lovlig å ha avtrekk ut av vegg i denne type bygg.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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.

Aksjelaget tar et utleiegebyr ved langtidsutleie på kr 5000,- for behandling av søknad i forbindelse med utleie.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer og varmtvann fra fellesanlegg, tilkoblet energibrønner via varmeveksler.

Varmekabler i badegulvet.

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 2006 og med fordelerstokk i badehimlingen.

Avløpsrør i plast.

32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomat. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 227 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 921,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto oppvarming og varmtvann, internett, nedbetaling av fellesgjeld, felles renhold, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, honorarer, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:
- A konto oppv/v.vann: kr 954,-
- Felleskostnader: kr 4 738,-
- Internett/TV: kr 229,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 285 874,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 143 496,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Selskapets navn er AS Sons gate 5.
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.

Det er fellesvaskeri.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i aksjeselskapet:

Vedtatt på årsmøte 10. april 2024:
Overlate drift av vaskemaskinene til «Pay per Wash».
Pay per Wash tilbyr komplet 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 forutseter en snitbruk på 2,5 vask pr dag og 2 tørk pr dag, regnet over året i snit. Evt. mindrebruk vil faktureres aksjelaget.

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.

Styreleder informerer om følgende pr. 06.05.2025:
Det er ingen pågående planlagte prosjekter i aksjelaget.
Det er ikke planlagt låneopptak eller økning i fellesgjeld og felleskostnader.
Årsmøtet er fra 8. - 11. mai 2024. Det er sendt ut innkalling.

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 338 912,- pr. 23.04.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208239368
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,00%
Restsaldo: 14 540 327,00
Innfrielsesdato: 30.08.2053
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Fellesformue

Kr 8 839,- pr. 31.12.2023

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)
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

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Det er foretatt målinger i andre leiligheter i de forskjellig oppgangene og i ulike etasjer i gården, uten store avvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kampen er et sjarmerende boligstrøk hvor vakre trehus er luftig plassert på et høydedrag over byen. Det er et sosialt og lokalpatriotisk nabolag hvor folk som møtes og kjenner hverandre skaper en unik og levende atmosfære.

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.

Barna har gode lekemuligheter med skolegården, ballplassen ved parken og den økologiske barnebondegården med alle dyrene som sosiale møteplasser.

Med en beliggenhet midt mellom Tøyen og Ensjø T-banestasjoner, og kun 15 minutters gange fra Oslo S, er det enkelt å komme seg rundt i byen. Busslinje 60 forbinder området med marka i nord og fjorden i sør, og det er kort vei til sentrum, Bjørvika med sjøbad, Grünerløkka og Tøyen.

NRK vil i løpet av noen år flytte til Normannsløkka på Ensjø, noe som antas å ville gjøre Kampen enda mer etterspurt i årene som kommer.

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

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 utskifting av vinduer datert 15.08.2023.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 44 bad datert 29. august 2007.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: På opprinnelige tegninger er del av entre/gang m/garderobe, byggemeldt som kott. Arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og som del av entre/gang m/garderobe. Arealet er ikke bruksendret fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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 i området:
Saksnr: 202202903. Saken gjelder Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK. Planforslag til offentlig ettersyn.

Pågående byggesaker i området:
Fetsundgata 3 - Bruksendring av bod på loft til bolig og oppføring av tre arker. Saksnummer: 202463045. Rammetillatelse.

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

Norderhovgata 36 - Innlemmelse av loft til bolig, bruksendring og oppføring av takopplett. Saksnummer: 202453586. Rammetillatelse.

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

Legalpant

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforhold har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert 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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 57 389,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 428,-

Samlet skal selger betale kr. 144 007,- 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 13. mai 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

Vedlegg

Sons gate 5A

Sons gate 5A

Nabolaget Kampen - vurdert av 297 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	15 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	19 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	18 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.3 km

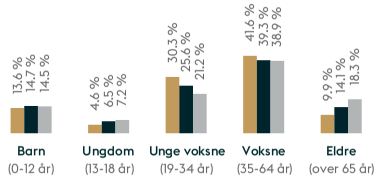
Offentlig transport

Kampen park Linje 60	1 min 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 0.9 km
Lakkegata skole Linje 17	18 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.3 km

Barnehager

Kampen kunstbarnehage Avd Sons... 26 barn	3 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 76/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Kampen park	1 min
Kampen skole	6 min
Fresh Fitness Ensjø	8 min
SATS Kampen	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

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 2024

Tilstandsrapport

Sons gate 5 A, 0654 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 425
Aksjenummer 1052-1087

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



Befaringsdato: 24.04.2025 **Rapportdato:** 05.05.2025 **Oppdragsnr.:** 16520-25057 **Referansenummer:** IE1591

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

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



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 bygningssakyndige 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 2014 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer samt en generell oppgradering av innvendige flater ved maling.

Nåværende eier overtok leiligheten i 2015.

I regi av boligaksjeselskapet har det blitt utført følgende:
* 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 + opprinnelig oljefyr ble fjernet. Slik at 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.

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 med trekarmer og isolerglass fra 1980, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* 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 2006 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.

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

KJØKKEN Gå til side

Høy kjøkkeninnredning med folierte/malte fronter og integrerte hvitevarer samt gassbluss og plassbygget sittebenk m/lagringsplass.
I 2014 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

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 2006 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 automatsikringer og jordfeilautomat. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms aksjeleilighet

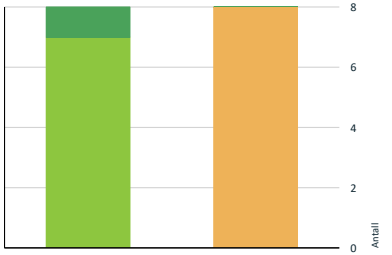
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Vedrørende avvik fra tegningene:
På opprinnelige tegninger er del av entre/gang m/garderobe, byggemeldt som kott. Arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og som del av entre/gang m/garderobe. Arealet er ikke bruksendret fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

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.

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. Balkong og 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	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 med trekarmer og isolerglass, som alle ble er stemplet produksjonsår 1980.

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 vinduene er vurdert på grunn av alder og isoleringsevne.

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 gulvbord, malte gulvbord og fliser.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med 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 og kjøkken ble ved befaringen nivellert med laser. Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på http://geo.ngu.no/kart/radon/ har området moderat til lav forekomst av radon.

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

Hyller og oppheng i garderobe ved entre.
Garderobeskap i soverom.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I regi av boligaksjeselskapet ble badet i 2006 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.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av er flislagte.
Himling er malt.

Det er vindu i våtsonen, med flislagt smyg og malt karm. Det antas at vinduet, selv med denne plasseringen vil tåle normal bruk av badet.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlige svertemerker i fugene i dusjhjørnet.
Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 25 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og hjelpesluk fra 2006.

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

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

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantbolle, servantskap, veggmontert wc og dusj.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

* Det er ikke synlig drenshull/spalte ved gulvet i innkassing for veggmontert wc.
* Fuktskadet skapvange/servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt oppgradere, for å lukke avvikene.

2. 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 i himling 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.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

I 2006 ble badet modernisert/flislagt. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte/malte fronter og med plassbygget sittebenk med lagringsplass. Underlimt kjøkkenkum i benkeplate av marmor. Avtrekksvifte og marmor over kjøkkenbenken. Integrert gassbluss, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap.

I 2014 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet, og forøvrig ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Nye vannrør ble lagt i 2006.

Stoppekraner ved fordelerstokk i badehimlingen 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.

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.

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.

Andre installasjoner

Varmekabler i badegulv.

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

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 automatsikringer og jordfeilautomat. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

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

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

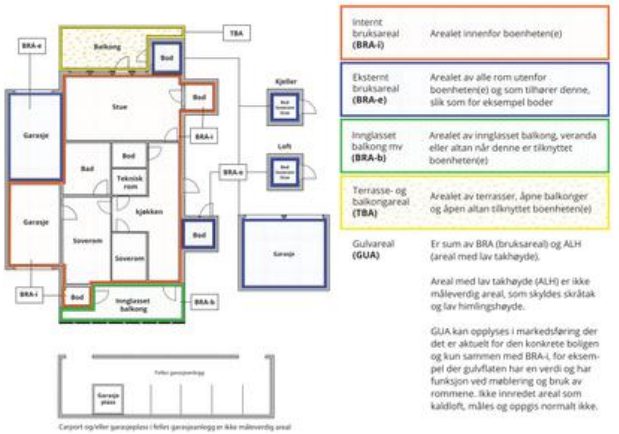
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

2-roms aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. 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)
2. etasje	Entre/gang m/garderobe, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller - fellesareal		Bod	

Kommentar

Aksjeleilighet i boligblokk.
Boligblokk over 5 plan samt kjeller.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:

Entre/gang m/garderobe, bad, soverom, kjøkken og stue.
Romhøyde i stuen er 2,50 m.

Det medfølger:
- Kjellerbod merket "35" og som er 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/gang m/garderobe, byggemeldt som kott. Arealet er i dag innredet til boligstandard/ -formål og som del av entre/gang m/garderobe. Arealet er ikke bruksendret fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

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
24.4.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Marthe Lunde, 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
35/AS Sons gate 5	930300454	35	OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99	Marthe Lunde

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesgjeld	
1052-1087	3 600	338 912	*23.04.2025*

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:		140 300
Omløpsmidler:		256 605	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	320 373	Langsiktig gjeld (+):	+	14 160 363
Disponible midler:		−63 768	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		14 160 363

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 5.921,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 4.738,-, akonto oppvarming/varmt vann med kr 954,- 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
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier 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
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

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 brannmessige 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.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede 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/IE1591

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

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
28. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0285/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sons gate 5A, 0654 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Marthe Lunde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 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: Usikker på firmaets navn, men alle bad i gården ble tatt i regi av AS'et i 2006.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Siden alle badene i gården ble totalrenovert samtidig, regner jeg med at samme firma tok seg av alt.

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

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: City Taktekking AS gjorde større arbeider på gårdens tak, samt tekking av balkonger i øverste etasje i bygget vår/sommer 2019. De byttet også ut takrenner og nedløpsrør. Det ble samtidig lagt varmekabler i den ene takrennen vi ikke allerede hadde det i. Wettergren Fasade AS gjorde en større jobb med murfasaden i gården våren 2023. Da ble det ytre murlaget hugget ned og lagt på nytt. Vinduene i fellesarealer ble også byttet ut.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Vi har én oljekjele igjen som topplast til bergvarmen, og en oljetank på 7000 l. I forbindelse med overgang til bergvarme sommeren 2018 ble en oljekjele fjernet, og tanken overhalt.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligenergi AS (Nå en del av OBOS-konsernet) borret tre brønner til bergvarme sommeren 2018. Vi er derfor stort sett selvberget på oppvarming og varmtvann, bortsett fra på de kaldeste dagene, hvor vi bruker bioolje som topplast.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Flere av beboerne i de tre oppgangene foretok målinger for et par år siden, etter at arkitektkontoret som eier næringslokalet på hjørnet bad om det. Det ble ikke målt unormalt høye verdier, og den andre målingen arkitektkontoret foretok, viste heller ikke unormalt høye verdier. Usikker på om det foreligger dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

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

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målinger lå ved salgsoppgave fra Aktiv Eiendomsmegling fra 2015.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetanken befinner seg i fyrrom i kjeller i B-oppgangen.

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.

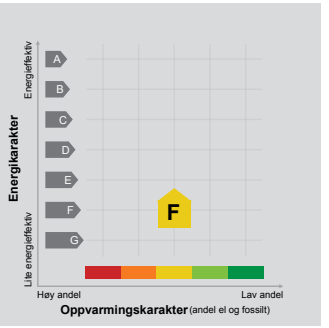
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 14-0285/25

ENERGIATTEST

Adresse	Sons gate 5A
Postnummer	0654
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	425
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81728585
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-105701
Dato	10.04.2025



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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av oljekjel til biokjel
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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:	MurTeglstein
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: 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 på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid 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 12: 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 13: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Brukertiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 utendørs

Tiltak 24: 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 25: 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 26: 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 27: Montere urbryter på motorvarmer

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Marte Marie Forberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: m.forberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0285/25 . Vår ref.: 7846-1-35 Dato: 23.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Sons Gate 5
Organisasjonsnr:	930300454
Aksjonær:	Lunde, Marthe
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	35
Aksjeboenhetsnumer:	00035
Adresse:	Sons Gate 5 A, 0654 OSLO
Aksjenummer:	1052-1087
Gnr.	231
Bnr.	425

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - 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:	6,00%
Restsaldo:	14 540 327,00
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: 5 921,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppv/v.vann	954,00	
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:	338 912,11
Kapitalkostnader:	2 074,29

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 338 912,11,-, 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 AS Sons Gate 5 2024.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 AS Sons Gate 5 2024.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

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**

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.

Husordensregler for Sons gate 5 A/5

(vedtatt av generalforsamlingen 08. Juni 2021)

Styret har i henhold til vedtektene for Sonsgate 5 A/S aksjeselskap utarbeidet følgende husordensregler. Husordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i aksjeselskapet. Beboerne (aksjonærer eller andre som bruker leilighetene) plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tids gjeldende husordensregler.

1. Innvendige fellesarealer
Det er alles ansvar å bidra til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i innvendige fellesarealer. Det gjøres unntak for barnevogner såfremt disse ikke blokkerer utgangene.

Alle inngangsdører og dører til kjellere skal til enhver tid være låst.

2. Bakgård
Bakgården skal holdes ryddig. Eiendeler, leker og sykler skal oppbevares i skurene eller sykkelstativet. Sykler skal ikke plasseres langs veggene. Det må ikke røykes under vinduene og det skal brukes askebeger.

Det er anledning til å sette ut potter til blomster eller nyttevekster i fellesarealet. De som ønsker å dyrke i pallekarmer bes ta kontakt med styret.

Det skal være stille og rolig i bakgården etter kl. 21:00. Dersom man skal bruke bakgården for sosiale sammenkomster som kan medføre støy skal det varsles på forhånd i alle oppganger.

3. Vaskeriet
Hver beboer har ansvar for å følge instruksene for bruk av vaskeriet. Disse henger på veggen i vaskeriet. Hver beboer har personlig ansvar for eventuelle skader til inventar og maskiner i vaskeriet som følger av at instruksene ikke blir fulgt.

Vaskeriet benyttes av beboerne etter tur i henhold til tavlen på døra til vaskeriet. Vaskekort for bruk av vaskemaskin og tørketrommel kan kjøpes hos styret.

4. Avfallshandtering
Søppeldunkene i søppelrommet er kun til alminnelig husholdningsavfall. Avfallets skal kildesorteres. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute. Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute. Papiravfall kastes i egne beholdere. Annet husholdningsavfall pakkes godt inn i plast før det legges i dunkene. Lokkene på dunkene skal kunne lukkes. Døren holdes stengt.

Alt avfall i større volum eller kvanta, avfall fra oppussingsarbeider og emballasje skal ikke plasseres i søppelrommet eller i fellesareal.

Alt Øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

5. Leilighetene
Leilighetene må behandles omsorgsfullt, Det skal utvises forsiktighet ved flytting. Beboeren er ansvarlig for eventuelle skade i egen leilighet og for eventuell skade av fellesarealene.

Blir ruter blir knust i leiligheten skal beboeren sette inn nye ruter umiddelbart for egen regning, enten skaden ble forårsaket av beboeren eller andre.

6. Radiatorer
Hvis radiatorer eller rør ved lufting eller på annen måte utsettes for frostskader blir all skade som forårsakes, også ved skade ved vann som renner utover og ned gjennom etasjene, i sin helhet å erstatte av ansvarlig beboer.

7. Vann og avløp
Beboeren må sørge for at vannledninger ikke fryser. Vasker, avløp og toalett må ikke tilstoppes. Vannkraner må etter tapping lukkes forsvarlig. Oppvaskmaskiner og vaskemaskiner monteres og plasseres på forsvarlig vis.

Beboeren plikter å utbedre enhver skade som følge at overnevnte ikke blir fulgt.

8. Kjeller og boder
Personlige eiendeler skal ikke oppbevares i fellesarealene i kjellere. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller gass til grill.

9. Fasader og skilt
Eiendommen er på Byantikvarens gule liste. Det betyr at det ikke kan gjøres endringer til utvendig fasade, Ved skifte av vinduer eller dører må bygningens stilmessige karakter opprettholdes. Ta kontakt med styret for mer informasjon. For skilt, blomsterkasser, markiser, flaggstenger, eller lignende må det søkes godkjenning fra styret.

10. Brannsikkerhet
Alle beboere skal sørge for å ha godkjent brannslukningsutstyr og røykvarsler. Fyrstikker eller levende lys skal ikke anvendes i kjeller eller bod. Elektrisk lys i kjeller må slukkes etter bruk.

11. Meldeplikt
Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig,

Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

12. Ro og orden
Leiligheten og felles rom må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre beboere, og heller ikke på en måte som nedsetter gårdens omdømme. Fra kl. 23.00 til kl. 06,00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre leieboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg bes det om fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.30 —19.00 på hverdager unntatt fredag hvor arbeidet må avsluttes senest kl. 17.00, lørdager kl. 10.00 — 17.00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager.

Store oppussingsarbeider som medfører vedvarende støy skal varsles med oppslag i alle oppgangene senest tre dager før arbeidene begynner.

Musikk- og sangundervisning må ikke finne sted uten selskapets samtykke, og det må som regel ikke musiseres etter kl. 22:00,

Private vaskemaskiner, støvsugere, oppvaskmaskiner og ev. andre støyende husholdningsapparater må ikke benyttes mellom kl. 22:00 og 08:00 på hverdager (før 08:30 lørdager og søndager)

13. 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. Beboerne plikter å påse av husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy. Hund skal alltid være i bånd på fellesarealer. Hunder skal ikke luftes i bakgården. Eiere av katter skal passe på å fjerne ekskrementer.

14. Besiktigelse

Aksjeselskapet har adgangsrett til leilighetene ved behov, som f,eks. for vedlikehold, takst al I tilfelle der dette er nødvendig skal beboer informeres skriftlig på forhånd.

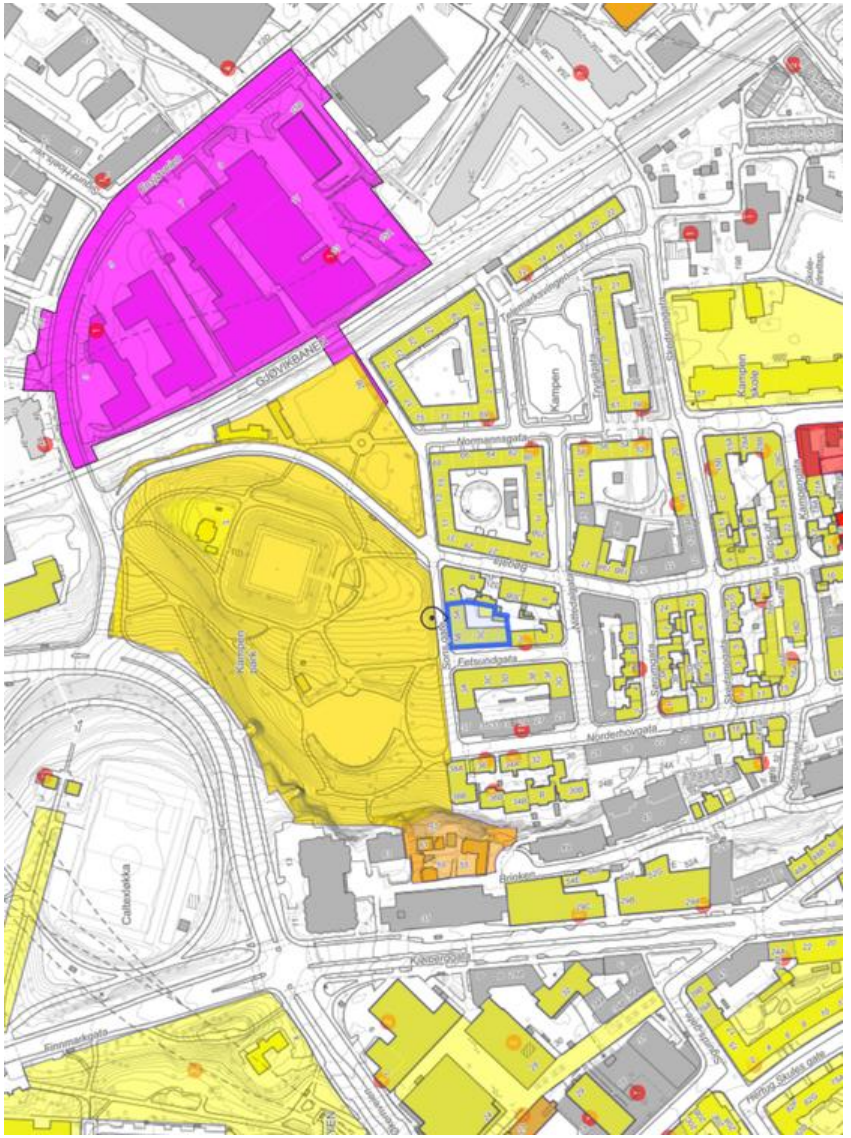
Hvis leiligheten er ubebodd over lengre tid, har aksjeselskapet rett til å få leilighetens nøkler utlevert.

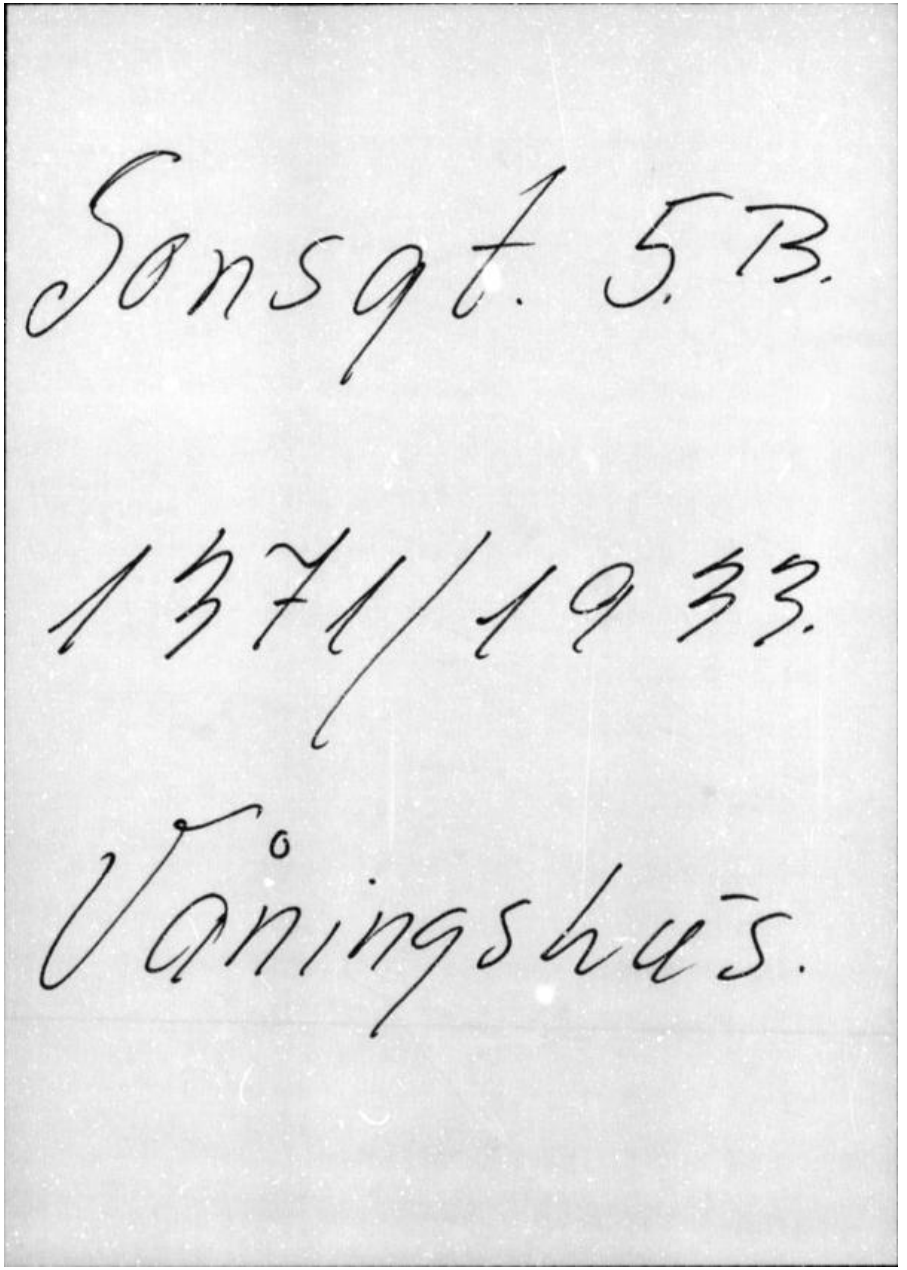
I en nødssituasjon, der adgang er nødvendig for å forebygge eller innskrenke skade for eiendommen, har styret rett til å gi adgang til den enkeltes leilighet.

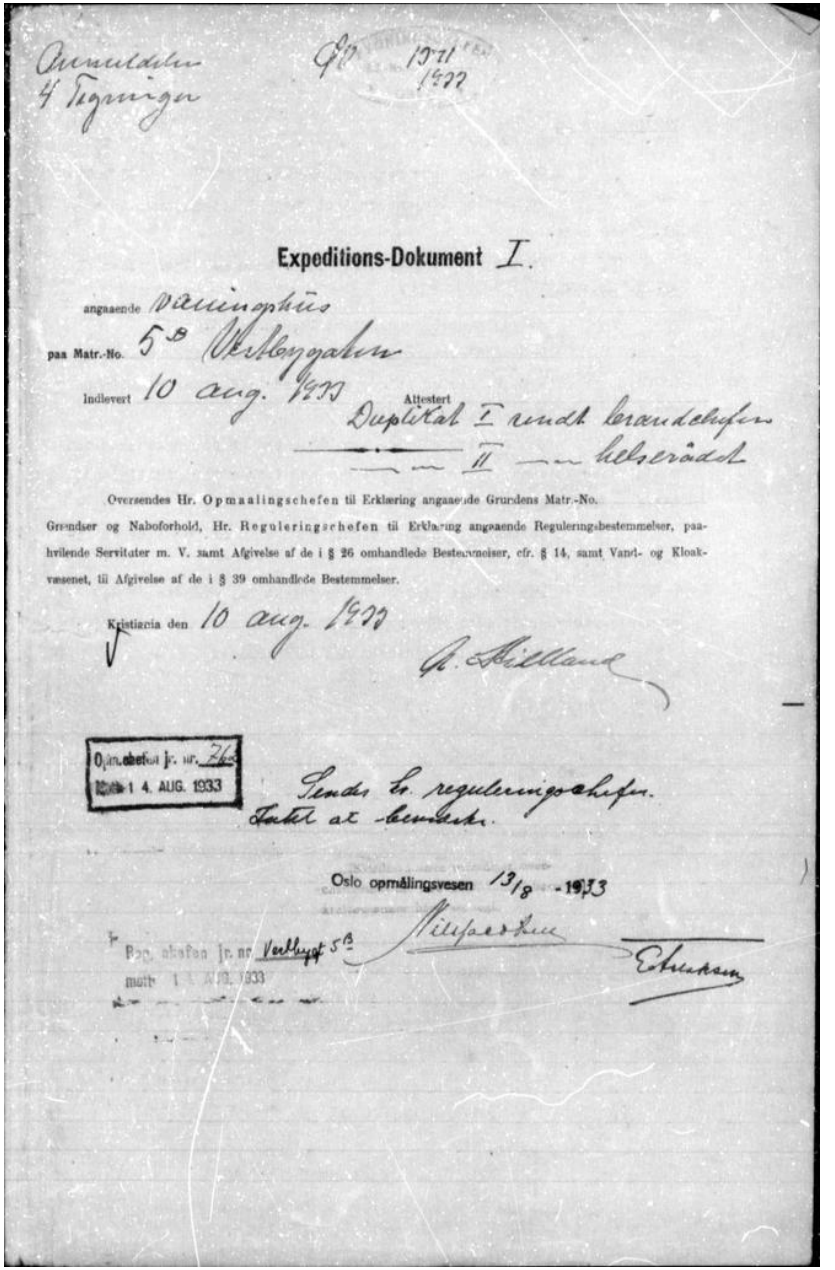
15. Brudd av leiekontrakt

Husordensreglene gjelder for alle som bor eller eier lokaler i Sons gate **5.** Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene følges og kan på aksjeselskapets vegne gripe inn ved overtredelser.


Normannsgata
Bøgata
Fetsundgata
Nittedalgata
Norderhovgata
Kampen park
S-195GO, 28.4.47.Ø.B.V


Stadion
O-BYVIKBANE
Kampen
Normannsgata
Kampen skole
Kampen idrettspark
Fetsundgata
Nordenhovgata
Bjørken
Callanderekka
Kristoffergata
Finnmarksgata
Sportsveien
Herman Skaugs gate


Sonsgt. 5 B.
1371/1933.
Våningshus.


Expeditions-Dokument I.
angaaende Våningshus
paa Matr.-No. 5B Verftsgaten
Indleveret 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
Opmaalingschefen j. nr. 76
14. AUG. 1933
Sendes Hr. reguleringschefen.
Faktet at bemerke.
Oslo opmålingsvesen 13/8 1933
Reguleringschefen j. nr. Verftsgt 5B
mott 14 AUG. 1933
Eckersberg

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... kont.
mott... 19 AUG. 1933

Oslo vann- og kloakkvesen, den 18. august 1933.

Th. Stenersen

Vedlegg på dispilokalen fra bygningsr. og helserådet.

Bl. 5/6 Oppl. vedr. helserådet 25/8 33.
" 7 Brandsikring bebyggelse
" 8 Protest
" 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.kontor 137/33
mott. 8 SEP 1933

Aug. d. Sundt

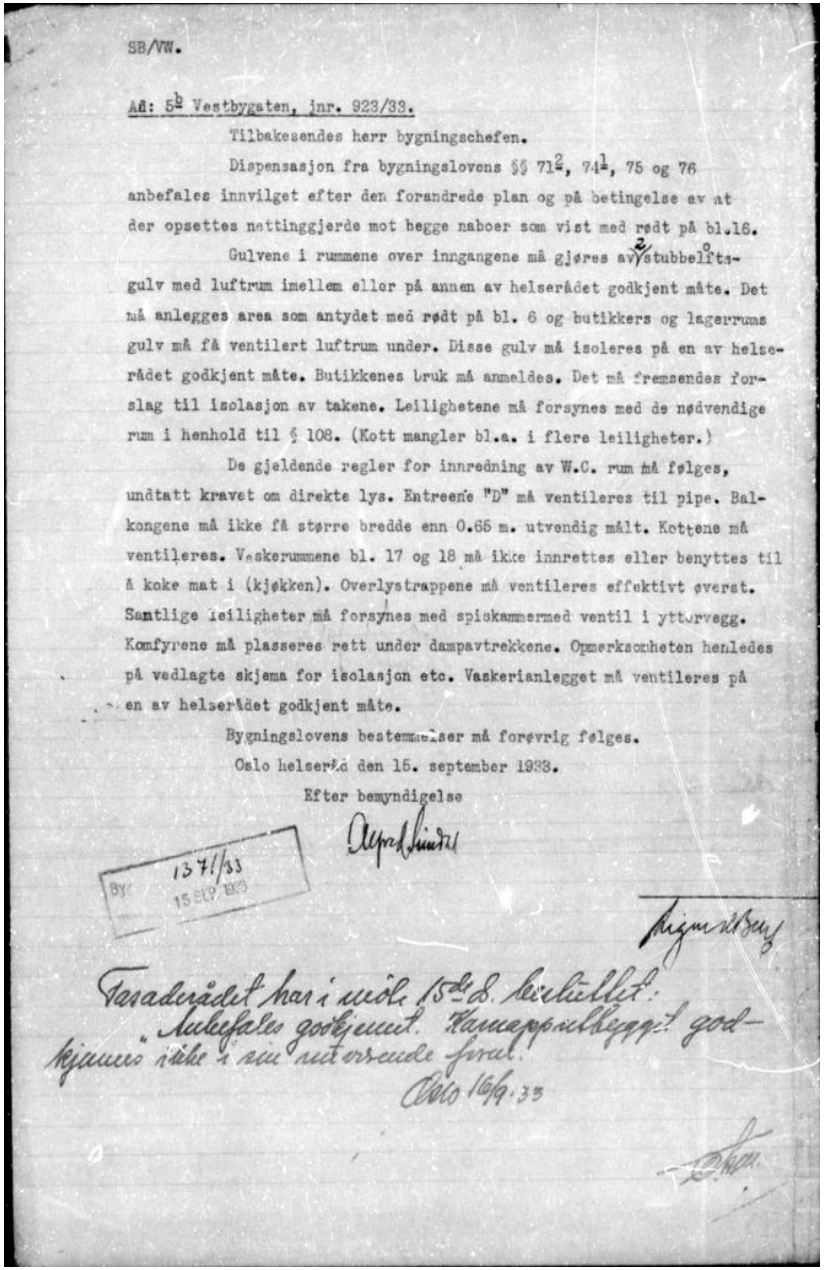
Blad 11/13

Oversendes Oslo helseråd i anl. bl. 11-13

2147 Helsejuridisk kontor av 9/9 33

" 15/18

Oslo 9/9.33
O. Hillesmes



SB/VW.

Ad: 5[2] 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 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 15/9 d.å. behandlet:
Anbefales godkjent. Kanneppmilegget godkjennes ikke i sin nuværende form.
Oslo 16/9.33

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

Bl. 6.

VESTBYGATEN NR. 5 B.

ETAGEPLAN

M = 1:50.

OSLO 15 MARS 1934 Rettet 8 mai 34 - 31/5 34 - 6/6 " - 16. "

BORTHEN & BRANTZEG
ARKITEKTER

BEBYGGET 565 M²
GÅRDSRUM 301 "
TOMT 866 "

OBS! ALLE MÅL ER MURMÅL!

OBS! GJENNOMGÅENDE BALKON I 4TE ETASJE MED MURKJER. IKKE DØRE!

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/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0285/25

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