

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	MEGLERHUSET ULLEVÅLSVEIEN AS		Oppdragsnr.	76240196
Adresse	ULLEVÅLSVEIEN 113			
Postnr.	0359 Oslo	Sted		
Er det dødsbo?	Nei <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/>	Avdødes navn	PER ARILD PETERSEN	
Salg ved fullmakt?	Nei <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/>	Navn hjemmelshaver		
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)		Hvor lenge har du bodd i boligen?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Nei <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/>
I hvilket forsikringselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF		Polise/avtalenr.	SP586977. 2.2
Selger 1 Fornavn	PER ARILD PETERSENS		Etternavn	
Selger 2 Fornavn			Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Kommentar:
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
 Nei Ja Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja Kommentar:
3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Kommentar:
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja Kommentar:
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentar:
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
 Nei kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentar:
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentar:
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentar:
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentar:
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis Nei, gå til punkt 18.
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f.eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar:
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Kommentar:
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentar:
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.
 Nei Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar:
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
 Nei Ja Kommentar:
- 21.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Kommentar:
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
 Nei Ja Kommentar:
24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
 Nei Ja Kommentar:
25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler?)
 Nei Ja Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BØRETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Kommentar:
27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?
 Nei Ja Kommentar:
28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

buysure.no/anticimex/vilkaar

Les mer om boligselgerforsikringen her:

[Brosjyre-boligselgerforsikring](#)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Dato:

23.10.2024

Sted:

Nesodden

Signatur selger 1

Signatur selger 2



Høyden & Partners
E-post: hp@partners.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sofiemo Borettslag AL

14.10.2024

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.10.2024

Boligselskap: Sofiemo Borettslag AL
Organisasjonsnr: 948 451 743
Gnr./bnr: 229 / 139
Eier(e): Per Arild Pedersen

Andelsnr: 43
Adresse: Mondrads gate 13E, 0564 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/sofiemo/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/sofiemo/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** If Skadeforsikring NUF, avtalnr. SP586977.12.2
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Se ytterligere info nedenfor.

- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Borettslaget disponerer et antall parkeringsplasser. Parkering tildeles etter skriftlig henvendelse til styret. (Se vedlegg "Parkeringsplassregler").

Informasjon om lån per 01.10.2024 - Lån I:

Bank:	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	11465692 9
Rente pr. 31.12.23 (flyt):	3,84 %
Innfrielsesår:	2026
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 31.12.23:	kr 1 295 551
Andel av saldo:	kr 8 649
IN-ordning:	Nei

Lån II (Elbilutbygging og refinansiering):

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.73.71432
Nominell rente (flyt):	5,60 %
Innfrielsesår:	2038
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.10.24:	kr 22 169 277
Andel av saldo:	kr 148 008
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:

kr 156 658

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.212,- pr. md.
Renter og avdrag - Lån II	kr 1.286,- pr. md.
Renter og avdrag - Lån I	kr 280,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.778,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 9 564	kr 161 776

Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret.

Anmodning om utlysning må minimum inneholde:

Ved henvendelse før boligen er solgt (forhånds-/parallellutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen

Prisantydning

Visningstidspunkt

Boligens areal

Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ved henvendelse etter boligen er solgt (etterutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen

Salgssum

Avtalt overtagelsesdato

Boligens areal

Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6385,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



INNKALLING 2024

Sofiemo borettslag

Tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00

Ola Narr 1 ved Carl Berner

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Sofiemo borettslag

Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Ola Narr 1 ved Carl Berner

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Sak fra andelseier Kaj-Martin Georgsen
- 5.2 Videreføring eller nedlegging av fellesvaskeri
- 5.3 Valg av revisor

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 305.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Sak fra andelseier Kaj-Martin Georgsen

Bakgrunn:

Det har ikke vært avholdt fysisk møte for andelseiere i Sofiemo borettslag siden 2019, da det ble avholdt fysisk generalforsamling. Pandemien tvang frem digitale løsninger, og lover er endret slik at det ikke lenger er krav om at generalforsamlingen avholdes på andre måter. Det har fordeler, men også ulemper. Over tid, er det flere som uttrykker et ønske om å ha en fysisk møteplass, hvor det er mulighet for å få muntlig informasjon og ha en toveis utveksling, få svar på noen spørsmål, og kanskje sammen diskutere fremtidige gode løsninger for fellesskapet. En slik møteplass vil også være positivt for styret, da den får muligheten til å presentere helhetlig planer og prioriteringer, og fortelle mer om diskusjonene de har. Ved å møtes, kan styret og valgkomite også lettere identifisere engasjerte og kompetente personer som kan bli spurt om å stille som kandidater til styret senere.

Det sier seg selv at en fysisk møteplass vil også være positivt for fellesskapet og samholdet i borettslaget, med mulighet for å bli kjent. Et fysisk møte kan arrangeres ved at det er den årlige generalforsamlingen som avholdes slik, eller ved at det inviteres til et informasjonsmøte i perioden mellom utsendelse av sakspapirer og at avstemning finner sted hvis generalforsamlingen skjer digitalt. Forslagsstiller har ikke sterke synspunkter på dette, og mener at det kan styret vurdere fra år til år, med å vinne seg erfaring. Det sentrale er at det avholdes et fysisk møte, hvor materialet til generalforsamlingen er kjent og kan inngå i diskusjonene. Det kan selvsagt også gis informasjon om andre temaer, som ikke inngår i de formelle dokumentene til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styret skal, senest på ordinær generalforsamling i 2025, legge frem forslag til vedtektsendring om at det årlig skal avholdes minst ett fysisk møte i borettslaget. Dette kan være i form av informasjonsmøte (beboermøte) eller fysisk generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret deler oppfattelsen av de positive effektene av å ha fysiske møtepunkter med forslagsstiller, men ønsker ikke at dette skal vedtektsfestes. En vedtektsfesting av faste møter vil forplikte fremtidige styre til å avholde fysiske møter i tilfeller hvor det ikke er behov eller praktisk gjennomførbart (i.e. ved pandemi). Ved fysiske møter påløper det også kostnader til både leie av lokaler, trykking av blekker, innleie av møteledelse, samt tid fra styret for å organisere en fysisk samling eller generalforsamling. I de årene hvor det ikke er noen spesielle saker som har kommet inn fra andelseierne og/eller skal fremmes av styret, vil et slikt vedtak binde styret til å avholde møte når det ikke er nødvendig.

Dersom andelseierne ønsker en fysisk gjennomføring av generalforsamling når styret har vurdert behovet annerledes, legger lovverket opp til at dette kan omgjøres når 10% (14 andeler i Sofiemo sitt tilfelle) krever det. Slik sett legger lovverket opp til at en relativt liten andel av andelseierne kan overstyre styrets beslutning når det foreligger uenighet om fysisk eller digital gjennomføring.

Styret innstiller på at det stemmes NEI til forslaget.

5.2 Videreføring eller nedlegging av fellesvaskeri

Bakgrunn

Sofiemo har i dag ett åpent vaskeri som er lokalisert i kjelleren i 55B. Vaskeriet har over tid hatt reduksjon i antall brukere og antall vask. Etter flere økninger i prisen per vask de siste årene, er det fremdeles bare rundt 20.000,- i inntjening på vaskeriene, inkludert tørk. Nylige statistikker viser at det i år er forventet under 600 stk vask og 300 stk tørk. Det tilsvarer under 2 vask og 1 tørk per dag.

Maskinparken er fra 2007, og i vinter røyk den ene vaskemaskinen. Vi har fått tilbud om utbedring av denne vaskemaskinen til 11.000,-. Det er usikkerhet rundt hvor lenge denne vil holde etter en eventuell reparasjon. Ny vaskemaskin koster kroner 71 250,-. Styret legger til grunn at den siste fungerende vaskemaskinen og tørketrommel har overgått sin levetid og vil møte samme skjebne i nær fremtid. Videre er betalingssystemet utdatert og bare delvis fungerende, og det er vanskelig å få satt inn kontanter i bankene. Styret vurderer det som hensiktsmessig at betalingssystem også oppgraderes dersom fellesvaskeriet skal videreføres.

Styrets beregninger for kostnader per vask basert på forbruk av strøm og liter vann, samt investeringskostnaden i nye maskiner fordelt på antall vask som er i vaskeriet per i dag fordelt på en 10 års levetid, gir et minimum prissjikt på 30-40 kroner per vask for liten vask. Regnestykket tar ikke høyde for fremtidig antatt nedgang i antall vask per år.

Styret ønsker dermed å be generalforsamling ta stilling til om fellesvaskeri er noe som bør videreføres i årene fremover. Styret legger frem to alternativer til forslag til vedtak for generalforsamling. Styret vurderer at dersom vaskeridriften skal videreføres, må det gjøres nødvendige investeringer i maskinpark og utskifting av betalingssystem. Prisen per vask må økes betraktelig for å forsvare at vaskeriet skal finansieres av de som bruker det. Dette er lagt fram som alternativ 1. Dersom det ikke gjøres nye investeringer, er alternativet etter styrets syn full nedleggelse. For å sørge for at de som i dag bruker vaskeriet får tid til å finne alternativer, er forslag til sluttdato satt noe frem i tid til 1. januar 2025. Dette er lagt fram som alternativ 2.

Forslag til vedtak: Alternativ 1:

Dagens vaskeridrift videreføres, med 1 vaskemaskin og 1 tørketrommel. Det implementeres nytt digitalt betalingssystem og prisene økes betraktelig, til et nivå som er selvfinansierende for å dekke kostnadene til fremtidige nye maskiner, forbruk, elektriske utbedringer og årlig service/vedlikehold.

Alternativ 2:

Dagens vaskeridrift legges ned fra 1. januar 2025. Dagens maskinpark (1 vaskemaskin og 1 tørketrommel) videreføres frem til da. Ødelagt utstyr innen 1. januar 2025 blir ikke erstattet eller reparert.

5.3 Valg av revisor

Sofiemo borettslag har i dag samme revisor som USBL (KMPG AS) og drar nytte av deres hovedavtale med fremforhandlet pris. Revisjonshonorar for 2023 er kr 11 160. Ettersom Sofiemo i 2024 bytter forretningsfører til Solibo, er det forventet at honorar til eksisterende revisor vil øke betraktelig. Styret har mottatt tilbud om revisjon fra Solibos revisor, BDO AS, til kr 9 000, og foreslår dermed at revisor byttes fra KMPG til BDO.

Forslag til vedtak: Sofiemo borettslag AL velger BDO AS som ny revisor.

Styrets innstilling: Det stemmes FOR forslag til vedtak

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Daniel Kvalsvik (2023-2024)

Styremedlem, Alexander Morin (2022-2024)

Styremedlem, Audun Reithaug (2023-2025)

Styremedlem, Álfrún Sigurgeirsdóttir (2023-2025)

Styremedlem, Helene Småge (2023-2025)

Varamedlem, Zybelin Beck (2023-2024)

Varamedlem, Marius Rekstad (2023-2024)

Valgkomiteen, som har bestått av Terje Gundersen og Gerd Reinsvollsvveen, fremmer følgende innstilling ved generalforsamlingen i 2024:

Innstilling leder (for 2 år):

Alexander Morin

Innstilling styremedlem (for 2 år):

Daniel Kvalsvik

Innstilling varamedlemmer (for 1 år):

Zybelin Beck (gjenvalg)

Marius Rekstad (gjenvalg)

Komiteens begrunnelse:

Ved utløpsfristen for å foreslå ny styreleder og nytt styremedlem var det ikke innkommet forslag til andre kandidater. Alexander Morin har sagt seg villig til å overta vervet som styreleder etter Daniel Kvalsvik. Alexander (f. 1991) bor i 55E etter flere år i 55C, er distriktssjef i Ringnes Bryggeri og har styre- og organisasjonserfaring fra idretten. Valgkomiteen kjenner seg trygg på at Alexander vil bli en god styreleder for borettslaget. Han har tilegnet seg god erfaring om styrearbeid og borettslaget i 2-årsperioden som styremedlem og senere nestleder. Daniel har gjort en glimrende innsats som leder og vi er glade for at han fortsetter som styremedlem, slik at ny styreleder og resten av styret kan støtte seg på hans erfaringer.

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget for perioden 2024-2026.

På valg:

Daniel Kvalsvik

Forslag til vedtak: Alexander Morin velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2024-2026

På valg:

Alexander Morin

Forslag til vedtak: Daniel Kvalsvik velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

På valg:

Zybelin Beck og Marius Rekstad

Forslag til vedtak: Zybelin Beck og Marius Rekstad velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Gerd Karine Reinsvollsvveen har ledet valgkomitéen 2023-2024 sammen med Terje Gundersen. Styret er veldig glade for at både Gerd og Terje sier seg villig til å fortsette i valgkomitéen ett år til.

Forslag til vedtak: Gerd Karine Reinsvollsvveen og Terje Gundersen velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 236 107	973 402
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 019 020	52 480
Tilbakeføring av avskrivning	14 974	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 222 775	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-683 420	210 475
Endringer i andre langsiktige poster	-922	-251
B. Årets endring disponible midler	126 878	262 705
C. Disponible midler	1 362 984	1 236 107
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 824 172	2 479 185
Kortsiktig gjeld	-1 461 188	-1 243 078
C. Disponible midler	1 362 984	1 236 107

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sofiemo borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 031 585	7 915 775	8 985 142	8 851 533
Leie forretningslokaler	1	1 055 496	976 367	1 027 960	1 096 351
Sum leieinntekt		9 087 081	8 892 142	10 013 102	9 947 883
Annen inntekt					
Tilskudd		167 303	0	0	0
Diverse inntekt	2	721 252	22 683	20 000	20 000
Sum annen inntekt		888 555	22 683	20 000	20 000
Sum inntekt		9 975 636	8 914 825	10 033 102	9 967 883
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	43 005	43 005	42 000	43 000
Styrehonorar	3	305 000	305 000	305 000	305 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	14 974	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 029 015	2 323 279	2 418 000	1 980 000
Kostnad eiendom/lokale	5	817 162	523 551	559 000	583 500
Kommunale avgifter/renovasjon		1 270 022	1 075 494	1 280 000	1 486 900
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	14 752	11 408	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	89 630	15 541	12 000	34 000
Reparasjon og vedlikehold	8	950 406	2 659 757	1 415 000	1 093 000
Revisjonshonorar		11 848	10 440	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		216 198	231 920	238 000	204 000
Andre honorar		19 225	13 484	29 000	8 000
Kontorkostnad		9 326	0	2 000	1
TV/bredbånd		275 055	280 751	286 000	233 520
Kontingent og gaver		2 900	3 693	2 000	3 000
Forsikring		467 229	436 744	466 000	514 000
Andre kostnader		296 201	270 526	291 000	298 000
Sum kostnad		6 831 947	8 204 591	7 363 000	6 805 921
Driftsresultat		3 143 689	710 234	2 670 102	3 161 962
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		42 354	18 788	0	0
Rentekostnad		1 167 023	676 542	892 924	1 246 249
Netto finansposter		1 124 669	657 754	892 924	1 246 249
Årsresultat		2 019 020	52 480	1 777 178	1 915 713
Overført til/fra annen egenkapital		2 019 020	52 480	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 019 020	52 480	0	0

Balanse 2023 Sofiemo borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	3 126 718	3 126 718
Bygninger	4	17 201 968	17 201 968
Påkostninger	4	836 515	0
Andre driftsmidler	4	371 286	0
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	38 879	37 957
Sum anleggsmidler		21 575 366	20 366 644
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		29 629	52 062
Kundefordringer		91 824	0
Andre kortsiktige fordringer		580 288	24 929
Forskuddsbetalte kostnader		486 722	555 362
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 635 709	1 846 832
Sum omløpsmidler		2 824 172	2 479 185
SUM EIENDELER		24 399 538	22 845 829

Balanse 2023 Sofiemo borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 000	14 000
Sum innskutt egenkapital		14 000	14 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 312 121	-6 331 141
Sum opptjent egenkapital		-4 312 121	-6 331 141
Sum egenkapital	10	-4 298 121	-6 317 141
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	24 231 471	24 914 891
Borettsinnskudd		3 005 000	3 005 000
Sum langsiktig gjeld		27 236 471	27 919 891
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		44 543	39 497
Leverandørgjeld		1 053 289	795 337
Påløpne renter		18 430	10 290
Annen kortsiktig gjeld		344 926	397 954
Sum kortsiktig gjeld		1 461 188	1 243 078
Sum gjeld		28 697 659	29 162 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 399 538	22 845 829
Pantstillelser	12	27 236 471	27 919 891

Sted: _____

Dato: _____

Daniel Kvalsvik
Styreleder

Helene Småge
Styremedlem

Alexander Morin
Styremedlem

Alfrun Sigurgeirsdottir
Styremedlem

Audun Reithaug
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 156 204	5 258 796
3609 Leie parkering	471 387	458 667
3617 Leieinntekter diverse I	4 980	2 980
3618 Leietillegg strøm	14 080	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	961 268	545 599
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 423 666	1 649 733
3605 Leie forretningslokaler	1 055 496	976 367
Sum	9 087 081	8 892 142

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	19 851	19 283
3990 Andre driftsinntekter	701 401	3 400
Sum	721 252	22 683

Konto 3955 gjelder innbetaling av vaskeripenger.
Konto 3990 Innbetalinger for varme og varmtvann sep-des

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	43 005	43 005
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	305 000	305 000
Sum	348 005	348 005

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendomme	Motorvarmesøyl 12 stk	Tørketrommel/ca	Vask/Tørk	Tomter/Eiendom	Sykelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 201 968	117 500	144 139	134 756	3 126 718	72 863
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 201 968	117 500	144 139	134 756	3 126 718	72 863
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	117 500	144 139	134 756	0	72 863
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 201 968	0	0	0	3 126 718	0
Anskaffelsesår :	1976	2006	2006	2007	1976	2006
Antatt levetid i år :		15	5	5		5

	Radiatormålere 140 stk	Vannmålere	Infrastruktur Elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	0
Årets tilgang :	190 010	196 250	836 515
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	190 010	196 250	836 515
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	9 261	5 713	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	180 749	190 537	836 515
Årets avskrivninger :	9 261	5 713	0
Anskaffelsesår :	2023	2023	2023
Antatt levetid i år :	15	15	

Boligselskapet er eier av tomten. Borettslaget består av 140 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 229, br.nr 87, 139, 141 i Oslo kommune. Eiertomt på 8 582 kvm. Fordelt på tre lavblokker. Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring Polisenr. SP586977.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	160 170	134 465
6341 Brannalarm	8 052	7 516
6360 Annet renhold	0	92
6361 Fast renhold	268 122	277 340
6362 Skadedyrutryddelse	9 290	7 112
6391 Snømåking/strøing/feiing	78 920	34 672
6392 Containerleie/tømming	29 140	32 484
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	263 469	29 869
Sum	817 162	523 551

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Webhotell/Domene	14 752	11 408
Sum	14 752	11 408

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	3 399
6540 Inventar	21 163	3 685
6541 Kontormaskiner	2 189	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	33 847	3 051
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	30 591	4 331
6552 Driftsmateriell	1 841	1 076
Sum	89 630	15 541

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	3 920	161 715
6602 Vedlikehold VVS	485 750	1 842 822
6603 Vedlikehold elektro	53 634	108 076
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	40 601
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 795	245 701
6616 Vedlikehold vaskeri	0	11 031
6617 Vedlikehold brannvernustyr	67 386	64 037
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	91 863	0
6630 Egenandel forsikring	40 000	0
6641 Malerarbeider	29 830	28 741
6642 Snekkerarbeid	2 087	24 712
6643 Glassarbeid/Vindu	0	15 625
6644 Fasade/balkonger	38 003	43 500
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	106 725	3 803
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	23 419
6648 Vedlikehold dører og porter	27 413	45 974
Sum	950 406	2 659 757

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

Note 9 - Øremerkede midler

Øremerkede midler gjelder innstående bank vedrørende depositum leie tomt.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14 000	0	14 000
Sum innskutt egenkapital	14 000	0	14 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-6 331 141	2 019 020	-4 312 121
Sum opptjent egenkapital	-6 331 141	2 019 020	-4 312 121
Sum egenkapital	-6 317 141	2 019 020	-4 298 121

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken Eiendoms kreditt
Formål:						Rør fornyelse + Refinansiering av formål 02829
Lånenummer:	93727002543	93727001067	11465692 9	93727002535	93727004201	94927045308
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2015	2001	2016	2019	2022
Rentesats:	5.39 %	5.39 %	3.842 %	5.39 %	5.39 %	5.39 %
Betingelser:			Flytende rente 3 mnd.			månedlig
Beregnet innfridd:	23.08.2023	23.08.2023	01.08.2026	23.08.2023	23.08.2023	23.08.2023
Opprinnelig lånebeløp:	6 869 624	25 000 000	7 728 645	1 057 108	790 000	5 200 000
Lånesaldo 01.01:	4 345 457	12 566 515	1 741 633	555 449	665 008	5 040 829
Avdrag i perioden:	4 345 457	12 566 515	446 082	555 449	665 008	5 040 829
Lånesaldo 31.12:	0	0	1 295 551	0	0	0

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Elbilutbygging og refinansiering 5 lån
Lånenummer:	16367371432
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	23 200 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	264 080
Opptak i perioden:	23 200 000
Lånesaldo 31.12:	22 935 920
Saldo 5 år frem i tid:	17 151 708

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11465692 9	2	15 333	30 666
	2	15 033	30 066
	1	14 451	14 451
	2	14 267	28 534
	1	12 725	12 725
	1	12 558	12 558
	2	12 406	24 812
	1	11 964	11 964
	5	11 871	59 355
	6	11 796	70 776
	2	11 782	23 564
	1	11 767	11 767
	8	11 659	93 272
	1	11 640	11 640

Langsiktig gjeld

	5	11 254	56 270
	2	11 165	22 330
	1	11 105	11 105
	2	11 094	22 188
	1	11 009	11 009
	1	11 001	11 001
	1	10 596	10 596
	1	10 154	10 154
	6	9 188	55 128
	3	9 017	27 051
	1	8 867	8 867
	1	8 649	8 649
	4	8 505	34 020
	7	8 423	58 961
	12	8 352	100 224
	2	8 270	16 540
	13	8 263	107 419
	6	8 111	48 666
	6	7 784	46 704
	1	7 680	7 680
	1	7 672	7 672
	2	7 587	15 174
	6	7 431	44 586
	1	6 123	6 123
	5	6 067	30 335
	4	5 978	23 912
	1	5 900	5 900
	4	5 815	23 260
	1	5 803	5 803
	1	5 677	5 677
	3	5 465	16 395
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367371432	2	271 458	542 916
	2	266 130	532 260
	1	255 831	255 831
	2	252 580	505 160
	1	225 283	225 283
	1	222 323	222 323
	2	219 626	439 252
	1	211 799	211 799
	5	210 155	1 050 775
	6	208 839	1 253 034
	2	208 576	417 152
	1	208 313	208 313
	8	206 405	1 651 240
	1	206 076	206 076
	5	199 236	996 180

Langsiktig gjeld

2	197 657	395 314
1	196 605	196 605
2	196 407	392 814
1	194 895	194 895
1	194 763	194 763
1	187 593	187 593
1	179 766	179 766
6	162 664	975 984
3	159 639	478 917
1	156 980	156 980
1	153 127	153 127
4	150 561	602 244
7	149 114	1 043 798
12	147 865	1 774 380
2	146 418	292 836
13	146 286	1 901 718
6	143 589	861 534
6	137 801	826 806
1	135 959	135 959
1	135 828	135 828
2	134 315	268 630
6	131 552	789 312
1	108 399	108 399
5	107 412	537 060
4	105 834	423 336
1	104 452	104 452
4	102 940	411 760
1	102 742	102 742
1	100 506	100 506
3	96 757	290 271

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	24 231 471
Innskuddskapital	3 005 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	27 236 471
Bokført verdi av pantsatt eiendom	21 165 201

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 3.010.000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Sofiemo borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sofiemo borettslag

Styreleder	Daniel Kvalsvik (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Alfrun Sigurgeirsdottir (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Helene Småge (sign.)	02.03.2024
Styremedlem	Alexander Morin (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Audun Reithaug (sign.)	28.02.2024

Til generalforsamlingen i Sofiemo Borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sofiemo Borettslag AL sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-03-07 06:03:52 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Sofiemo borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Daniel Kvalsvik
Styremedlem, Alexander Morin
Styremedlem, Audun Reithaug
Styremedlem, Helene Småge
Styremedlem, Alfrun Sigurdgeirsdottir
Varamedlem, Zybelin Beck
Varamedlem, Marius Rekstad

Styret i Sofiemo borettslag består av 2 kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Sofiemo borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sofiemo borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948451743. Sofiemo borettslag består av 140 boliger og 12 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

Sofiemo borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586977. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Vi har ikke i denne perioden hatt forsikringssaker knyttet til andelene eller borettslaget forøvrig. Bokførte kostnader til forsikringssaker i årsregnskapet for 2023 gjelder skader som skjedde i forbindelse med rørfornyingen i forrige styreperiode.

Borettslaget har tidligere hatt flere forsikringssaker knyttet til varmekabler på bad. Siden garantitiden på 10 år for badene gikk ut i 2015, beregnes det en avkortning i forsikringsutbetalingen (i 2021 ble denne 25%). I tillegg fastslår våre vedtekter at egenandelen i slike forsikringsskader inne i den enkeltes bolig må dekkes av den enkelte andelseier selv.

Egenandelen er for tiden 10 000 kr. Styret vil understreke at det er viktig for alle beboere å forholde seg til de råd som gis på vår hjemmeside (sofiemo.no) om hvordan varmekablene skal ivaretas.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Sofiemo borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Det er i denne perioden utført eksterne kontroller på følgende områder:

- Kontroll av brannvarslingsanlegg (Honeywell/Addsecure)
- Kontroll av slukkeutstyr i tekniske rom (Firesafe AS)

- Kontroll og utbedring av elektrisk anlegg (ElektroSivert)
- Antigrafittkontroll hver uke og tiltak ved behov
- Kontroll og tiltak med sikte på å motvirke mus- og rotteangrep (Oslo Veggdyrkontroll)
- Kontroll av tiltak i forbindelse med mistanke om veggdyr o.l. (Anticimex). En kontroll medførte ytterligere arbeid da det ble funnet Klesmøll og tørrfuktmøll i M13B og beboere i oppgangen måtte innføre tiltak for å få bukt med problemet. Kontroll fra Anticimex omfattes av en spesiell del av borettslagets forsikringsavtale, og utføres uten krav om egenandel.
- Kontinuerlig tilsyn med fjernvarmeanlegget (Vaktmestertjenesten)
- Årlig tilsyn fjernvarmeanlegg (CEVA)
- Tilsyn og faste tiltak med uteområder gjennom året (Hagepleie og Vaktmestertjenesten)

Det er i perioden utført følgende interne kontroller av styret:

- Kontroll av at rømningsveier holdes åpne på loft, i kjeller, og i trappeoppganger. Ved avvik har beboere blitt kontaktet og gjort oppmerksom på dette.
- Kontroll av lekeplassen er utført. Ingen avvik ble avdekket.
- Informasjonsarbeid for å heve beboeres bevissthet om HMS. Artikler publisert på nettside med epostvarsel.
 - Mars 2024: Sjøppel og rotter
 - Mars 2024: Fremkommelighet ved hovedinnganger og i trappeoppganger
 - Desember 2023: Vis aktsomhet ved bruk av levende lys
 - November 2023: Fellesarealer skal være fri for rot
 - August 2023: Lukking av dører
 - Mai 2023: Dekk skal ikke kastes i containeren

Styrets arbeid

Utførte prosjekter

Det har blitt gjennomført noen mindre prosjekter i borettslaget i inneværende styreperiode iht vedlikeholdsplan, samt to store prosjekter knyttet til installasjon av infrastruktur til elbilanlegg og installasjon av målere til oppvarming og varmtvann. Elbilanlegget ble klart fra juli/august 2023 og installasjon av målere var i all hovedsak ferdigstilt 1. juli. Individuell avregning ble iverksatt fra 1. september hvor husleia ble redusert med 35%. På grunn av oppstartsproblemer med fakturering, har det vært mye ekstraarbeid på styret for å få på plass en fungerende løsning med fakturering og utsendelse av fakturadetaljer. Fra 1. september 2024 vil ny faktureringsløsning være på plass hvor utfakturering skjer automatisk sammen med øvrige felleskostnader og med bedre fakturadetaljer. Inntil da vil faktura sendes hver måned med samlebeløp fra USBL, og detaljer på e-post fra styret. Forbruk og kostnader til varmtvann og oppvarming kan også følges i mobilappen Curves.

Nye prosjekter

For 2024 vil det være normale vedlikeholdsposter som gjennomføres, i tillegg til at det må gjøres arbeid knyttet til belysning i fellesareal, fjernvarmeanlegg og varmekabler på tak.

Dagens belysning i fellesareal er i all hovedsak fra 1989, og blant annet produseres ikke lystoffrørene som vi har i enkelte deler av fellesarealene lengre som følge av forbud. I tillegg ryker det urovekkende mange pærer i borettslagets oppganger som tar mye tid for vaktmestertjenesten å skifte ut. Enkelte lamper er også morkne og bør byttes.

Videre er det også et behov for utskiftning av deler til fjernvarmeanlegget som har medført ustabilitet i trykk og varme i noen av blokkene. I tillegg er det behov for installasjon av partikkelfilter for å rense radiatorvann i 55 og 13 for å unngå fortetning i varmevekslerne som vi opplevde i 13 i

vinter. Partikkelfilter ble installert i 57 i fjor, og viser at det ligger mye grums i anlegget og bør installeres også i de to andre blokkene. Filteret renses av vaktmester ukentlig.

I vinter røyk flere av varmekablene i takrennene som skal sørge for at det ikke danner seg for mange istapper på vinterstid. Disse må byttes før neste vinter.

Se også egen vedlikeholdsplan som er vedlagt innkallingen.

Økonomi

Styreperioden har vært preget av fortsatt økte renteøkninger, høy inflasjon, store økninger i kommunale avgifter og fortsatt høye energipriser. Styret har vært opptatt av å reforhandle flere leverandøravtaler og gjøre tiltak på innsparinger for å unngå å måtte øke felleskostnader utover inflasjon. Husleie (felleskostnader drift) ble justert med inflasjonsjustering 4,8% fra 1. januar 2024.

De store variasjonene i energipriser har de siste årene gjort økonomistyringen år til år krevende. Implementering av individuell måling og avregning av varme og varmtvann fra 2024 vil frikoble variasjoner i strømpris i det årlige regnskapet til borettslaget, og gjøre styringen av husleia bedre fremover.

Kommunale avgifter fortsetter å øke, og utgjør i 2024 ca 37% av budsjettert husleie. Fra 2022 til 2023 økte kommunale avgifter med 18%, og fra 2023 til 2024 med 17%. Det er også forventet tilsvarende økninger i de kommende årene. Dermed må det forventes at husleie må økes utover inflasjonsjustering fremover.

Styret har i budsjettet lagt frem vedlikeholdsposter som anses å være nødvendige, men problemer med fjernvarmeanlegg i vinter og varmekabler på taket som røyk, kan medføre at budsjettet overskrides noe. Budsjettet la opp til noe innsparing og økning i disponible midler i 2024, men som følge av forholdene nevnt ovenfor er det forventet at dagens disponible midler (på 1,4 millioner) forventes å ligge på tilsvarende nivå i utgangen av 2024. Borettslagets disponible midler ligger i dag på et rimelig nivå, men styret vil fremover se på hvordan denne over tid kan økes noe for å legge til rette for fremtidige store vedlikeholdsprosjekter. I løpet av den neste 15 års perioden er det forventet at det må gjøres større investeringer til slemming av den ytre fasade og større vedlikehold av tak. I tillegg er vi et eldre borettslag som må forvente betydelige årlige kostnader til generelt vedlikehold. For å bedre kunne håndtere vedlikehold har vi fått anbefalt av forretningsfører å øke disponible midler fremover.

Ute-/innemiljø

Tiltakene som er iverksatt i uteområdene som plantekasser, planter og bærbusker fungerer godt og gir et hyggelig preg på uteområdene våre. Det ble i 2023 kjøpt inn flere benker til bakgården mellom 55 og 57, og plantet urtekasser mellom 55 og 13.

Pågående arbeider i andelseiernes regi

Selv om 2023 ble et relativt rolig år med eierskifter, har takten tatt seg betraktelig opp i starten av 2024. Styret merker seg at det stadig oftere skjer oppussingsprosjekter i andelseiernes regi i borettslaget, særlig ved nyinflytting. Dette ses på som positivt, både fordi det bidrar til at bygningsmassen vedlikeholdes, og fordi det forhåpentligvis bidrar til både økt trivsel og kontinuitet i borettslaget. Det skaper derimot også en del utfordringer for både styret og beboere. Styret forsøker aktivt å forhindre at bygningsmassen skades eller utsettes for fare gjennom eksempelvis riving av vegger, lekkasje via inngrep på yttervegger, maling på slemmet mur, eller avtrekksløp fra kjøkkenvifte inn i felles luftesystem. Det har blitt oppdaget enkelte slike avvik, og styret har derfor blitt nøyer på hvilke inngrep hver enkelt andelseier må ha særlig tillatelse til å gjennomføre.

Alle beboere har tilgang til god informasjon på hjemmesidene til borettslaget, og styret er positive til å svare på spørsmål utover dette. Oppussingsarbeider forutsetter at det sendes en søknad til styret. Søknadsskjema ligger på hjemmesidene våre.

Andelseiere som ønsker å pusse opp må være nøye med å informere/varsle naboer om tidspunktene for oppussingsarbeidet i god tid i forveien. Dette gjelder også nabooppgangene dersom arbeidet anses å være sjenerende for disse. Det forventes at andelseierne som pusser opp skal være tilgjengelige for naboene mens arbeidet pågår.

Det forventes i tillegg at beboere og evt. håndverkere forsøker å ta mest mulig hensyn til naboene hva angår støyende arbeider og arbeidstider.

Dugnad

Dugnaden ble avholdt i mai 2023, med et greit oppmøte. Det var bestilt både ordinære containere og containere til farlig avfall. Ved dugnaden ble det gjort reparasjon på flaggstanga mellom 57 og 55. Takk til alle som stilte opp for å både senke og heise stanga! Ved dette arbeidet ble det tydelig at stanga trenger et malingsløft ved neste dugnad. Videre er det planlagt en liten rivejobb med å fjerne tørkeskapene i det gamle vaskeriet i 13. Dugnaden 2024 vil avholdes i andre uke av mai. Det er bestilt container til farlig avfall i slutten av mai, se informasjon på nettsidene.

Informasjon fra styret

Hjemmesiden (sofiemo.no) er den fremste (og tidvis også eneste) kilden til generell informasjon fra styret til beboerne. Her finnes viktig informasjon som husordensregler, vedtekter, og generalforsamlingsprotokoller. I tillegg er all informasjon samlet under Beboerguiden. Denne oppdateres løpende med endringer som måtte komme i husordensregler og vedtekter, samt ofte stilte spørsmål rundt temaer som erfaringsmessig berører beboere (f.eks. rundt oppussing). Informasjon om salg av leiligheter og varsel om frist for å melde om bruk av forkjøpsrett varsles kun på hjemmesiden. Styret anbefaler at alle abonnerer på nyhetsvarsel fra hjemmesiden.

En annen informasjonskanal er SMS-varsling. En slik type varsling benyttes kun i få tilfeller hvor det er viktig å nå ut til flest mulig beboere på kort varsel. Beboerne i Sofiemo har også en egen Facebook-gruppe som er åpen for alle i borettslaget. Selv om flere i styret er medlemmer i denne gruppa, er det ikke styret som administrerer denne. Styret ønsker å presisere at alle henvendelser må gå gjennom styrets kanaler, enten via skjemaer på hjemmesidene eller per e-post. Dette må gjøres for å dokumentere henvendelsen elektronisk og for å sikre at henvendelsen kommer frem til riktig person i styret. Det er ikke alle styremedlemmer eller beboere som er på Facebook.

Styret kan kontaktes på styret@sofiemo.no eller via brev i styrepostkassa i S55B (alle ytterdørnøkler går til denne oppgangen).

Avslutning

Styrearbeidet er spennende og givende, men også krevende og komplekst. Det er viktig å understreke at arbeidet utfordrer kompetanse på en rekke fagområder, og tidvis krever tilstedeværelse på dagtid for å koordinere oppdrag og holde kontakten med tilsynsinstanser.

Det kreves derfor både fleksibilitet, godt humør, teamjobbing, og ikke minst en vilje til å gjøre en innsats for fellesskapet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedlikeholdsplan 2024

Sofiemo borettslag

Bakgrunn

Vedlikeholdsplanen er en orientering fra styret til generalforsamlingen og viser beregnet tidsplan for gjennomføring av nødvendige vedlikeholdstiltak. Det er imidlertid et styreansvar å ta høyde for hendelser og situasjoner som kan oppstå underveis i perioden, og å oppdatere planen ut fra dette fram mot neste generalforsamling.

Kategorisering og prioritering av vedlikeholdstiltak

Styret kategoriserer vedlikeholdsarbeidet på følgende måte:

- 1) Nødvendig vedlikehold grunnet skader eller feil som plutselig oppstår. Disse må utføres raskt for å hindre ytterligere skader eller ubehag for beboere.
- 2) Nødvendig vedlikehold av borettslagets bygningsmasse med hensikt å motvirke alminnelig forfall. Her vil aktiviteter som søker å hindre strukturskader (dvs. lekkasjer, råte, osv.), samt opprettholdelse av sikkerhet (bl.a. elektrisk anlegg, brannvern, osv.) bli prioritert.
- 3) Oppgraderinger med hensikt å bedre bokvaliteten. Dette kan eksempelvis være oppgraderinger av utearealer.
- 4) Større vedlikeholdstiltak som ikke kan eller skal inngå i det løpende vedlikeholdet, men må planlegges, besluttes, finansieres og gjennomføres separat.

Styret vil også understreke at siden løpende, mindre reparasjoner i eldre bygg (som de vi har i Sofiemo Borettslag) ikke blir færre med årene, må vi regne med at alle større reparasjoner, på lik linje med nye store prosjekter, må dekkes via låneopptak.

Bistand med vurdering av vedlikeholdsbehov

Sofiemo er et eldre borettslag som har særlige behov for løpende vedlikeholdstiltak og kontinuitet i arbeidet med å avdekke behovene år for år. Borettslaget har vedlikeholdsavtaler med faste firmaer på de ulike vedlikeholdsområdene. Dette gir en trygghet for skiftende styreverter for at nødvendige tiltak som må gjøres år for år, ikke forsømmes, og at midlene som ligger inne i det årlige budsjett ivaretar nettopp nødvendig løpende vedlikeholdstiltak.

Vi har per i dag flere slike faste avtaler, deriblant vaktmester (Vaktmestertjenesten), service på fjernvarmeanlegg (CEVA), elektrikerfirma (Elektro-Sivert), rørlegger (Oslo og Akershus Rørleggerbedrift) og blikkenslager/tak (Brodin).

Den faste oppfølgingen foregår gjennom faste tilsyn hvert eller annethvert år. Her avdekkes løpende behov, og det inngås eventuelt avtaler om vedlikeholdstiltak dersom behovet tilsier det og økonomiske rammene tillater det.

I tillegg til dette har vi fast tilsyn av fjernvarmeanlegg gjennom vaktmester, tilsyn med brannvarslingsanlegg gjennom Honeywell, og brannverslingsnett/mobil gjennom AddSecure. I tillegg har vi en gang i året tilsyn med slukkeutstyr i de tekniske rommene gjennom Firesafe.

Gjennom vår skadeforsikring i If har vi også spesialavtale med Anticimex. Avtalen gir gratis service til alle beboere ved skadedyrangrep inne i den enkeltes bolig gjennom en egen skadeavtale. For skadedyrangrep ute (mus/rotter) har vi hvert år tilsyn av Oslo Veggdyrkontroll.

Vi har også kontrakt med Lars E. Strand Malermester- og Entreprenørforretning AS som hver uke patroljerer og rengjør for graffiti på yttersiden av blokkene våre.

Det er tidvis helt nødvendig å iverksette prosjekter som krever større og/eller raskere innsats enn det som er mulig gjennom faste årsbudsjetter. Dette må da skje enten ved bruk av oppsparte midler eller ved låneopptak.

Styret anbefaler at borettslaget i tillegg jevnlig søker profesjonell assistanse for å få en oppdatert statusvurdering av bygningsmassen, råd om nødvendige tiltak, og om eventuell prioritering av disse. Råd, innspill og rapporter fra tredjeparter ligger til grunn for en forenklet vedlikeholdsplan som styret jobber etter. Denne, sammen med utførte vedlikeholdstiltak siden forrige presentasjon for generalforsamlingen, er presentert under.

Oversikt over større utførte vedlikeholdstiltak siden forrige presentasjon for generalforsamlingen:

- 2022: Utskiftning av låser og låshus i en rekke oppganger
- 2022: Fornyning av bunnledninger og utbedring av overvannskummer i alle bygg
- 2022: Utbytting av alarmsender i alle bygg
- 2022: Utbytting av pumper til varmeanlegg i M13
- 2023: Væskeprøver av radiatorvannet i alle kretser
- 2023: Installasjon av partikkelfilter for å rense radiatorvann i varmeanlegget i S57
- 2023: Installasjon av ladepunkter elbil
- 2023: Installasjon av målere til radiatorer og varmtvann i alle leiligheter, fellesareal (garasje og vaskeri) og næringslokaler
- 2023: Vedlikehold og utskifting av taksteiner på takene. Rens av alle takrenner og nedløp.
- 2023: Inspeksjon av fasader på bygningsmassen

Vedlikeholdstiltak som vil prioriteres gjennomført i løpet av 2024:

- Utskifting av airsep tank til fjernvarmeanlegg i M13
- Rens av varmeveksler i fjernvarmeanlegg i M13 for å fjerne fortetning
- Installasjon av partikkelfilter for å rense radiatorvann i varmeanlegget i S55 og M13
- Montering av måleutstyr for vanngjennomstrømning og temperatur av vann fra hovedinntak og ut til vekslerne i de ulike blokkene
- Påstarte utskifting av belysning i fellesareal (opp ganger, kjeller, loft, uteareal). Dagens belysning er fra 1989.
- Utskifting av ødelagte varmekabler på tak
- Oljing av ytterdører (sist gjort 2021)

Større vedlikeholdstiltak forventet 2025 – 2029:

- Utskifting av airsep tanker til fjernvarmeanlegg i S55 og S57
- Rens av varmevekslere i fjernvarmeanlegg S55 og S57
- Slemming av sår i fasade (sist gjort 2019)
- Alternativ bruk (og potensielt medfølgende påkostning) for gamle lokaler til tidligere vaskerier i S57 og M13
- Kontroll og vedlikehold alle vinduer (sist gjort 2019)
- Rensing av ventilasjon (sist gjort 2019)
- Slipe ned og olje ytterdører (sist gjort 2021)
- Bytte ut postkasser (ukjent alder)

Større vedlikeholdstiltak forventet 2030 – 2040:

- Sikringsskap, tavler og forsyningskabler (elektrisk anlegg – mye fra 1990, en del trolig eldre)
- Omteking av tak i S55 (sist gjort i 1988)
- Omteking av tak i S57 (sist gjort 1990)
- Slemming av alle tre blokker (sist gjort ved byggeåret)
- Slamsuging overvannskummer (sist gjort 2021)
- Spyling av soilrør (sist gjort 2020)
- Male opp ganger og behandling av gulv (sist gjort 2014)
- Skifte ytterdører (sist gjort 2006)

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sofiemo borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Ola Narr 1 ved Carl Berner

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sofiemo borettslag tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Ola Narr 1 ved Carl Berner.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tord Hermundstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 26

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Benkeforslag: En andelseier foreslo å heve styrehonoraret til kr. 320.000,-

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 320.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sak fra andelseier Kaj-Martin Georgsen

Bakgrunn:

Det har ikke vært avholdt fysisk møte for andelseiere i Sofiemo borettslag siden 2019, da det ble avholdt fysisk generalforsamling. Pandemien tvang frem digitale løsninger, og lover er endret slik at det ikke lenger er krav om at generalforsamlingen avholdes på andre måter. Det har fordeler, men også ulemper. Over tid, er det flere som uttrykker et ønske om å ha en fysisk møteplass, hvor det er mulighet for å få muntlig informasjon og ha en toveis utveksling, få svar på noen spørsmål, og kanskje sammen diskutere fremtidige gode løsninger for fellesskapet. En slik møteplass vil også være positivt for styret, da den får muligheten til å presentere helhetlig planer og prioriteringer, og fortelle mer om diskusjonene de har. Ved å møtes, kan styret og valgkomite også lettere identifisere engasjerte og kompetente personer som kan bli spurt om å stille som kandidater til styret senere.

Det sier seg selv at en fysisk møteplass vil også være positivt for fellesskapet og samholdet i borettslaget, med mulighet for å bli kjent. Et fysisk møte kan arrangeres ved at det er den årlige generalforsamlingen som avholdes slik, eller ved at det inviteres til et informasjonsmøte i perioden mellom utsendelse av sakspapirer og at avstemning finner sted hvis generalforsamlingen skjer digitalt. Forslagsstiller har ikke sterke synspunkter på dette, og mener at det kan styret vurdere fra år til år, med å vinne seg erfaring. Det sentrale er at det avholdes et fysisk møte, hvor materialet til generalforsamlingen er kjent og kan inngå i diskusjonene. Det kan selvsagt også gis informasjon om andre temaer, som ikke inngår i de formelle dokumentene til generalforsamlingen.

Vedtak:

Styret skal, senest på ordinær generalforsamling i 2025, legge frem forslag til vedtektsendring om at det årlig skal avholdes minst ett fysisk møte i borettslaget. Dette kan være i form av informasjonsmøte (beboermøte) eller fysisk generalforsamling.

Godkjent.

5.2 Videreføring eller nedlegging av fellesvaskeri

Bakgrunn

Sofiemo har i dag ett åpent vaskeri som er lokalisert i kjelleren i 55B. Vaskeriet har over tid hatt reduksjon i antall brukere og antall vask. Etter flere økninger i prisen per vask de siste årene, er det fremdeles bare rundt 20.000,- i inntjening på vaskeriene, inkludert tørk. Nylige statistikker viser at det i år er forventet under 600 stk vask og 300 stk tørk. Det tilsvarer under 2 vask og 1 tørk per dag.

Maskinparken er fra 2007, og i vinter røyk den ene vaskemaskinen. Vi har fått tilbud om utbedring av denne vaskemaskinen til 11.000,-. Det er usikkerhet rundt hvor lenge denne vil holde etter en eventuell reparasjon. Ny vaskemaskin koster kroner 71 250,-. Styret legger til grunn at den siste fungerende vaskemaskinen og tørketrommel har overgått sin levetid og vil møte samme skjebne i nær fremtid. Videre er betalingssystemet utdatert og bare delvis fungerende, og det er vanskelig å få satt inn kontanter i bankene. Styret vurderer det som hensiktsmessig at betalingssystem også oppgraderes dersom fellesvaskeriet skal videreføres.

Styrets beregninger for kostnader per vask basert på forbruk av strøm og liter vann, samt investeringskostnaden i nye maskiner fordelt på antall vask som er i vaskeriet per i dag fordelt på en 10 års levetid, gir et minimum prissjikt på 30-40 kroner per vask for liten vask. Regnestykket tar ikke høyde for fremtidig antatt nedgang i antall vask per år.

Styret ønsker dermed å be generalforsamling ta stilling til om fellesvaskeri er noe som bør videreføres i årene fremover. Styret legger frem to alternativer til forslag til vedtak for generalforsamling. Styret vurderer at dersom vaskeridriften skal videreføres, må det gjøres nødvendige investeringer i maskinpark og utskifting av betalingssystem. Prisen per vask må økes betraktelig for å forsvare at vaskeriet skal finansieres av de som bruker det. Dette er lagt fram som alternativ 1. Dersom det ikke gjøres nye investeringer, er alternativet etter styrets syn full nedleggelse. For å sørge for at de som i dag bruker vaskeriet får tid til å finne alternativer, er forslag til sluttdato satt noe frem i tid til 1. januar 2025. Dette er lagt fram som alternativ 2.

Vedtak:

Alternativ 1:

Dagens vaskeridrift videreføres, med 1 vaskemaskin og 1 tørketrommel. Det implementeres nytt digitalt betalingssystem og prisene økes betraktelig, til et nivå som er selvfinansierende for å dekke kostnadene til fremtidige nye maskiner, forbruk, elektriske utbedringer og årlig service/vedlikehold.

Forslag i alternativ 1 ble godkjent.

Alternativ 2:

Dagens vaskeridrift legges ned fra 1. januar 2025. Dagens maskinpark (1 vaskemaskin og 1 tørketrommel) videreføres frem til da. Ødelagt utstyr innen 1. januar 2025 blir ikke erstattet eller reparert.

Forslag i alternativ 2 falt.

5.3 Valg av revisor

Sofiemo borettslag har i dag samme revisor som USBL (KMPG AS) og drar nytte av deres hovedavtale med fremforhandlet pris. Revisjonshonorar for 2023 er kr 11 160. Ettersom Sofiemo i 2024 bytter forretningsfører til Solibo, er det forventet at honorar til eksisterende revisor vil øke betraktelig. Styret har mottatt tilbud om revisjon fra Solibos revisor, BDO AS, til kr 9 000, og foreslår dermed at revisor byttes fra KPMG til BDO.

Vedtak:

Sofiemo borettslag AL velger BDO AS som ny revisor.

Godkjent.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget for perioden 2024-2026.

På valg:

Daniel Kvalsvik

Vedtak:

Valgt ble: Alexander Morin for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2024-2026

På valg:

Alexander Morin

Vedtak:

Valgt ble: Daniel Kvalsvik for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

På valg:

Zybelin Beck og Marius Rekstad

Vedtak:

Valgt ble: Zybelin Beck for 1 år.

Valgt ble: Marius Rekstad for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Gerd Karine Reinsvollsvveen har ledet valgkomitéen 2023-2024 sammen med Terje Gundersen. Styret er veldig glade for at både Gerd og Terje sier seg villig til å fortsette i valgkomitéen ett år til.

Vedtak:

Valgt ble: Gerd Karine Reinsvollsvveen og Terje Gundersen.

Protokoll for Sofiemo borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Katrin Lussand (sign.)
Tord Hermundstad (sign.)

18.04.2024
17.04.2024

**HUSORDENSREGLER
FOR
SOFIEMO BORETTSLAG**

**FASTSATT I GENERALFORSAMLING 2. APRIL 1979. ENDRET PÅ
GENERALFORSAMLING 8. JUNI 1994, 22. APRIL 2009, 23 APRIL 2017, 22 JUNI
2021 og 05 MAI 2022.**

YTRE ORDEN.

- 1.1 Borettslagets område, samt trappeopp ganger, kjellergang og loftgang, må ikke belastes med gjenstander som tilhører beboerne. Unntatt er barnevogner som kan plasseres under trapp i kjeller.
Sykler parkeres i sykkelbodene, sykkelstativer ute eller i privat bod.

Bil/motorsykkelparkering på borettslagets område er strengt forbudt, uten spesiell tillatelse fra styret. Det er beboers plikt å gjøre besøkende med bil/motorsykkel oppmerksom på parkeringsforbudet. Styret rekvirerer borttauing på kjøretøyets eiers regning ved overtredelse. Det samme gjelder den enkelte andelseier som leier parkeringsplass, dersom man finner at uvedkommende har parkert på den tildelte parkeringsplassen. I slike tilfeller kontaktes Borettslagets parkeringsvaktsselskap som rekvirerer borttauing.

Unødig kjøring med bil/motorsykkel på borettslagets område er forbudt, spesielt på tidspunkter av døgnet da dette forstyrrer nattesøvnen; mellom kl. 2300 og 0700. Det er strengt forbudt å la bil/motorsykkel stå hensatt med motor i gang. Motorsykler må ha avslått motor inne i gårdsrommene

Bruk av åpen ild i trappeopp ganger, kjeller og på loft, samt fellesrom, er strengt forbudt.

- 1.2. Enhver forsøpling på borettslagets område og fellesrom er forbudt. Avfall skal bringes til dertil bestemte beholdere/containere. Ethvert søl omkring disse er forbudt. Hunder må ikke luftes på borettslagets område. Ekskrementer må fjernes av eier/ fører av hunden.
- 1.2 Det er ikke tillatt å riste tepper og tøy fra balkonger eller gjennom vinduer. Brukes balkonger til lufting av tøy eller tørking av vask, må dette ikke henge over balkongens gelenderhøyde. Det er forbudt å banke tepper og lignende samt å la tøy henge ute i tørkebåsene alle høytids- og helligdager.
- 1.3 Uten spesiell tillatelse er det forbudt å anbringe/henge opp plakater/oppslag av enhver art på borettslagets område.
- 1.5 Grilling på balkong skal ikke skje med kullgrill. Det er ikke lov å feste parabol eller andre ting på balkongrekkverket. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler og lignende.

2. FELLESROM.

2.1 Tidspunkter for bruk av fellesvaskeri:

Vasketidene for vaskemaskiner er 0800-2000 på hverdager, 1000-1800 på lørdager og 1100-1700 på søndager. Det er ingen vasketid på øvrige helligdager.

2.2 Borettslaget sørger for rengjøring av vegger og vinduer i oppgangen samt fellesrom. Utgiftene fordeles på alle beboerne gjennom husleia. Kjeller- og loftsdører samt vinduer holdes forsvarlig lukket. Lyset skal slukkes etter bruk på loft og kjeller.

3. INDRE ORDEN.

3.1 Installasjon av typegodkjent vaskemaskin og oppvaskemaskin tillates under forutsetning av at installasjonen blir utført av fagfolk og til enhver tid forskriftsmessig måte.

3.2 Det er forbudt å luften gjennom entredør. Vinduene i trappeoppgangen må ikke stå åpne om vinteren. Hvis en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu, står den samme beboer ansvarlig for at vinduet blir lukket igjen etter kort tid. Takluken på loftet skal kun åpnes av vaktmester. Har leiligheten balkong, plikter beboer å fjerne snø og is på denne. Ved unnløst står beboer ansvarlig for evt. skade som måtte oppstå.

3.3 I tidsrommet kl. 2300 - 0700 skal det være ro i de respektive leiligheter. Det må i dette tidsrom ikke spilles høy musikk eller utøves annen aktivitet som medfører støy som forstyrrer nattesøvnen eller virker generende på omgivelsene. Vis særlig hensyn ved opphold på balkongene og borettslagets område. Ved spesielle anledninger selskapsleiligheter i beboernes leiligheter som medfører ekstra støy etter kl. 2300 skal beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

3.4 Ved innflytting, modernisering, eller reparasjoner i leiligheten som medfører, banking, boring, sliping, saging, etc., tillates dette i tidsrommet: På hverdager fra kl. 0700 - 2100. På lørdager fra kl. 0700 - 1700. Det skal være helgedagsro fra lørdag kl. 1700 til mandag kl. 0700, samt på alle høytidsdager. Støyende oppussings- eller vedlikeholdsarbeid i leiligheten, som kan være til sjenanse for naboer, varsles styret og naboer som blir berørt av arbeidene i god tid og senest 2 dager før arbeidene starter. I varselet opplyses om arbeidenes forventede varighet. Varsling til naboene kan skje ved melding i postkasser eller oppslag i de berørte oppgangene. Støyende arbeid innenfor et kort tidsintervall, som i liten grad sjenerer naboene, er unntatt fra plikt om varsling.

3.5 Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, vaskeri, vannklosetter, kabelnett, varmekabler på badene etc.

3.6 Faste beboere, fremleietakere og deres husstand, eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten, plikter å sette seg inn i husordensreglene og står ansvarlig for at disse blir overholdt. Det vil bli iverksatt erstatningskrav for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet.

Vedtekter

For Sofiemo borettslag, org nr 948 451 743
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. august 1976,
sist endret på generalforsamling den 05.05.2022

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

- **Formål**

Sofiemo borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

- **Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

- **ANDELER OG ANDELSEIERE**

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslags lovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune, og selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtaler med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett foran både juridiske og fysiske personer.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende, er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Dersom flere andelseiere ønsker å benytte forkjøpsretten, vil den andelseier med lengst ansiennitet gå foran. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstanden med flest personer gå foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Andelen skal legges ut for salg innen 3 måneder etter at den nye andelen er overtatt.
- (3) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, eller ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av husstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukere innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukere innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater, radiatorer og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkong(er).
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Ved forsikrings-skade som dekkes av borettslagets forsikrings-selskap i den enkelte andelseiers bolig, belastes den til enhver tid gjeldende egenandel andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen enn andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig lempe for andelseieren.
- (3) Borettslaget skal vedlikeholde sikrings-skap. Endringer i sikrings-skap utført på andelseiers initiativ skal utføres av autorisert personell og være meldt til og godkjent av borettslagets styre før arbeidet igangsettes.
- (4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av radiatorer, utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved utskifting av vinduer og ytterdører, inkludert balkongdører, kan den/de aktuelle andelseiere bære kostnadene ved et særskilt tillegg til ordinære månedlige felleskostnader.
- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.
- (7) Dersom en andelseier ønsker å gjøre endringer i sin bolig som omfatter punktene 1-6 i dette kapittel, skal det søkes tillatelse hos styret og styret skal ha gitt sitt tilsagn før arbeidet påbegynnes.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer skal i felleskap representere laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på

ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 93 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. (3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse. (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

REGLER FOR TILDELING AV PARKERINGSPLASSER I SOFIEMO BORETTSLAG

Fastsatt i Generalforsamling 5. mai 2022

Sofiemo Borettslag disponerer et antall parkerings- og garasje plasser. Disse plassene skal leies ut til andelseierne og leietakere av lagets forretningslokaler etter de retningslinjer og på de vilkår som fremgår nedenfor.

1. Ønske om parkeringsplass må meddeles styret skriftlig.
2. Så langt det er mulig, skal hver andelseier kunne få leie det antall plasser som ønskes. Dersom ikke alle ønsker om parkeringsplass kan imøtekommes, skal styret føre en venteliste for hver type parkeringsplass. Dato for oppføring på ventelisten, danner grunnlaget for plassering i køen. Styret kan i særlige tilfeller tildele plass utenom ventelisten.
3. Alle andelseiere som ønsker plass skal ha fått tildelt én plass før noen får tildelt plass nummer to. På tilsvarende måte skal alle andelseiere som ønsker det, ha fått tildelt to plasser før noen får tildelt plass nummer tre. Tildeling av mer enn én parkeringsplass skjer med forbehold om at det på et senere tidspunkt kan forekomme omfordeling til andelseiere som ikke har parkeringsplass og som har stått på venteliste i mer enn 12 måneder. Andelseieren som har flest parkeringsplasser over én vil være den første som må avgi parkeringsplass til neste på ventelisten. Dersom flere andelseiere står med likt antall parkeringsplasser, vil den av de som har hatt mer enn én parkeringsplass lengst måtte avstå parkeringsplass til neste på ventelisten. Styret skal i disse tilfellene varsle den aktuelle andelseier om oppsigelse av parkeringsplass tre måneder i forkant.
4. Tildeling av parkeringsplass skjer uansett med forbehold om at reglene for tildeling kan bli endret.
5. Leie av parkeringsplass er personlig. Plassen disponeres av andelseieren for biler som andelseieren eller andre medlemmer av husstanden disponerer. Plassen kan ikke fremleies eller overdras til andre. Dersom eieren eller brukeren av bilen flytter, eller vedkommende fremleier leiligheten for mer enn 6 måneder, går parkeringsplassen(e) tilbake til borettslaget til omfordeling.
6. Styret kan leie ut parkeringsplasser til lagets leietakere av forretningslokaler dersom det vurderes som en nødvendighet for utleie av lagets forretningslokaler.
7. Det er én måned gjensidig oppsigelsestid for leie av parkeringsplass (i tillegg til inneværende måned). Leietakeren må gi skriftlig melding til styret om

oppsigelse.

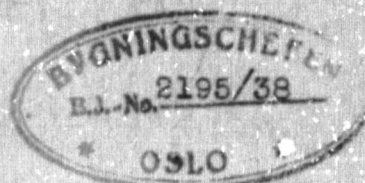
8. Brudd på parkeringsreglene vil kunne medføre oppsigelse av parkeringsplass.

Disse reglene gjelder også for de som allerede har fått tildelt parkeringsplasser.

ANMELDELSE.

12 bl. tegninger.

Ø.D.



Duplikat sendt Brandchefen.

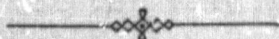
Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 13 Monrads gate. (Trondhjemsveien 23. Kv. XI A)

Innlevert 10. desember 1938.

Attestert



Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende se. uter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 12-12-1938.

Opmålingschefen

Mott. 13. DEC. 1938

Reg. chefen jr. nr. _____

Monrads gate 13 (Trondhjemsvn. 23 kv. X A
Bygningschefens eksp. av 12/12-38.

mott. 16. DEC. 1938

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 13 Monrads gate, hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 1.

Målebrevet er utferdiget den 14/11-1938 men ennå ikke tinglest.

Oslo opmålingsvesen 15/12- 1938.

Monrads gate 13E

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene
Bra 68/100

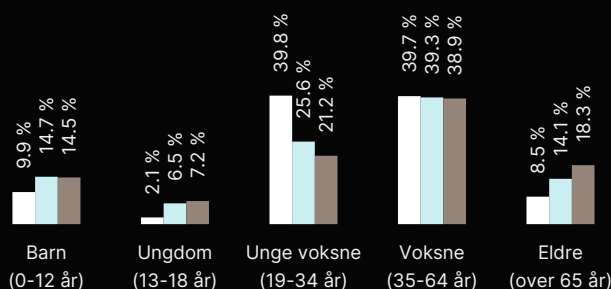


Naboskapet
Høflige 62/100

Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min	0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	4 min	0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min	0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min	0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min	1.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyenparken-Sofienberg	1 819	1 140
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	6 min	0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	9 min	0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min	0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	4 min	0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	22 min	1.7 km
Hersleb videregående skole	9 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min	1.3 km

Barnehager

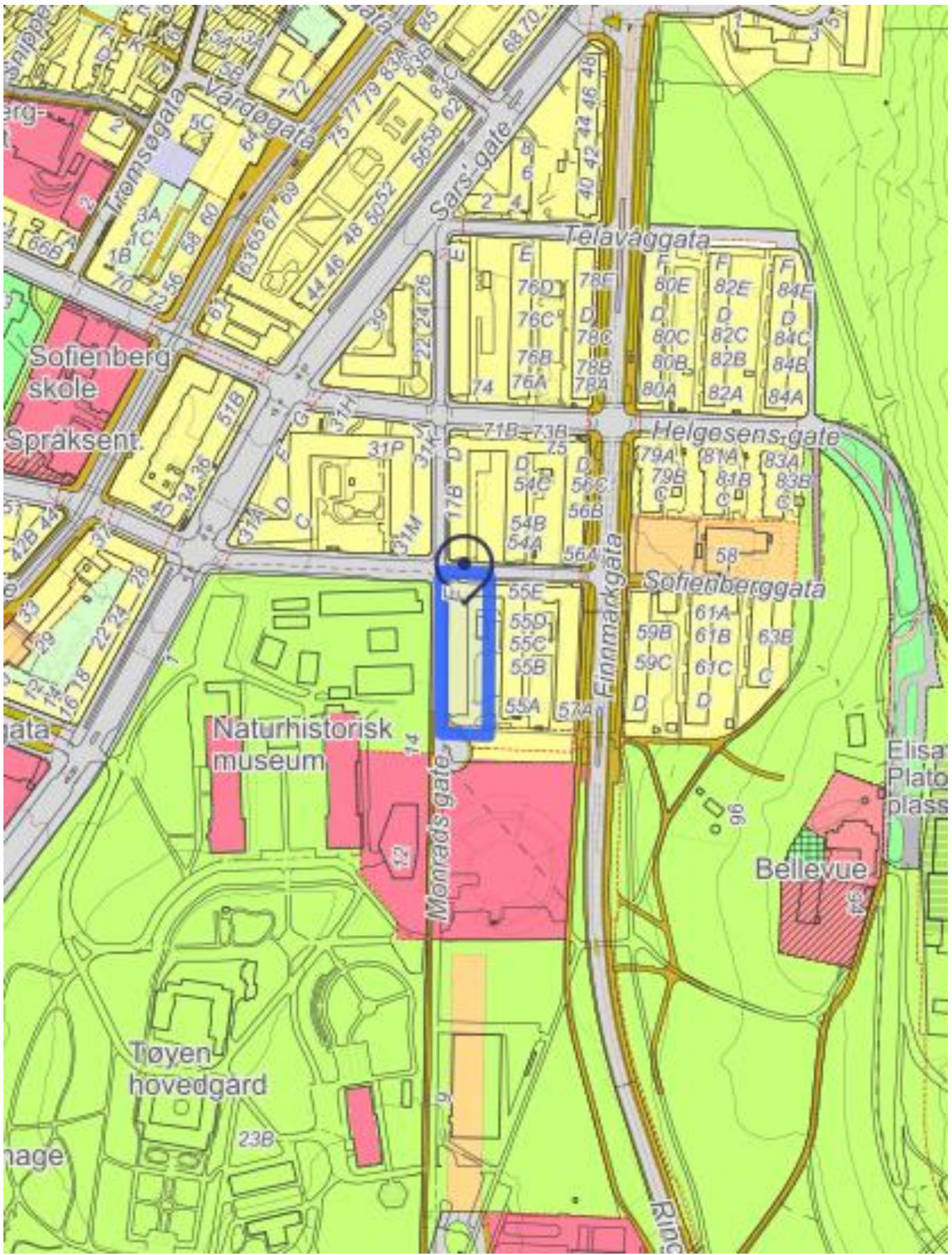
Kulturparken Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	3 min	0.2 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 88 barn	4 min	0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Sofienberg	4 min
Kiwi Trondheimsveien	6 min



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Tilstandsrapport

Monrads gate 13 E, 0564 OSLO
Borettslagsleilighet (i blokk):
948 451 743 / 43

SOFIEMO BORETTSLAG A/L
301-229/87/0/0

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU -

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 -

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 -

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 -

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

TG 3 -

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Denne rapporten er utført av:



Boinspect AS er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Rapporter blir utført av en erfaren takst- og bygningsteknisk ingeniør med betydelig bransjeerfaring, kombinert med høy utdanning og kompetanse innen byggteknikk. Målet er å levere grundige og pålitelige vurderinger som bidrar til et tryggere grunnlag for bolighandel.

www.boinspect.no | Post@boinspect.no | Org. nr. 930 376 914



Daniel Snare

Daniel Snare

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boinspect.no | Medlem av NITO

Medlem av
NITO

Befæring og oppdragsinfo

Befæringsdato

10. okt. 2024

Til stede

Takstingeniør
Daniel Snare (utlånt nøkkel)

Tilgjengelighet

Boligen var delvis møblert under befæringen.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befæringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Egenerklæring

Ikke aktuelt, da dette er et bo.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen holder i hovedsak eldre standard og har slitasje. Det må påregnes kostnader knyttet til modernisering og utbedringer innen nær fremtid.

Det er funnet avvik på det elektriske anlegget som tilsier at tiltak er nødvendig innen nær fremtid. En el-takstmann bør kontaktes for å kartlegge avvik og tiltak.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Entrédør	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 3	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv	Høy slitasje/skade.
TG 2	Vegger	Høy slitasje/skade.
TG 2	Innvendige vann- og avløpsrør	Alder og normal slitasje på eldre ledningsnett.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder, sprekker i fliser og slitasje.
TG 3	Sanitær - bad	Sprekk i servant. Alder og slitasje.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår 1939.

Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i murverk.
Yttertak i oppført betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller, men denne er ikke oppmålt under befaringen, da det ikke forelå nøkkel til kjelleren.

Tomteareal

2594.5 m²

Hjemmelshaver

Sofiemo Borettslag A/I

Eier adkomstdokumenter

Per Arild Pedersen (bo)

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskifting.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brann sikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier.

Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lyd motstand.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?

Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?

Ja.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 30 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til 50 mm.

Vurdering

TG 3: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 20 mm, og/eller totale avvik over 30 mm vurderes som tilstandsgrad 3. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er skjevheter og ujevnheter en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i slike bygninger. Kostnadsestimatet for en eventuell avretting er satt til 100 000 - 150 000 kr, men faktiske kostnader kan avvike.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv

TG 2

Laminat og vinylbelegg.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av enkelte felt med høyere slitasje/skade. Noe svellinger i laminaten.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 2

Malt tapet.

Vurdering

TG 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater, inkludert noen rifter og skader.

Veggene er utsatt for heksesot/støvkondens. Heksesot er en form for misfarging. Sverteskadene oppstår ved at sotpartikler og avdampingsprodukter fester seg på overflater innvendig i boligen.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,65 meter.

Vurdering

Himlingen har normal slitasje i forhold til alderen, med enkelte bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør og enkelte vannledninger med rør-i-rør, synlig fra inspeksjonsluke i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekran er ikke lokalisert.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Hovedstoppekran i boligen er ikke lokalisert.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2:

Rør-i-rør ikke er montert i vannrett fordelerskap. Dette utgjør en høyere risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå en lekkasje.

Alder sett i lys av forventet levetid på eldre deler av ledningsnett. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 2 -

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmeanlegg.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av slitasje på radiatorer.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 2 -

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.

Spalteventiler i vinduer.

Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Er det utført rens, eller fornying?

Nei, ikke som er kjent.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 2 -

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Skyllekum i rustfritt stål.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje. Utskiftning bør påregnes.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badets nøyaktige alder er ikke kjent, men det er estimert at badet kan være ca 20-25 år gammelt basert på materialvalg og utførelse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon som detaljerer konstruksjonens oppbygging ikke var et krav på tidspunktet da badet kan ha blitt pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket. Hjelpesluket er ikke undersøkt, da det ikke var mulig å åpne slukristen under befaringen.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Ja. Det er registrert sprekkeformasjoner/riss i flisefuger og enkelte fliser.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Fall i dusjsonen, øvrige deler er noe flattere.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, ovennevnte avvik og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 3

Dusj på gulv.

Klosett.

Servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Ja, servanten har en skade.

Vurdering

TG 3 er gitt grunnet skade i servanten. Kostnadsestimat er satt til under 10 000 kr.

TG 2 er gitt på øvrige elementer grunn av alder og slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Anlegget er i hovedsak åpent i konstruksjonen.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Etilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstesting, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklete vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Følgende spørsmål kan ikke besvares da dette er et bo:

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Ja. Enkelte løse stikkontakter er også registrert.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringssskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

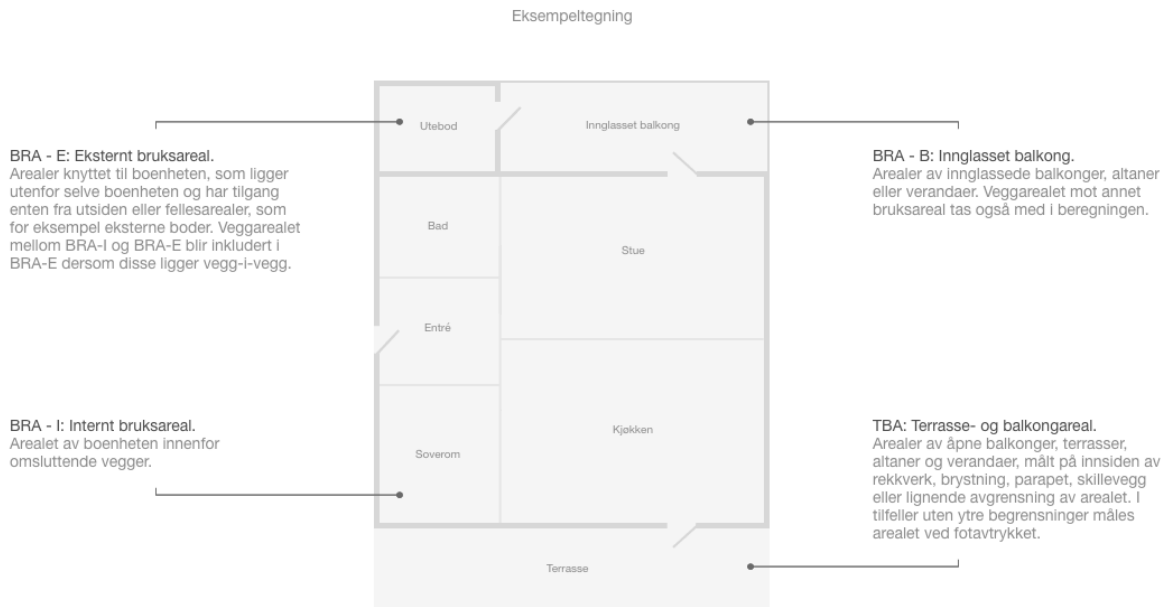
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, løse ledninger, løs stikkontakt og anleggets alder, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Det må påregnes kostnader knyttet til fornying/utbedring av anlegget innen nær fremtid.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		-		
1. etasje	58			
Sum	58			
Totalt bruksareal	58			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Kjellerboden er ikke oppmålt under befaringen, noe som kan påvirke det totale arealet.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod (ikke oppmålt)	
1. etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom og entré		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	58		Bad, kjøkken, stue, soverom og entré	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklet, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.