NORDVIK

Monrads gate 13E

1 soverom | 53 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Monrads gate 13E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.10.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 2-roms med utsikt mot Botanisk hage og kort vei til Grünerløkka | Balkong med ettermiddagssol | To boder

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**7 660,-**
Totalpris	**4 629 335,-**
Fellesgjeld	**131 675,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 829,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Monrads gate 13E -En 2-roms andelsleilighet med Botanisk hage som nærmeste nabo. Her bor du i rolige omgivelser med utsikt mot hagens grønne trær, samtidig som Grünerløkkas kaféer, restauranter og småbutikker ligger en kort spasertur unna. Nyt ettermiddagssolen på balkongen, en rusletur i Botanisk hage eller en kaffe hos Handwerk. Her ligger alt til rette for en hyggelig hverdag med både grønne pusterom og byliv.

- Rolig beliggenhet med utsikt mot Botanisk hage
- Balkong med ettermiddagssol
- Kjellerbod og loftbod
- Sykkelhotell i bakgården
- Kort vei til Tøyen T-bane, buss, Tøyenbadet og Tøyenparken
- Felles bredbånd er inkludert i felleskostnadene
- Søndagsåpen butikk i bygningen
- Kort vei til Grünerløkkas kaféer og restauranter

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Monrads gate 13 E

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende































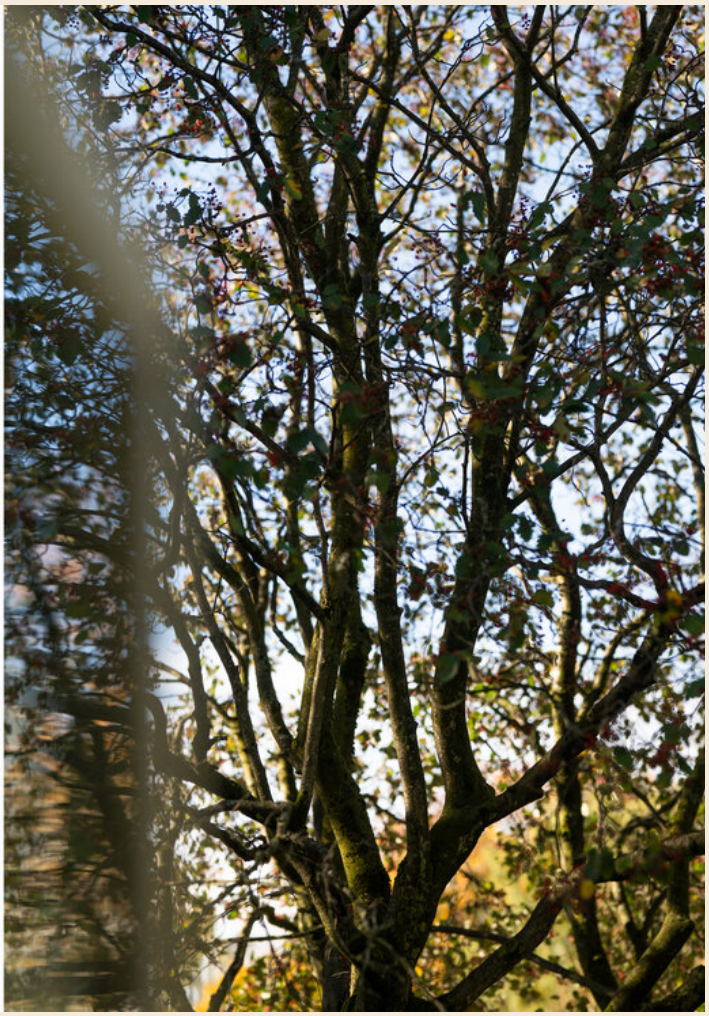
















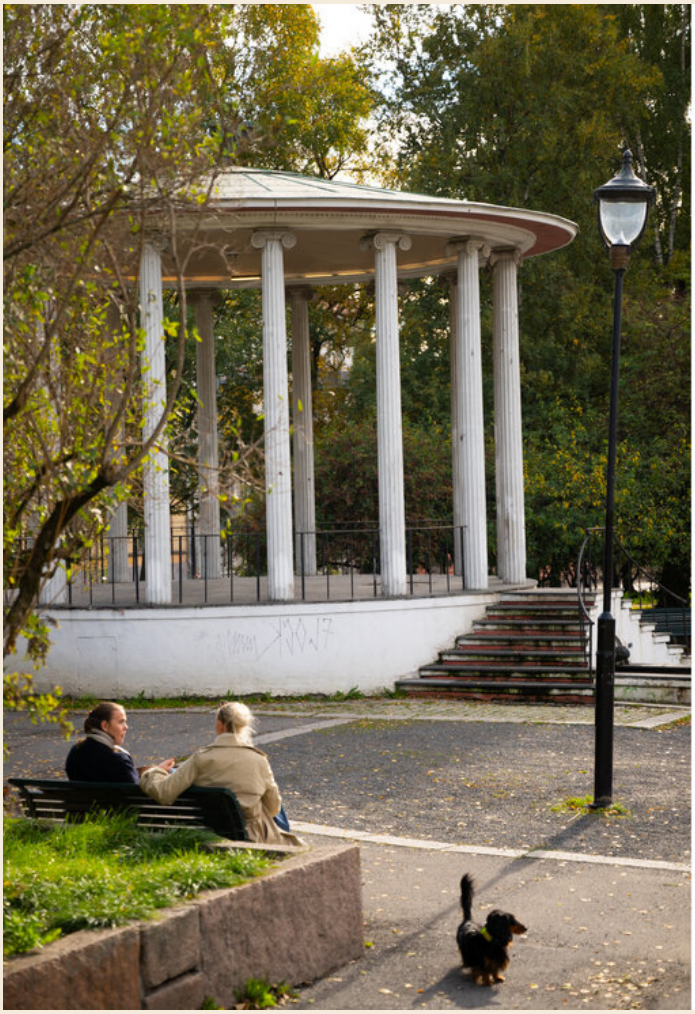







Vespa Humla

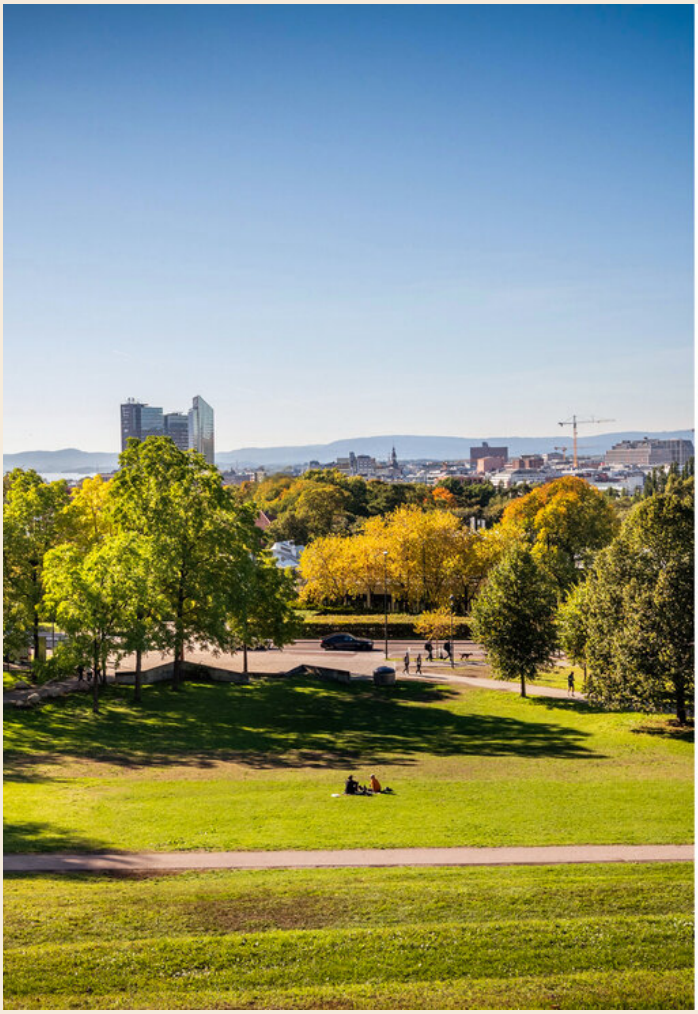

Vespa

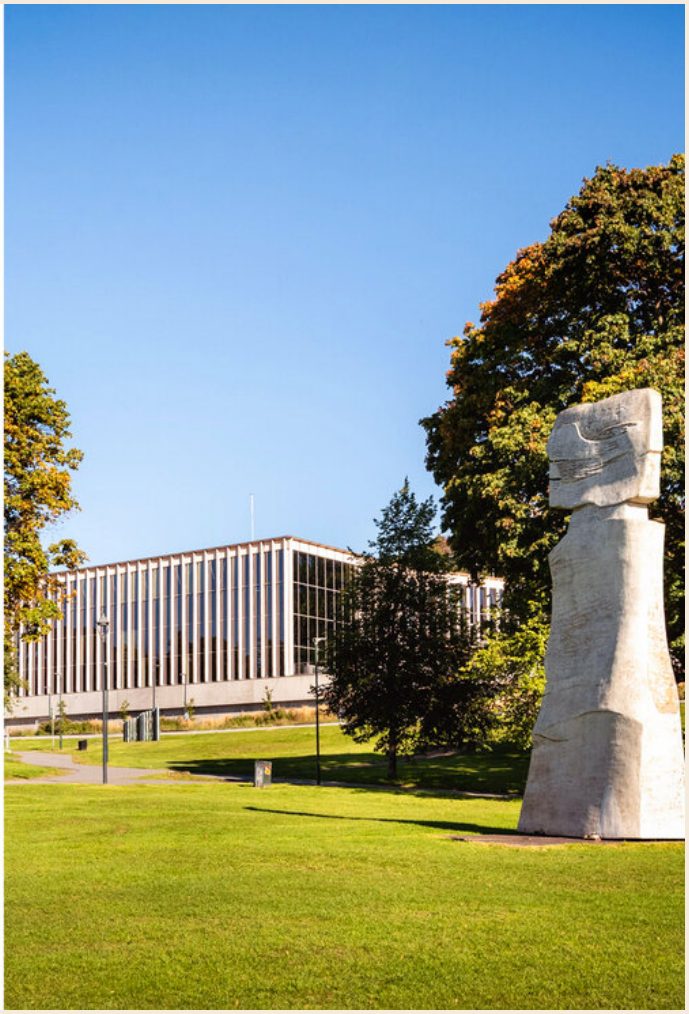





brauð toastbar


Godt Brød
Spis godt. Lev godt.






W. B. SAMSON


W. B. SAM


CARLS
VI HAR
ÅPENT
MAN-FRE FRA KL. 09.00
LØR & SØN FRA KL. 12.00
CARLS
Kaffe
Svart kaffe
Svart kaffe påfyll
Americano
Espresso
Espresso macchiato
Te
Chai Latte
Cappuccino
Cortado
Latte
Mocca
Varm sjokolade
Islatte/iskaffe
Ekstra:
Havremelk 5,-
Espresso shot 5,-
Krem 5,-
BRUNCH
CLUB

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0289/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Monrads gate 13E, 0564 OSLO
Gnr 229, bnr 87 i Oslo kommune
Andelsnr 44 i Sofiemo Borettslag A/l, org.nr. 948451743

Selger
Yannick Mendousse

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
131 675,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 621 675,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 570,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
7 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
17 160,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 629 335,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 638 835,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, bad, soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Ikke målbare arealer: Det er også 9 kvm ALH på loftet, som brukes som ekstra bod.

Solforhold
Selger opplyser om at det er morgensol på kjøkkenet, badet og soverommet frem til ca. kl. 12.00, samt ettermiddagssol i stuen og på balkongen.

Innhold
Leiligheten ligger i oppgang E i Monrads gate 13, en av oppgangene i den klassiske blokkbebyggelsen på Tøyen.

Boligen inneholder:
- Entré
- Stue
- Kjøkken
- Bad
- Soverom

Fra stue er det videre utgang til balkong.
Til leiligheten hører en kjellerbod og en loftbod. I bakgården er det tilgang til sykkelhotell.

Standard
Entré | Velkommen inn!
Entréen gir et hyggelig første møte med leiligheten og leder deg videre inn til boligens øvrige rom.

Stue | Et hyggelig oppholdsrom med utgang til balkong. Stuen har utsikt mot Botanisk hages grønne omgivelser, som gir en fin ramme rundt hverdagen. Det er god plass til sofa og spisegrupppe. Her kan du nyte

ettermiddagssolen innendørs eller åpne balkongdøren og trekke ut i frisk luft. Balkongen på ca. 4 m² blir et hyggelig sted for en kaffepause og avslapning i solen.

Kjøkken | Kjøkkenet har innredning med bjørkefronter og benkeplater i heltre, som gir rommet et varmt uttrykk. Innredningen har oppvaskkum, oppvaskmaskin, integrert mikrobølgeovn og ventilator med kullfilter. Morgensolen gjør kjøkkenet til et hyggelig sted å starte dagen. Innredningen er av eldre dato og har normal elde og slitasje.

Bad |Badet ble renovert i regi av borettslaget i 2005 og har flislagte vegger og gulv samt malt himling. Rommet er innredet med toalett, servant med skap, speil med lys, overskap og dusj med dusjdør i glass. Servantskapet ble skiftet i 2025, og termostaten til gulvvarmen er fra 2026. Det er opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Soverom | Romslig og lyst soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverommet har morgensol, som gir en hyggelig start på dagen.

———————————————
Innvendige overflater |
Gulvene har laminat, fliser og vinylbelegg, med vinylbelegg på kjøkkenet.
Veggene har malte flater og fliser.
Himlingene er malt.

Tekniske installasjoner|
Det er rør i rør opplegg, og galvaniserte vannrør fra 2005 i boligen.
Det er innvendige avløpsrør i plast og støpejern fra 2005 i boligen.
Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og avtrekk til luftekanaler.
Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse.
Det er el-anlegg med noe eldre stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Det er sikringsskap med noe nyere automatsikringer.
Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen, og egen brannslange og røykvarsler i boligen.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten.
Borettslaget disponerer et antall parkeringsplasser som tildeles etter skriftlig henvendelse til styret.
Se vedlagte «Parkeringsplassregler» for nærmere informasjon.

Det er beboerparkering i gatene i området, etter gjeldende bestemmelser og skilting.

Modernisering og påkostninger
Det er utført enkelte mindre oppussingsarbeider, blant annet maling av noen vegger. To vinduer ble skiftet i 2019.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Varmtvannmåler til dusj installert av rørleger i regi av borretslag - 2023 Ny servantskap installert av eier - 2025
Varmekabel termostat byttet av Arkel Oslo AS - 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: membran og baderom oppusset i regi av borettslag - 2005.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkel Oslo AS - 2026 - ny termostat på baderommet

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Jeg husker ikke når men vi fått en El-kontroll av Elvia mellom 2020 og 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: noen parkering plasser i borettslag har el-billader

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avløp rengjøring i regi av borettslag - usikkert når
Varmtvannmåler til dusj installert av rørleger i regi av borretslag - 2023 Mindre justering i avløp rør til ny servantskap gjort av eier - 2025

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: - oppvarming fra felles varmeanlegg - jeg vet veldig litt om det men det varmer godt og borettslaget administrerer alt - ventilasjon rengjøring utført i regi av borettslag noen år siden

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: nye vinduer i kjøkken og soverom i regi av borettslag - 2019

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2024 tror jeg, borettslaget har dokumentasjon.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noe sprekker i fliser, hulrom under en flis, men ingen lekkasjer, råter eller lukt.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Termostat til kjøkkensradiatør er knust men det fortsatt virker.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur med slammede murfasader, etasjeskillere med støpt dekke, malte dører, vinduer med 2 og 3 lags glass og valmet tak tekket med takstein.
Boligen er påkostet med bl.a. termostat til varmekabler i 2026, servantskap i 2025, varmtvannsmåler til dusj i 2023, 2 vinduer i 2019, røropplegg, fliselagt bad, 1 vindu, noe elektrisk m.m. i 2005.
Det er vinduer med 2-lags og 3-lags glass og trekarmer. Det er noe eldre vinduer fra ca. 1990, vinduer fra 2005 og fra 2019 i boligen. Normal elde og slitasje.
Det er noe eldre malt lyd/brannklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra ca. 1990 i boligen. Normal elde og slitasje.
Det er balkong i stål, med tretett gulv ut fra stue.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Overflater - gulv: Det er stedvis slitasje, hakk m.m. på laminatgulv. Laminatgulv er ikke lagt inne i skyvedørsskap på soverom.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Det mangler tettemuffer på rør i rør opplegg.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme): Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er skade på radiatorventil på kjøkken.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist sprekker i fliser.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Inge TG3.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Oppvaskemaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp med fellesvarme (fyring og varmtvann). Forbruket faktureres hver måned etter faktisk bruk, i tillegg til felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk
Selger oppgir et årlig strømforbruk på 1 459 kWh og en strømkostnad på ca. kr 2 500 for siste år.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 829,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr 2.153,– pr. md.
Renter og avdrag - Lån II kr 1.253,– pr. md.
Renter og avdrag - Lån I kr 273,– pr. md.
Bredbånd kr 150,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.829,– pr. md.

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, renovasjon, renhold av trapp, grøntareal og feiing, snøbrøyting, strøm til fellesarealer, bygningsforsikring og bredbånd.

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres andelen etterkuddsvis påfølgende måned.
Dette faktureres hver måned i tillegg til felleskostnadene, og beløpet vil variere ihht. forbruk.
Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor.

Kommunale avgifter
Inkl. i felleskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring inkl. i felleskostnader.
- Internett fra NextGenTel inkl. i felleskostnader.
- Varmtvann/fyring ca. kr 3000,- årlig.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 316 250,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 264 999,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sofiemo har avtale med NextGenTel for levering av internett via vårt fibernett.

Internett (1000/1000 mbps hastighet) er inkludert for alle våre beboere i vår kollektive avtale med NextGenTel. Hver enkelt andelseier må selv tegne eget abonnement for TV via NextGenTel eller andre tilbydere som leverer TV gjennom internett (f.eks Strim). NextGenTel samarbeider med Riks-TV for leveranse av TV.
Vår kollektiv avtale med NextGenTel har internett inkludert, men ikke TV. Dette er felles for borettslaget og kan ikke endres på av den enkelte beboer.

Borettslaget

Om borettslaget
Sofiemo borettslag består av 140 boliger og 12 næringslokaler og har organisasjonsnummer 948 451 743. Solibo AS er forretningsfører, og BDO er revisor. Bygningsmassen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF.

På generalforsamlingen 21.05.2026 ble årsregnskapet for 2025 fastsatt med et overskudd på kr 1 213 386. Styret orienterte om vedlikeholdsplanen. Det ble vedtatt at borettslagets internettavtale skal faktureres andelseierne med stykkpris fra 01.07.2026. Styrets forslag til vedtektsendringer ble enstemmig vedtatt.

Borettslaget har felles utearealer med beplantning, sitteplasser og lekeplass, samt sykkelskur. Det er etablert et eget hagelag for interesserte beboere, og det arrangeres sosiale sammenkomster. Det praktiseres dugnad to ganger i året. Selger opplyser at deltakelse er frivillig. Trappeoppganger og avsatser rengjøres ukentlig av eksternt renholdsfirma.

Borettslaget har fellesvaskeri i Sofienberggata 55 med to vaskemaskiner, tørketrommel og tørkeskap. Betaling skjer med ordinære betalingskort, og betalingssystemet har vært i drift siden 11. november 2025. Det er ikke reservasjonsordning for vasketider. Belysningen i kjeller og på loft er oppgradert til LED-armaturer som tennes og slukkes automatisk.

Parkering følger ikke med boligen. Borettslaget disponerer parkerings- og garasjeplasser som leies ut etter skriftlig henvendelse til styret. Det føres venteliste, og leieforholdet er personlig.

Bebyggelsen har vannbåren oppvarming med fjernvarme som energikilde. Ifølge årsmeldingen har det vært utfordringer med ujevn og utilstrekkelig varme i deler av bebyggelsen. Det er gjennomført energikartlegging, og styret arbeider med videre tiltak for å sikre stabil og tilstrekkelig oppvarming. Utskifting av utebelysning og låssystem står på vedlikeholdsplanen for 2027.

Borettslaget har internettavtale med NextGenTel, med ny toårig avtale fra 1. april 2026.

Ytterligere informasjon om borettslaget finnes på sof iemo.no.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 131 675,-pr. 30.09.2026

Informasjon om lån - Lån I:
Bank: Den Norske Stats Husbank
Lånenummer: 11465692
Nominell rente (flyt): 4,04 %
Innfrielsesår: 2026
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.09.26: kr 123 203
Andel av saldo: kr 801
IN-ordning: Nei

Lån II (Elbilutbygging og refinansiering):
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.73.71432
Nominell rente (flyt): 5,30 %
Innfrielsesår: 2038
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.09.26: kr 20 130 348
Andel av saldo: kr 130 874
IN-ordning: Nei

Sikringsordning: Nei.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 733,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 213 857,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 487 260,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Hunder må ikke luftes på borettslagets område, og ekskrementer skal fjernes.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF,
Polisenr. SP586977.12.12

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 594 kvm (Eiertomt)
Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, trær m.m.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter på annonserte visninger.

Radonmåling
Eier opplyser at det er foretatt radonmålinger i ca. 2024 i regi av borettslaget, men det foreligger ingen dokumentasjon på disse målingene.
Det er derimot ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Monrads gate 13E har en attraktiv beliggenhet ved Botanisk hage, med utsikt mot hagens grønne omgivelser. Her bor du sentralt, samtidig som selger fremhever den rolige atmosfæren og lite trafikkstøy. Nabolaget beskrives som hyggelig, med vennlige naboer i ulike aldre – fra unge par til pensjonister.

Botanisk hage er et naturlig sted for en rusletur blant vakre trær og blomster, med mulighet for en kaffepause hos Handwerk Botaniske. Like i nærheten ligger Tøyenparken, med åpne grøntområder og utsikt over byen. Nærheten til Tøyenbadet gir gode muligheter for svømming og aktivitet, med både innendørs- og utendørsbassenger samt badstuer.

Eiendommen tilhører Lakkegata skolekrets på barnetrinnet. På ungdomstrinnet går elever med nærskolerett ved Lakkegata skole videre til Sofienberg skole. Områdets grønne parker og gode aktivitetstilbud gir også fine rammer for en aktiv hverdag for barnefamilier.

Fra boligen er det kort vei til Grünerløkkas varierte utvalg av kaféer, restauranter og småbutikker. Her kan du nyte en rolig morgen hjemme og enkelt ta turen ut for en kaffe, middag eller en hyggelig kveld med venner. Ifølge selger er det en søndagsåpen butikk i bygningen, og flere dagligvarebutikker i nærområdet gjør hverdagens innkjøp enkle.

Området har gode kollektivmuligheter, med bussholdeplasser i Sars' gate og Helgesens gate i nærheten. Tøyen T-banestasjon ligger omtrent ti minutters gange unna, ifølge selger. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker grønne og rolige omgivelser, med byens mange tilbud innen kort rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 15.12.1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bryting av branncelle, datert 22.03.2006.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål (byggeområde for boliger). Reguleringsplan S-2255 og endret reguleringsbestemmelse S-2937 gjelder, og S-198GO og S-2141 er også registrert i kartgrunnlaget. S-198GO (byplanvedtekt fra 1947) er helt eller delvis opphevet av kommuneplanen 2015. KDP-17 er gjeldende for området.

Pågående bygggesaker i området pt:
- Finnmarkgata 3 med flere - oppgradering av eksisterende lekeplass. Saksnr: 202522940.
- Finnmarkgata 3 - ny stasjonsbygning - Tøyen stasjon. Saksnr: 202510129.
- Sars' gate 1 - fasadeendring og innvendige endringer, FORELØPIG SAK. Saksnr: 202511835.
- Tøyen Arena - plassering av midlertidige basketbaner - Bilfritt Byliv. Saksnr: 202510139.

Boplikt
Ingen boplikt.

Driveplikt
Ingen driveplikt.

Odelsrett
Ingen odel.

Konsesjon
Ingen krav om konsesjon ved erverv av eiendommen.

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

301/229/87:
18.08.1939 - Dokumentnr: 405582 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

18.08.1939 - Dokumentnr: 405581 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:165

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon Rådgivning kr. 3 000,-
Rådgivning kr. 3 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. De to første visningene gratis etter det kroner 3900 pr visning. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 400,-

Samlet skal selger betale kr. 113 325,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. oktober 2026

Ansvarlig megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Monrads gate 13E

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	**8 min** 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	**8 min** 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**10 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**6 min** 0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**21 min** 1.8 km
Hersleb videregående skole	**11 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**17 min** 1.5 km

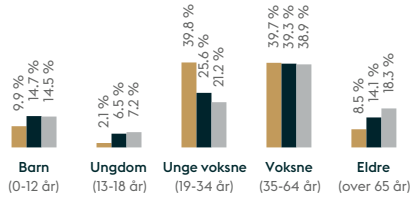
Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	**4 min** 0.3 km
Lakkegata skole Linje 17	**6 min** 0.5 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**7 min** 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**12 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 2 km

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (1-... 66 barn	**4 min** 0.3 km
Sami Manaid Gardi Cizas (1-5 å... 27 barn	**6 min** 0.5 km
Sjokoladefabrikken barnehage (... 100 barn	**6 min** 0.5 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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane

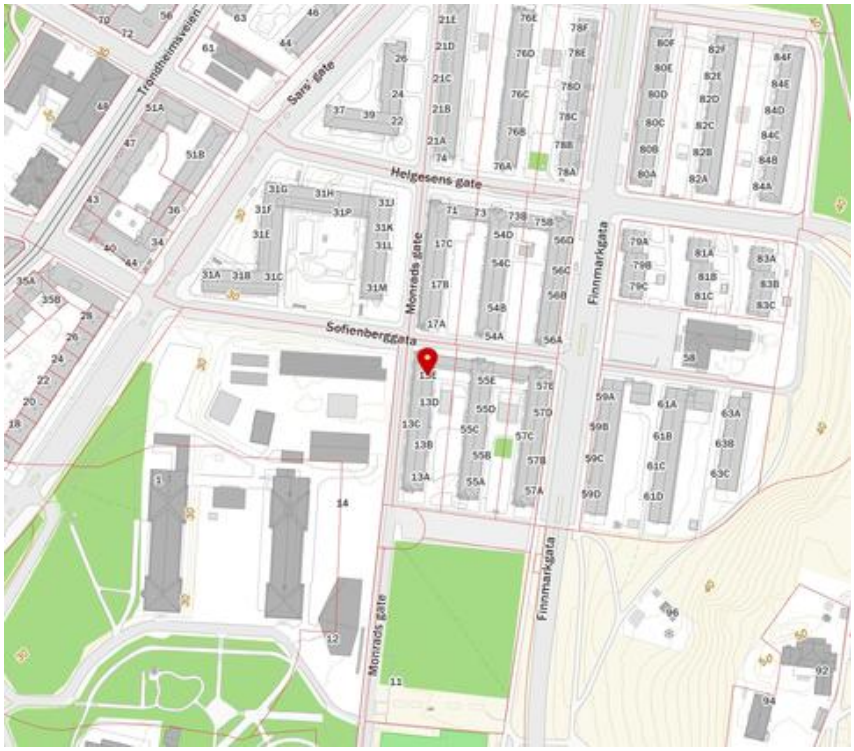
Sport

Monrads gate balløkke	4 min
Sofienberg ungdomsskole	6 min
Fresh Fitness - Carl Berner	10 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Monrads gate 13 E, 0564 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 87
Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2301 **Eiendomsverdi ref nr:** PQ1220

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur med slammede murfasader, etasjeskillere med støpt dekke, malte dører, vinduer med 2 og 3 lags glass og valmet tak tekket med takstein.

Boligen er påkostet med bl.a. termostat til varmekabler i 2026, servantskap i 2025, varmtvannsmåler til dusj i 2023, 2 vinduer i 2019, røropplegg, fliselagt bad, 1 vindu, noe elektrisk m.m. i 2005.

Det er noe nyere automatsikringer.

Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med 2-lags og 3-lags glass og trekarmer. Det er noe eldre vinduer fra ca. 1990, vinduer fra 2005 og fra 2019 i boligen.
Normal elde og slitasje.
Det er noe eldre malt lyd/brannklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra ca. 1990 i boligen. Normal elde og slitasje.
Det er balkong i stål, med tretett gulv ut fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med laminat og fliser.
Det er vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter på soverom og i stue, og det ble registrert store skjevheter i boligen.
Eier opplyser at det er foretatt radonmålinger i ca. 2024 i regi av borettslaget, men det foreligger ingen dokumentasjon på disse målingene.
Det er innvendige eldre malte dører.

VÅTROM Gå til side

Det er fliselagt bad fra 2005, renovert i regi av borettslaget.
Baderom med toalett, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler. Termostat til varmekabler er fra 2026.
Det er plastsluk med udokumentert utførelse på membran/tettesjikt. Det er synlig banemembran inne i rørkasse på baderommet.
Det er glatt servantskap, speil med lys og overskap med glatt front.
Dusjdør er i glass. Servantskap er fra 2025.
Det er naturlig avtrekk fra rommet.
Hulltaking inn mot bad ble ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Det er noe eldre kjøkkeninnredning med fronter i bjerk, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har integrert microovn. Normal elde og slitasje.
Det er noe eldre ventilator med kullfiter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør opplegg, og galvaniserte vannrør fra 2005 i boligen.
Det er innvendige avløpsrør i plast og støpejern fra 2005 i boligen.
Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og avtrekk til luftekanaler.
Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse.
Det er el-anlegg med noe eldre stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Det er sikringsskap med noe nyere automatsikringer. Eier opplyser at det er utført el-kontroll i boligen de siste 5-6 år, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.
Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen, og egen brannslange og røykvarsler i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

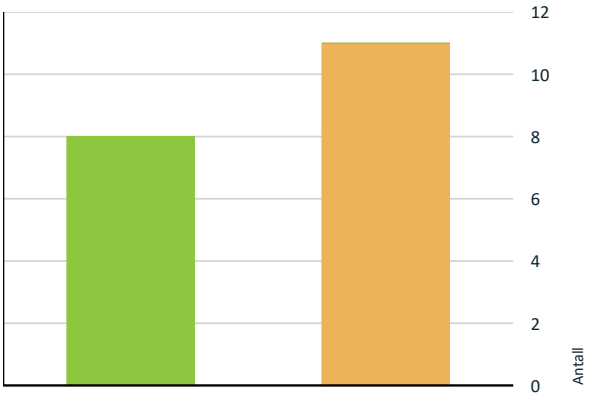
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Gå til side

- Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er vinduer med 2-lags og 3-lags glass og trekarmer. Det er noe eldre vinduer fra ca. 1990, vinduer fra 2005 og fra 2019 i boligen. Normal elde og slitasje.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er noe eldre malt lyd/brannklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra ca. 1990 i boligen. Normal elde og slitasje.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong i stål, med tretett gulv ut fra stue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er gulv med laminat og fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis slitasje, hakk m.m. på laminatgulv. Laminatgulv er ikke lagt inne i skyvedørsskap på soverom.

Konsekvens/tiltak

• Utskiftinger kan vurderes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter på soverom og i stue, og det ble registrert store skjevheter i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Eier opplyser at det er foretatt radonmålinger i ca. 2024 i regi av borettslaget, men det foreligger ingen dokumentasjon på disse målingene.

Vurdering av avvik:

• Avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

• Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger.

• Om mulig, innhent dokumentasjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige eldre malte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fliselagt bad fra 2005, renovert i regi av borettslaget. Baderom med toalett, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler. Termostat til varmekabler er fra 2026.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med udokumentert utførelse på membran/tettesjikt. Det er synlig banemembran inne i rørkasse på baderommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt servantskap, speil med lys og overskap med glatt front. Dusjdør er i glass. Servantskap er fra 2025.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking inn mot bad ble ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er noe eldre kjøkkeninnredning med fronter i bjerk, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har integrert microovn. Normal elde og slitasje.





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er noe eldre ventilator med kullfiter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Alder på ventilator tilsier at det må påregnes utskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør opplegg, og galvaniserte vannrør fra 2005 i boligen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer på rør i rør opplegg.

Konsekvens/tiltak

• Tettemuffer bør monteres.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør i plast og støpejern fra 2005 i boligen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og avtrekk til luftekanaler.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

• Det er skade på radiatorventil på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

• Ventil bør skiftes ut.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er el-anlegg med noe eldre stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Det er sikringsskap med noe nyere automatsikringer. Eier opplyser at det er utført el-kontroll i boligen de siste 5-6 år, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring/noe eldre el-anlegg anbefales alltid.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen, og egen brannslange og røykvarsler i boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger.

• Om mulig, innhent dokumentasjon.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2 Etasje	53			53	4		53
Loft						9	9
Kjeller		3		3			3
SUM	**53**	**3**			**4**	**9**	**65**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er byttet termostat til varmekabler på bad, og det er montert vannmåler til varmtvann.

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Yannick Mendousse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	87		0	2594.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Monrads gate 13 E

Hjemmelshaver
Sofiemo Borettslag Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/SOFIEMO BORETTSLAG AL	948451743	H0201		Mendousse Yannick

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
44

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Sofienberg.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, trær m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Yannick Mendousse	9578-5998-4-3582431	2026-10-06 05:20:34

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. okt. 2026

Oppdragsnummer
56-0289/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Monrads gate 13E, 0564 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Yannick Mendousse

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmtvannmåler til dusj installert av rørleger i regi av borretslag - 2023 Ny servantskap installert av eier - 2025 Varmekabel termostat byttet av Arkel Oslo AS - 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: membran og baderom oppusset i regi av borettslag - 2005

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

Nei

Eventuell kommentar: borettslag kunne ha noe

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ingentin jeg vet om, utenom vanlig rengjøring av takket

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkel Oslo AS -2026 - ny termostat på baderommet

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Jeg husker ikke når men vi fått en El-kontroll av Elvia mellom 2020 og 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: noen parkering plasser i borettslag har el-billader

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avløp rengjøring i regi av borettslag - usikkert når Varmtvannmåler til dusj installert av rørleger i regi av borretslag - 2023 Mindre justering i avløp rør til ny servantskap gjort av eier - 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: - oppvarming fra felles varmeanlegg - jeg vet veldig litt om det men det varmer godt og borettslaget administrerer alt - ventilasjon rengjøring utført i regi av borettslag noen år siden

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: nye vinduer i kjøkken og soverom i regi av borettslag - 2019

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2024 tror jeg, borettslaget har dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noe sprekker i fliser, hulrom under en flis, men ingen lekkasjer, råter eller lukt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Termostat til kjøkkensradiatør er knust men det fortsatt virker.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0289/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Yannick Mendousse	**2026-10-06**

Identifikasjon

Yannick Mendousse

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

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

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	11465692
Nominell rente (flyt):	4,04 %
Innfrielsesår:	2026
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.09.26:	kr 123 203
Andel av saldo:	kr 801
IN-ordning:	Nei

Lån II (Elbilutbygging og refinansiering):

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.73.71432
Nominell rente (flyt):	5,30 %
Innfrielsesår:	2038
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.09.26:	kr 20 130 348
Andel av saldo:	kr 130 874
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:

kr 131 675

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.153,– pr. md.
Renter og avdrag - Lån II	kr 1.253,– pr. md.
Renter og avdrag - Lån I	kr 273,– pr. md.
Bredbånd	kr 150,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.829,– pr. md.

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres andelen etterkuddsvis påfølgende måned. Dette faktureres hver måned i tillegg til felleskostnadene, og beløpet vil variere ihht. forbruk. Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor.

Eiendomsskatt faktureres direkte til andelseier.

Solibo

Nordvik Bærum
E-post: m.hansen@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sofiemo Borettslag AL**

30.09.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 29.09.2026

Boligselskap:	Sofiemo Borettslag AL
Organisasjonsnr:	948 451 743
Gnr./bnr:	229 / 139
Eier(e):	Yannick Mendousse
Andelsnr:	44
Adresse:	Monrads gate 13E, 0564 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/sofiemo/
Kontaktskjema 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.
· Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP586977.12.12
· 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.

Vedtekter

For Sofiemo borettslag, org nr 948 451 743
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. august 1976,
sist endret på generalforsamling den 21.05.2026

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

- **Formål**
  Sofiemo borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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) Nekter 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 11 733	kr 157 159

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:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.
Avklaring forkjøpsrett:	6570,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

(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 brukerens 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året 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 slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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 lett får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldene 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 gjeldene, 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.

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) Andelseieren har ansvaret for oppstaking 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) Egenandelen ved bruk av borettslagets bygningsforsikring belastes den andelseieren der skaden oppsto (kildeleiligheten). Dette gjelder uavhengig av skyld, og omfatter også følgeskader i andre boliger.
Borettslaget dekker likevel egenandelen dersom skaden skyldes svikt i fellesinstallasjoner, rør eller bygningsdeler som ligger under borettslagets vedlikeholdsplikt (etter vedtektene eller burettslagslova § 5-17).
Styret kan i særlige tilfeller frita en andelseier fra hele eller deler av egenandelen dersom belastningen vil virke åpenbart urimelig.

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 sikringsskap. Endringer i sikringsskap 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, skal den/de aktuelle andelseiere bære kostnadene direkte eller 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 følge 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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- 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) Stemmelikhet 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 framtredende 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

(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 mist 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).

REGLER FOR TILDELING AV PARKERINGSPLASSER I SOFIEMO BORETTSLAG

Fastsatt i Generalforsamling 5. mai 2022

Sofiemo Borettslag disponerer et antall parkerings- og garasjeplasser. 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

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.

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 trappeoppganger, 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 parkeringsvaktselskap 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 trappeoppganger, 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.

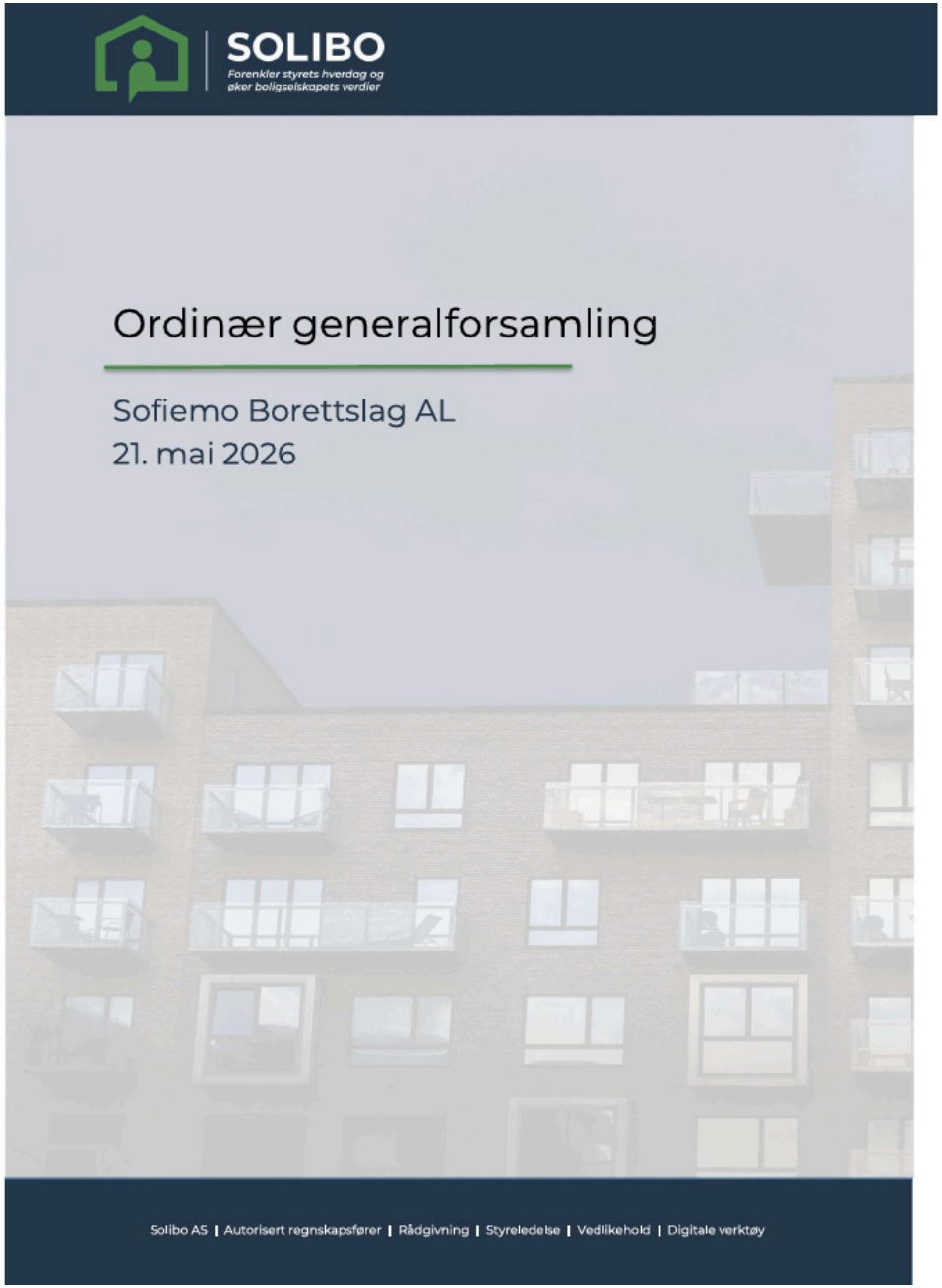
1.3 Uten spesiell tillatelse er det forbudt å anbringe/henge opp plakater/oppslag av enhver art på borettslagets område.

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.

oppsigelse.

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

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



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 lufte 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 unnlatelse 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 selskapeligheter i beboernes leiligheter som medfører ekstra støy etter kl. 2300 skal beboerne i tilstøtene leiligheter varsles på forhånd.

3.4 Ved innflytting, modernisering, eller reparasjoner i leiligheten som medfører, banking, borring, 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 instrukser 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.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Til eiere

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **21.05.2026**
Tidspunkt: **17.00**
Sted: **Ola Narr, Velferdsrommet**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2025, se vedlegg**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025, se vedlegg**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG, se vedlegg**
   - **5.1 Orientering vedlikeholdplan**
   - **5.2 Endring fordeling kostnader borettslagets internettavtale**
   - **5.3 Endring i vedtektene**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE, se vedlegg**

Oslo 13.5.2026
Styret

Vedlegg til sakene 2, 3, 5 og 6

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> *«Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»*

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Årsmelding 2025 - Sofiemo borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått gjennom denne forenklede årsmeldingen.

Styresammensetning

Etter generalforsamlingen i 2025 har styret bestått av følgende representanter:

- **Styreleder:** Kristin Pedersen
- **Styremedlemmer:** Bodil Reinhardsen, Daniel Kvalsvik, Zybelin Golde Beck* og Helene Jortveit Lauvland
- **Varamedlemmer:** Elida Høeg og Per Jesper Josefson Urnes

*Zybelin Golde Beck valgte i januar 2025 å tre ut av styret. Varamedlem Per Jesper Josefson Urnes har fra mars trådt inn som møtende vara.

Styret har i perioden fram til mai 2026 avholdt 13 styremøter.

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:** Solibo AS.
- **Revisor:** BDO.

Forsikring

Borettslaget er fullverdiforsikret i **If Skadeforsikring NUF** (avtalenr. SP6366023.1).

- **Skader:** Henvendelser om forsikringssaker skal gjøres til styret.
- **Innbo:** Den enkelte andelseier må selv forsikre eget innbo.

Eierskifter og bruksoverlating

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

lysarmaturer i kjellere og på loft rettet opp ved skiftet av belysning (se nedenfor). (Elektro-Sivert)
- **Brannvarslingsanlegg:** årskontroll (Honeywell)
- **Rømningsveier:** oppganger og fellesarealer skal holdes fri for hensatte gjenstander. Informasjon og påminnelser er publisert som oppslag på hjemmesidene. Styret og vaktmester har gjennomført inspeksjonsrunder. Disse avdekker stadige og gjentagende brudd på retningslinjene.
- **Manuelt slokkeutstyr i fyrrom:** årlig kontroll (Firesafe)
- **Skadedyr:** Rutinemessig kontroll to ganger i året (phm Skadedyrkontroll)
- **Lekeplass:** kontrollert av styret.

Styrets arbeid

Økonomi

For 2025 var det budsjettert med vedlikeholdskostnader på kr 1 119 000, mens regnskapet viser totale vedlikeholdskostnader på kr 1 536 000. Avviket utgjør hoveddelen av budsjettoverskridelsen for året og skyldes blant annet:

- Lekkasjer på rør i fjernvarmeanlegg: kr 100 000
- Ekstrautgifter kjemisk rens fjernvarmeanlegg: kr 120 000
- Utbedringer tak: kr 50 000
- Utskifting av defekte låser og ny dør vaskeri: kr 45 000

Styret har fulgt borettslagets økonomi tett gjennom året ved hjelp av Solibo Home. De siste årene har vært preget av høy prisstigning, høyt rentenivå og økte energipriser. Prisøkninger fra leverandører og offentlige avgifter fortsetter også inn i 2026. Eksempler fra budsjettet for 2026 er:

- Forsikring: +12%
- Kommunale avgifter: +5,7%
- Renhold: +11%

Kostnadskontroll har vært i fokus fra styrets side, og blant annet har utskifting av lys blitt spredt utover flere år for å ikke øke rammen for vedlikehold. Det er også fokus på å gjøre kun nødvendig vedlikehold fremover. Dette medfører at det ikke er lagt opp til ytterligere økning i felleskostnadene (eksl. renter og avdrag) for 2026 enn det som er normal inflasjonsjustering på +3,6%.

På energisiden inngikk styret avtale om Norgespris på både fjernvarme og elektrisitet fra 1. oktober 2025, med varighet ut 2026. Spotprisene på energi har i perioden vært høye, og Norgespris-avtalen har bidratt til å holde kostnadene til elektrisitet, varmtvann og oppvarming betydelig lavere enn de ellers ville vært. I budsjettet for 2026 er det derfor lagt til grunn en reduksjon i energikostnadene på 18 % sammenlignet med 2025.

Borettslaget har to lån, hvorav Husbanklånet vil være fullt nedbetalt i løpet av sommeren 2026. Kapitalkostnadene knyttet til dette lånet utgjorde i 2025 kr 504 000, tilsvarende om lag 7 % av

Styret har i perioden behandlet og godkjent:

- **14 nye andelseiere** (eierskifter).
- **3 søknader om bruksoverlating** (utleie).

Styret minner om at alle eierskifter og søknader om bruksoverlating skal godkjennes av styret i henhold til borettslagsloven og lagets vedtekter.

Informasjon og kontakt

Borettslaget har egen hjemmeside gjennom forretningsfører Solibo AS (sofiemo.no). Varig informasjon er sortert under Praktisk info og dagsaktuell informasjon legges ut som Oppslag. Ved behov kan styret også sende informasjon til beboerne i borettslaget på SMS eller e-post. Det ble utarbeidet et eget infoskriv i desember 2025 med oppdateringer om økonomi, vedlikehold og sosiale tiltak.

Styret kontaktes på e-postadressen styret@sofiemo.no eller ved å benytte kontaktskjema på hjemmesiden. Ved behov kan alternativt postkasse i oppgang S55B benyttes. Bruk av postkassa bør være avtalt, da den brukes, og derfor også sjekkes, sjelden.

Via Solibo har Sofiemo Borettslag tilgang til en nettbasert styreportal (Solibo Home) med bl.a. elektronisk fakturabehandling og -arkiv, meldingsløsning for kommunikasjon, og informasjon om andeler og kontaktinformasjon til beboere. Borettslaget har i tillegg et eget elektronisk dokument- og saksarkiv.

Renholdstjenester

Renholdstjenester er levert av Bygårdsservice AS. Trappeoppganger inkludert avsatser vaskes ukentlig. Glassparti rundt ytterdører skal vaskes månedlig. Gelender og rekkverk skal vaskes i desember hvert år. I 2025 ble puss av vinduene i oppgangene utført i begynnelsen av juli.

HMS og internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Styret benytter HMS-modulen i Styreportalen fra forretningsfører Solibo til administrasjon og dokumentasjon av HMS-aktiviteter.

- **Tak:** Styret har inngått avtale med Kaarud Entreprenør AS om rutinemessig inspeksjon og ettersyn av tak. Endringen i avtalepartner kom som følge av at tidligere leverandør meldte oppbud. Etter kontroll utført uke 37 ble det montert snøfangere på kortsidene av Monrads gate 13 og fall justert på takrenne på "mellombygg". Andre rapporterte forhold er lagt inn i vedlikeholdsplanen for seinere vurdering/oppfølging. Ved bytte av takluke i S55 grunnet lekkasje, fastslo Kaarud at luken var montert feil, og mener det er grunn til å anta at øvrige tilsvarende luker er montert på samme måte.
- **Elektrisk anlegg:** Utbedring av feil avdekket ved rutinemessig kontroll. Feil på

de totale innkrevde felleskostnadene (husleie + kapitalkostnader). Når lånet er nedbetalt, vil denne posten bortfalle. Dette vil redusere de faste månedlige innbetalingene til felleskostnader og kapitalkostnader med om lag 7 %.

Oslo kommune har varslet en økning i leien for areal til parkering på 76 % fra 1. juli 2026. Kommunen begrunner økningen med at leien over lengre tid har ligget under markedsnivå, ettersom justeringene fra 2014 til 2025 kun har fulgt konsumprisindeksen. Etter nye vurderinger mener kommunen at markedsleien for denne typen areal i området har økt betydelig mer i perioden. Dette medfører en vesentlig økning i parkeringsleien fra 1. juli 2026, noe leietakerne er varslet om.

Energikartlegging

Borettslaget har oppvarming med vannbåren varme. Energikilden er fjernvarme. Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) har anslått at kundekostnadene for fjernvarme er 20-50% høyere enn for strømbaserte løsninger. Dette samsvarer med beregninger foretatt av styret med data fra borettslaget. Årsaken til forskjellene i kostnader er utfordringer med fjernvarme som manglende valgfrihet, skjulte ekstrakostnader i form av varmetap i egne anlegg, drift av egne vannbårne systemer, kostnader ved intern måling og fakturering på husholdningsnivå og høyere nettleie for lavt strømforbruk i hver enkelt bolig. Regelverket for hvordan maksimal fjernvarmepris skal bestemmes er fra 1986 og er dårlig tilpasset dagens situasjon. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har utredet justering av prismodellen for fjernvarme og sendte forslag til ny modell til Energidepartementet i 2024. NBBL mener forslaget fra NVE ikke kompenserer for ekstrakostnadene dagens fjernvarmekunder må betale, og har utarbeidet et alternativt forslag som bygger på NVEs modell, men legger seg omtrent 30 prosent lavere. Det er ikke kjent når beslutning i saken kan forventes fra departementet.

Sofiemo borettslag har de siste årene investert mye i optimalisering av sentralvarmeanlegget (vannbehandling, filtrering, gassfjerning, skifte av airsep, o.l.). Problemene med ujevn og utilstrekkelig varme inneværende fyringssesong har vist at videre drift av anlegget med vannbåren varme vil kreve ytterligere investeringer. Røropplegget utenfor fyrrommene er hovedsakelig fra byggeårene (1938, 1948) og vil også kreve vedlikehold og oppgradering. Før borettslaget investerer ytterligere i anlegget mente styret derfor at borettslaget må vurdere følgende spørsmål:

1. Skal borettslaget fortsette å bruke anlegget med vannbåren varme til oppvarming?

2. Hvis ja: hvilken energikilde bør borettslaget benytte, dvs.: hvilke alternativer er det til fjernvarme?

3. Hvis nei: Hvilke alternativer er det til vannbåren varme?

For å gi borettslaget tilstrekkelig grunnlag til å diskutere og svare på disse spørsmålene, bestilte styret i januar 2026 en energikartlegging fra firmaet Xergico. Formålet med kartleggingen er å gi borettslaget en samlet oversikt over mulige energitiltak som kan redusere energi- og effektbehov, samt mulighet for ny lokal energiproduksjon. Kartleggingsprosjektet er støttet av Enova gjennom programmet Kartleggingsstøtte til boligselskap med et tilskudd fra Klima- og energifondet på 50,0% av godkjente prosjektkostnader. Kartleggingen startet i midten av januar. Arbeidet med rapporten skjer i dialog med styret. Rapporten styret mottok den 10. april 2026 er

lagt ved innkallingen. I denne rapporten har Xergico ikke inkludert en vurdering av alternativ til vannbåren varme. Styret har bedt Xergico legge til en slik vurdering, men har ikke mottatt en oppdatert rapport før ferdigstillelsen av årsrapporten.

En avgjørelse fra Energidepartementet om ny prismodell for fjernvarme, som vil ha stor betydning for framtidige kostnader ved bruk av denne energikilden, foreligger heller ikke.

Styret har ikke kommet langt nok i arbeidet med alternative løsninger og varmekilder til å legge fram forslag om større endringer for generalforsamlingen i 2026. For fyringssesongen 2026/2027 er fortsatt bruk av dagens anlegg og energikilde eneste alternativ. Rapporten fra energikartleggingen inneholder en del forslag til tiltak, dels i prioritert rekkefølge, som bør følges opp for å sikre at anlegget leverer tilstrekkelig og stabil varme til alle tilkoblede lokaler.

Varmeanlegg og radiatorer

Det ble i tidsrommet 02.06.2025 – 13.06.2025 utført en kjemisk rens av varmeanlegget i Sofienberggata 55. Bakgrunnen for rensen var dårlig sirkulasjon i anlegget, samt sedimentering og avleiringer i væsken. Etter rens ble anlegget tilsatt korrosjonsinhibitor og pH-regulator (Ceva).

Årlig service av komponenter som ekspansjonskar, filterhus og mikrobobleutskiller ble utført i februar 2026 (Ceva).

Når utetemperaturen går ned, går behovet for oppvarming, og dermed belastningen på sentralvarmeanlegget, opp. Kuldeperioder i slutten av november og slutten av desember/begynnelsen av januar avdekket at anleggene i Monrads gate 13 og Sofienberggata 57 med daværende driftsparametere ikke var i stand til å levere varme til alle leiligheter/lokaler. En tilstrekkelig løsning for inneværende fyringssesong ble oppnådd etter gjennomgang og feilsøk i flere omganger med eksterne rådgivere. Før neste fyringssesong må det være iverksatt varige tiltak som gir trygghet for at anleggene vil levere tilstrekkelig og stabil varme til alle tilkoblede lokaler. Dette kan både være tekniske tiltak og inngåelse av en driftsavtale med en kompetent tjenesteleverandør. Gjennomgang av anleggene i forbindelse med energikartleggingen (omtalt over) har bekreftet tidligere forslag til forbedringer og føyd til noen nye. Styret har delt rapport og anbefalinger med tre leverandører av tjenester innen innregulering, vedlikehold og drift av anlegg med vannbåren varme. To befaringer ble gjennomført i begynnelsen av mai. Tilbakemelding etter befaringene og tilbud på gjennomføring av tiltak, samt driftsavtale, er mottatt, men ikke tidsnok til at styret har hatt mulighet til å gjennomføre den grundige gjennomgangen som er nødvendig for å fatte endelig beslutning. Dette arbeidet må derfor fortsette fram mot og etter generalforsamlingen.Tiltak må gjennomføres i perioden mellom fyringssesongene.

Arbeidet med å oppnå effektiv og velfungerende oppvarming må være høyt prioritert av styret.

Vaskeri

I løpet av høsten 2025 ble vaskeriet i Sofienberggata 55 etablert med to vaskemaskiner, en

Leid parkeringsareal: forespørsel om kjøp avslått

Avtale om leie av parkeringsareal ble inngått i 2014. Oslo kommune avviste på det tidspunktet salg av arealet som alternativ, men åpnet for at salg kunne bli aktuelt på et seinere tidspunkt. Styret sendte ny forespørsel til Oslo kommune i desember 2025 om mulighet for kjøp av det leide parkeringsarealet. Forespørselen ble avslått.

Leid parkeringsareal: økning i leiepris

Borettslaget mottok den 5. desember 2025 varsel fra Oslo kommune om leieøkning med virkning fra 01.07.2026. Begrunnelsen er at eiendommer forvaltet av Eiendoms- og byfornyelsesetaten skal leies ut til markedspris. Prisøkingen er gjennomført for å få leien opp på markedsnivå. For å kompensere for økningen i leiepris har styret beregnet nye priser for leie av parkerings- og garasjeplasser. Endringen vil tre i kraft fra 01.07.2026. Det ble sendt varsel til leietakerne første kvartal 2026 om økningen i leiepris.

Utleie av loftsboder

Styret har oppdatert betingelsene for leie av ekstra loftsbod og la fra og med 1.januar 2026 til rette for at beboere skal kunne leie ekstra loftsbod over lengre tid ved behov. Månedlig leie er satt til kr. 500.

Utearealer og hagelag

Avtalen med Hagepleie (Ursula Hennig Øyan) om vedlikehold av utearealene er videreført. Generalforsamlingen 22.05.2025 vedtok innkommet forslag om etablering av oppholdsplass med utemøbler i bakgården mellom S55 og S57. Styret har tatt initiativ til etableringen av Sofiemo hagelag. Hagelaget hadde oppstartmøte i februar og gjennomførte en befaring med Ursula Hennig Øyan den 25. mars. Styret og hagelaget har, med utgangspunkt i idemyldring og befaring, laget en skisse med flere forslag til tiltak for uteområdene. Tiltaket som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2025 er inkludert blant forslagene i skissen og vil bli gjennomført i sammenheng med styrets oppfølging av innspillene fra hagelaget.
Hagelaget ønsker alle interesserte beboere velkommen til å være med! Følg med på oppslag på hjemmesiden eller ta kontakt med styret.

Tenning av julelys

Starten på adventstiden ble markert den 30. november med tenning av julelys, gløgg, pepperkaker og julesanger i bakgården mellom S55 og S57. At været ikke var det beste la ingen demper på stemningen!

Dugnad og sykkelrydding

Dugnad ble gjennomført 5.mai 2026. Det var godt oppmøte, og alle planlagte oppgaver ble gjennomført. Dette inkluderte støvsuging og rydding av alle lofts- og kjellerganger, rydding av sykkelskur, feie sykkelskur, vaske benker i uteområdet og vaske vaskeriet. I tillegg var det mange som bidro i uteområdet med å sette sammen nye pallekarmer, rydde gamle pallekarmer og fjerne gamle røtter. Gartner Ursula var også tilstede og bisto i arbeidet i uteområdet.

I sykkelryddingen ble det ryddet rundt 30 sykler og andre gjenstander (barnesykler, akebrett, sparkesykler etc). Disse ble satt i vaskeriet i to uker, slik at hvis noen eier en sykkel som er

tørketrommel og ett tørkeskap, samt nytt betalingssystem med bruk av ordinære betalingskort. System for reservasjon av vaske- og tørketider er ikke inkludert. Styret registrerte at mangel på mulighet for reservasjon skapte bekymring blant brukere før og i løpet av innkjøringsperioden, men har ikke mottatt henvendelser om problemer med dette når vaskeriet har vært i vanlig drift. Fra nytt betalingssystem ble implementert 11. november 2025 har det vært følgende bruk i vaskeriet (samlet for vask/tørk alle maskiner):

Måned	Antall	Snitt pr dag
November	91	3
Desember	108	3,5
Januar	111	3,6
Februar	84	3
Mars	94	3

Tørketrommelen som ble montert høsten 2025 gikk i stykker våren 2026 og erstattet med en trommel som tidligere ble brukt i et nå nedlagt vaskeri.

Belysning, fellesområder

Kjellere og loft: Gamle armaturer med lysstoffrør er erstattet med nye LED-armaturer som tennes og slukkes automatisk. Lyspærer av eldre type er erstattet med LED-pærer.

Utelamper: Bytte av utebelysning står på vedlikeholdsplanen for 2027. Styret har mottatt henvendelser fra beboere om lamper som ikke virker. Vaktmester har meldt at mangel på lys i de fleste tilfeller ikke enkelt lar seg løse ved bytte av lyspærer fordi det også er feil på komponenter som ikke lenger er i salg.

Styret har gjort en kartlegging av defekte lamper og behov, og startet planlegging av nødvendige bytter av utelamper. Behov for avklaring av valg av lampemodell har gjort at prosessen tar noe tid. Når valg av modell er gjort, er planen å bytte defekte lamper forløpende.

Låssystem

Skifte av låssystem står på vedlikeholdsplanen for 2027. Sommeren 2025 fikk styret melding fra flere beboere som ikke fikk låst seg inn i egne oppganger. Leverandør (Låshuset sikkerhetssenter AS) gikk over alle låser og låssylindere og byttet sylindere med stor slitasje.

Internett: ny avtale med NextGenTel

Før fristen for oppdatering av den eksisterende internettavtalen med NextGenTel hentet styret inn og vurderte tilbud fra andre leverandører. Styret konkluderte med at tilbudet fra NextGenTel var best, og inngikk en ny toårskontrakt, med oppstart 1. april 2026.
Det er inkludert i avtalen at beboere som har problemer med ruteren sin skal få den skiftet ut kostnadsfritt.

Årsregnskap 2025

for

Sofiemo Borettslag Al

Orgnr: 948 451 743

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 870 529**	**1 362 985**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 213 857	1 965 000
Endring av egenkapital	-1 447	0
Avskrivninger	25 751	25 824
Økning depositumskonto	-1 674	-1 373
Avdrag lån	1 571 268	1 481 907
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-334 781**	**507 544**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 535 748**	**1 870 529**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 952 942	2 408 287
Kortsiktig gjeld	417 194	537 758
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 535 748**	**1 870 529**

ryddet, så kunne de hente den.

Avslutning

Styret takker for tilliten i perioden 2025-2026.

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Infrastruktur elbil	12	836 515	836 515
Tomter og andre grunnarealer	12	3 126 718	3 126 718
Bygninger	12	17 201 968	17 201 968
Andre anleggsmidler	6	319 710	345 461
Depositiumkonto		41 927	40 252
SUM ANLEGGSMIDLER		**21 526 838**	**21 550 915**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		133 784	61 740
Eiendomsskatt		9 655	25 004
Forskuddsbetalte kostnader	13	352 150	312 453
Andre kortsiktige fordringer		0	411 584
Bankinnskudd		1 457 353	1 597 506
SUM OMLØPSMIDLER		**1 952 942**	**2 408 287**
SUM EIENDELER		**23 479 780**	**23 959 201**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		14 000	14 000
Annen egenkapital	11	-1 134 711	-2 347 121
SUM EGENKAPITAL		**-1 120 711**	**-2 333 121**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	21 178 297	22 749 564
Borettsinnskudd		3 005 000	3 005 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 183 297**	**25 754 564**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		254 305	309 959
Annen kortsiktig gjeld	15	162 888	227 799
SUM KORTSIKTIG GJELD		**417 194**	**537 758**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 479 780**	**23 959 201**
Pantstillelse	16	38 800 000	57 840 000

Sofiemo Borettslag Al

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	8 204 805	8 608 267	8 621 000	8 297 000
Annen driftsrelatert inntekt	3	1 314 073	1 194 906	1 216 000	1 345 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 518 877**	**9 803 173**	**9 837 000**	**9 642 000**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	47 658	45 120	46 000	47 800
Styrehonorar	5	338 000	320 000	328 000	339 000
Forsikring		583 873	504 562	574 000	642 300
Forretningsførsel		151 750	231 579	150 000	158 700
Revisjon		7 725	0	15 000	15 000
Kommunale avgifter		1 620 750	1 506 804	1 810 000	1 913 700
Eiendoms- og festeavgift		299 508	281 364	299 508	310 300
Eiendomsskatt		43 216	0	0	43 000
Avskrivninger	6	25 751	25 824	0	0
Energi/fyring	7	1 533 978	1 682 771	1 540 000	1 256 040
Kabel-TV/internett		238 307	253 000	253 000	249 200
Vedlikehold	8	1 535 990	1 018 594	1 119 000	1 217 000
Vaktmestertjenester	9	193 657	191 673	191 000	200 100
Renhold		290 044	274 128	275 000	302 300
Andre driftskostnader	10	267 427	250 216	272 000	297 980
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 177 634**	**6 585 635**	**6 872 508**	**6 992 420**
DRIFTSRESULTAT		**2 341 244**	**3 217 538**	**2 964 492**	**2 649 580**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		73 754	60 998	59 000	7 680
Finanskostnader		1 201 140	1 313 536	1 374 000	1 170 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**1 127 386**	**1 252 538**	**1 315 000**	**1 162 320**
Resultat		**1 213 857**	**1 965 000**	**1 649 492**	**1 487 260**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	1 213 857	1 965 000		
SUM DISPONERING		**1 213 857**	**1 965 000**		

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	4 062 268
Kapitalkostnader lån 1	2 312 244
Kapitalkostnader lån 2	504 108
Parkering	402 127
Avregnet fjernvarme	924 058
Sum innkrevde felleskostnader	**8 204 805**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	53 911
Lokale-/lagerleie	1 128 106
Refusjoner	7 760
Utleieinntekter	1 980
Utleie parkerings-/garasjeplass	86 100
Leieinntekt fast eiendom utenfor avgiftsområdet	6 780
Vaskeri	28 760
Annen inntekt	676
Sum annen driftsrelatert inntekt	**1 314 073**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 47 658.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 338 000.

NOTE 6 - AVSKRIVNINGER

	Vannmålere	Radiatormålere
Anskaffelseskost pr 01.01	196 250	190 010
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	196 250	190 010
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	18 853	21 945
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0
Bokført verdi pr. 01.01	177 396	168 065
Årets avskrivning	13 083	12 667
Bokført verdi pr. 31.12	**164 313**	**155 398**
Antatt levetid i år	15	15

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	149 429
Fjernvarme	1 384 548
Sum energi/fyring	**1 533 978**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	162 947
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	39 776
Andre forskuddsbetalte kostnader	149 427
Sum forskuddsbetalte kostnader	**352 150**

NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Husbanken**	**DNB**
Lånenummer	114656929	1636.73.71432
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2001	2023
Løpetid	25 år	15 år
Innfrielseår	2026	2038
Rentesats (nominell)	4,06 %	5,10 %
Opprinnelig lånebeløp	**7 728 645**	**23 200 000**
Lånesaldo 01.01	844 937	21 904 628
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	475 515	1 095 753
Lånesaldo 31.12	**369 422**	**20 808 875**

NOTE 15 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	8 458
Annen påløpt kostnad	154 430
Sum annen kortsiktig gjeld	**162 888**

NOTE 16 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	21 178 297
Borettsinnskudd	3 005 000
Total	**24 183 297**

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

Bygninger	17 201 968
Tomter	3 963 233
Total	**21 165 201**

Sofiemo Borettslag Al

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	119 481
Vedlikehold VVS	809 866
Vedlikehold elektro	158 426
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	308 277
Vedlikehold brannsikring	43 952
Serviceavtale brannsikring	40 735
Malerarbeider	570
Dører og porter	54 055
Diverse vedlikeholdskostnader	628
Sum vedlikehold	**1 535 990**

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	183 772
Vaktmestertjenester tillegg	9 885
Sum vaktmestertjenester	**193 657**

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	1 800
Skadedyrarbeid/soppkontroll	9 027
Containerleie	39 633
Snøbrøyting/gressklipping	51 758
Leie datasystemer	4 432
Driftsmaterialer	5 149
Programvare/lisenser	12 449
Nøkler og låser	100 137
Navnskilt og postkasser	13 055
Annen fremmed tjeneste	8 151
Kontingenter	3 200
Generalforsamling/årsmøte	496
Øredifferanser	-2
Bank- og andre transaksjonskostnader	9 721
Transaksjons og systemkostander	10 209
Annen kostnad	-1 788
Sum andre driftskostnader	**267 427**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-2 347 121
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	-1 447
Overført til/fra egenkapital	1 213 857
Opptjent egenkapital 31.12	**-1 134 711**

NOTE 12 - ANLEGGSMIDLER

Bygninger	17 201 968
Tomter og andre grunnarealer	3 126 718
Infrastruktur elbil	836 515
Sum anleggsmidler	**21 165 201**

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

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 nedenfor.

Rutinemessig oppfølging

Borettslaget har fast tilsyn av varmeanlegget ved vaktmester, årlig tilsyn med slukkeutstyr i de tekniske rommene ved Firesafe, årlig kontroll av brannvarslingsanlegget ved Honeywell, og brannverslingsnett/mobil ved AddSecure.

Gjennom vår skadeforsikring i If har vi også spesialavtale med Anticimex som gir gratis service til alle beboere ved skadedyrangrep i den enkeltes bolig.

For bekjempelse av skadedyr ute (mus/rotter) har vi avtale med phm Skadedyrkontroll om rutinekontroller.

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

Oversikt over uførte vedlikeholdstiltak siden presentasjonen i årsmeldingen for 2025:

2025: Utskifting av airsep tanker til fjernvarmeanlegg i S55 og S57

2025: S55: Rens av vann i sentralvarmeanlegget

2025: Utskiftning av slitte låssylindere

2025: Nytt betalingssystem i vaskeriet

2025: Snøfangere montert på kortendene, M13

2025: Justert fall på takrenne

2025: Skiftet takluke etter lekkasje (feilmontert)

2026: Ny belysning, kjellere og loft

Prioriterte vedlikeholdstiltak i 2026

- Varmeanlegg: anbefalte tiltak etter energikartlegging og befaringer (se egen omtale i årsrapporten)
- Utebelysning: Skifte av defekte lamper
- Tak/loft:
    - Funksjonstest og kontroll av takluker. Skifte takluker som er montert feil
    - Bytte av dårlige soilbeslag
- Kontroll, reparasjon og vedlikehold av murfasader, alle bygg

2026 Sofiemo Borettslag

Vedlikeholdsplan

Bakgrunn

Vedlikeholdsplanen er en orientering fra styret til generalforsamlingen og viser beregnet tidsplan for gjennomføring av nødvendige vedlikeholdstiltak. Det er et styreansvar å ta høyde for hendelser og situasjoner som kan oppstå underveis i perioden og 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. Dette må utføres raskt for å hindre ytterligere skader eller ubehag for beboere.

2) Nødvendig vedlikehold av borettslagets bygningsmasse for å motvirke alminnelig forfall. Her vil aktiviteter for å hindre strukturskader (lekkasjer, råte, osv.), samt opprettholdelse av sikkerhet (bl.a. elektrisk anlegg, brannvern, osv.) bli prioritert.

3) Oppgraderinger for 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.

Gjennomføring av prosjekter som krever større og/eller raskere innsats enn det som er mulig gjennom faste årsbudsjetter må skje enten ved bruk av oppsparte midler eller ved låneopptak. Borettslaget gjør i dag ingen avsetning av midler til framtidig vedlikehold, finansiering ved opptak av lån vil derfor være det eneste alternativet.

Bistand med vurdering av vedlikeholdsbehov

Sofiemo er et borettslag med en eldre bygningsmasse med stort behov for løpende vedlikeholdstiltak og kontinuitet i arbeidet med å avdekke behovene år for år. Avtaler om jevnlig kontroll og oppfølging gir en trygghet for at nødvendige tiltak ikke forsømmes, og at midlene som ligger inne i det årlige budsjettet ivaretar nettopp nødvendig løpende vedlikeholdstiltak. Borettslaget har slike faste avtaler for inspeksjon og service på deler av sentralvarmeanlegget (CEVA), kontroll av elektrisk anlegg (Elektro-Sivert) og kontroll av tak (Kaarud Entreprenør AS). Oppfølgingen foregår gjennom faste tilsyn hvert eller annethvert år. Når det avdekkes forhold som bør eller må utbedres og anbefalingene er innenfor tilgjengelige økonomiske rammer, inngås det avtaler om gjennomføring av tiltak.

5. Innkomne saker

5.1 Orientering om forslag til vedlikeholdsplan

Fremmet av: Styret

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar styrets orientering til etterretning.

Styrets kommentar:
Ved årsmøtet i 2013 vedtok generalforsamlingen at en oppdatert vedlikeholdsplan skulle legges fram for generalforsamlingen hvert år. Styrets oppdaterte plan er lagt ved innkallingen.

5.2 Endring i fordeling av kostnader knyttet til borettslagets kollektive internettavtale

Fremmet av: Styret

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at kostnader knyttet til borettslagets kollektive internettavtale fordeles likt mellom de andelene som er omfattet av avtalen, i stedet for etter ordinær fordelingsnøkkel for felleskostnader.

Fordelingen gjennomføres med hjemmel i burettslagslova § 5-19 første ledd siste punktum, som åpner for at enkelte kostnader kan fordeles etter nytte eller forbruk.

Ordningen gjelder fra 1. juli 2026 og inntil generalforsamlingen eventuelt vedtar en annen fordeling.

Begrunnelse

Internett leveres som en kollektiv tjeneste med identisk kostnad per tilknyttet andel. Dagens fordeling etter brøk medfører at andelseiere betaler ulikt for samme tjeneste.

Styret har mottatt henvendelser fra andelseiere som ønsker eller har behov for å kunne dokumentere sine faktiske internettkostnader. Med dagens fordelingsprinsipp må dette beregnes individuelt i hvert enkelt tilfelle.

En lik fordeling per andel vil gi en enklere, mer transparent og praktisk håndtering av kostnaden, samt gjøre det mulig å spesifisere faktisk internettkostnad på fakturaen for felleskostnader.

Borettslaget har per dato for generalforsamlingen avtale om levering av internett med NextGenTel til en kostnad på kr 149 per andel per måned.

Større vedlikeholdstiltak forventet neste 5 år (2027 – 2031)

- Skifte av resterende gammel utebelysning
- Slemming av sår i fasade (sist gjort 2019)
- Bytte av låssystemer
- 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)
- Profesjonell overflatebehandling av ytterdører (sist gjort 2021)
- Utskifting av postkasser

Større vedlikeholdstiltak forventet neste 15 år (2032 - 2041)

- Sikringsskap, tavler og forsyningskabler (elektrisk anlegg – mye fra 1990, en del trolig eldre)
- Slamsuging overvannskummer (sist gjort 2021)
- Spyling av soilrør (sist gjort 2020)
- Male oppganger og behandling av gulv (sist gjort 2014)
- Vedlikehold callinganlegg (sist byttet 2016)
- Skifte ytterdører (sist gjort 1988)

Vedlikehold med større usikkerhet rundt tidfesting:

- Slemming av alle tre blokker (sist gjort ved byggeåret) - vurdering fra 2023 er at fasaden er i god stand
- Omtekking av tak i S55 (sist gjort i 1988) - vurdering fra 2025 er at taket er i god stand
- Omtekking av tak i S57 (sist gjort 1990) - vurdering fra 2025 er at taket er i god stand

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SOFIEMO BRL AL

Ola Narr 21. mai 2026 kl 17.00

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering:

Valg av møteleder
Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo AS valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt, Terje Gundersen ble valgt som protokollvitne

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
20 andeler var representert, ingen ved fullmakter.

Godkjenning av innkalling og saksliste
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Styrets årsrapport 2025
Ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 1.213.386,- ble fastsatt som selskapets regnskap.

4. Styregodtgjørelse
Styrehonorar ble fastsatt til kr 339.000,-.

5. Innkomne forslag

5.1 Styret orienterte om vedlikeholdsplanen.
5.2 Det ble enstemmig vedtatt at borettslagets internettavtale skal faktureres til andelseierne med stykkpris fra og med 1. juli 2026
5.3 Endring i vedtektene- styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte
Etter valg består styret av:

Styreleder	Kristin Pedersen	valgt 2026 for 2 år
Styremedlem	Per Urnes	valgt 2026 for 2 år
Styremedlem	Bodil Reinhardsen	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem	Andre Nårstad	valgt 2026 for 2 år
1. Varamedlem	Sivert Øveraas	valgt 2026 for 1 år
2. Varamedlem	Elida Høeg	valgt 2026 for 1 år

Styrets leder ble valgt særskilt.

Valgkomiteen består nå av: Kaj-Martin Georgsen, kan suppleres med flere medlemmer.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 18.00.

Oslo 21.5.2026

Møteleder: Erling Wrangell

Protokollvitne: Terje Gundersen

5.3 Endring i vedtektene
Fremmet av: Styret

Styrets forslag til vedtak:
Avsnitt 5-1 (8) endres til følgende tekst:

"Egenandelen ved bruk av borettslagets bygningsforsikring belastes den andelseieren der skaden oppsto (kildeleiligheten). Dette gjelder uavhengig av skyld, og omfatter også følgeskader i andre boliger.

Borettslaget dekker likevel egenandelen dersom skaden skyldes svikt i fellesinstallasjoner, rør eller bygningsdeler som ligger under borettslagets vedlikeholdsplikt (etter vedtektene eller borettslagslova § 5-17).

Styret kan i særlige tilfeller frita en andelseier fra hele eller deler av egenandelen dersom belastningen vil virke åpenbart urimelig."

Begrunnelse:
Avsnitt 5-1 (8) har nå følgende tekst:

"Ved forsikringsskade som dekkes av borettslagets forsikringsselskap i den enkelte andelseiers bolig, belastes den til enhver tid gjeldende egenandel andelseieren."

Forslaget til ny tekst tydeliggjør hva som gjelder hvis skade i en leilighet gir følgeskader i presiserer at borettslaget (fellesskapet) tar belastningen i tilfeller der det er "bygget selv" som svikter.

6. Valg
Valgkomiteens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Sofiemo Borettslag AL
22. mai 2025



Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID	*22-05-2026 07:15:54 UTC*
Undertegner	Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1574558
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1971-02-22

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

TERJE GUNDERSEN Norge

Signert med Norsk BankID	*22-05-2026 08:08:55 UTC*
Undertegner	Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Terje Gundersen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1967549
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1964-05-12

Terje Gundersen
tergund@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.40.178.30

Til eiere i Sofiemo Borettslag AL

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **22.05.2025**
Tidspunkt: **1700**
Sted: **Ola Narr 1, velferdsrommet**

KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. ÅRSMELDING FOR 2024
2. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
3. GODTGJØRELSE TIL STYRET
4. GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN
5. INNKOMNE FORSLAG

5.1 Oppholdsplass med utemøbler, se vedlegg
5.2 Vedtektsendring – forslag fra Generalforsamling 2024, se vedlegg
5.3 Andre vedtektsendringer, se vedlegg

6. VALG AV TILLITSVALGTE, se vedlegg

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker borettslagets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

- Kontroll av tiltak i forbindelse med mistanke om veggedyr, mus- og rotteangrep gjøres av PHM skadedyrkontroll. Ingen kontroller i år har avdekket er større problem eller medført ytterligere arbeid.
- Måling av vannkvalitet på sekundærkursen/ringledningen av varmeanlegget i M13, S55 og S57. (Ceva)
- Utbedring av tiltak for å bedre driftsikkerhet på sentralvarmeanlegg.
- Kontroll av slukkeutstyr i tekniske rom. (Firesafe)
- Radonmåling (radonova). Verdi over grenseverdi er målt i et forretningslokale. Alle målinger som er gjort i oppholdsrom er under tiltaksgrensen.
- Kontroll av brannvarslingsanlegg (Honeywell).
- Antigrafittikontroll hver uke og tiltak ved behov. (Lars E. Strand malermester- og Entreprenørforretning as)
- Tilsyn og faste tiltak med uteområder gjennom året (Hagepleie).

Det er i perioden utført følgende interne kontroller av styret:

- Kontroll av at rømningsveier holdes åpne på loft, i kjeller, og i trappeoppganger.
- Kontroll av lekeplassen er utført. Ingen avvik ble avdekket.

Styrets arbeid

Utførte prosjekter

Det har blitt gjennomført noen mindre prosjekter i borettslaget i inneværende styreperiode iht vedlikeholdsplan, samt utskifting av armaturer i alle oppganger. Videre er oppgraderinger i vaskeriet med ny betalingsterminal og samling av maskiner påstartet og forventet ferdigstilt ila våren. Se ellers utført vedlikehold i vedlikeholdsplan.

Økonomi

Styreperioden har vært preget av fortsatt høye renter og energipriser, prisjusteringer fra leverandører, og økning i kommunale avgifter. Styret har vært opptatt av å reforhandle flere leverandøravtaler og gjøre tiltak på innsparinger for å inngå økte felleskostnader utover inflasjon. Derfor ble økning i husleie justert med inflasjonsjustering 2,6% fra 1. mars 2025.

Videre har implementering av individuell måling av varme og varmtvann fra 2024 frikoblet variasjoner i strømpris i det årlige regnskapet til borettslaget som har gjort justering av husleia og generell økonomistyring mer forutsigbar.

Individuell avregning varmtvann og fyring

2024 var det første fulle året med individuell avregning av varmtvann og fyring, og forbruket til fjernvarme i borettslaget har gått betraktelig ned. Se under for en tabell som viser totalt forbruk kwh for hele borettslaget siden 2018:

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

1. ÅRSMELDING 2024

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

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

*Alfrun Sigurdgeirsdottir har i løpet av 2024 valgt å gå av som styremedlem. Varamedlem Marius Rekstad har i en periode trådt inn som møtende vara.

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 Solibo AS. Revisor er BDO.

Forsikring

Sofiemo borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6366023.1.1. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sofiemo borettslag brukte USBLs løsning, BevarHMS, fram til skifte av forretningsfører til Solibo i september. Solibo har en integrert HMS-løsning som borettslaget nå følger.

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

- Kontroll og utbedring av elektrisk anlegg (ElektroSivert).
- Elektronisk overvåking av anlegget via PC i hovedteknisk rom i S55 (Sucus). Denne kontrolleres som en del av Vaktmestertjenestens tilsyn. Ved problemer har Vaktmestertjenesten fått assistanse fra Ryen VVS i analyse og avdekking av feil dersom disse har oppstått utenfor normal arbeidstid.

Pågående arbeider i andelseiernes regi

Styret merker seg at det stadig oftere skjer oppussingsprosjekter i andelseieres regi i borettslaget, særlig ved nyinnflytting. 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 nøyere 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.

Parkering

Parkeringsordning administreres av styret, og parkeringsselskap som holder øye med feilaktig parkering på parkeringsplassen og fellesareal utføres av VestPark. Styret minner om at det ikke er tillatt å parkerer i fellesrom/bakgård.

Dugnad

Dugnaden ble avholdt den 6. mai 2024, og vi takker for et bra oppmøte. Det var bestilt både ordinære containere og containere til farlig avfall. I tillegg til ordinært dugnadsarbeidet ble omtrent halvparten av ytterdørene (kjeller- og oppgangsdører) oljet, og tørkeskapet i vaskerommet i M13 ble revet.

Rydding av sykler ble gjennomført den 12. oktober 2024, og mer enn 20 sykler som ble fjernet. Neste runde med sykkelrydding planlegges å gjennomføres sammen med dugnaden i 2026.

Dugnaden i 2025 vil avholdes 5. mai. Det er planlagt å olje de resterende ytterdørene som ikke ble oljet under dugnaden i 2024. På grunn av stor pågang rundt dugnadsdatoen, ble container for farlig avfall bestilt til uke 15. Ordinære containere er bestilt til dugnaden.

Styrearbeid

Borettslaget har egen hjemmeside gjennom forretningsfører Solibo AS (home.solibo.no/hp/sofiemo).

E-postadressen som beboerne kan benytte for å komme i kontakt med styret er styret@sofiemo.no.

I tillegg kan styret kontaktes via brev i styrepostkassa i S55B (alle ytterdørnøkler går til denne oppgangen). Via Solibo har Sofiemo Borettslag tilgang til Solibo Home. Dette er en nettbasert tjeneste der styret kan lagre dokumenter i et eget elektronisk arkiv, samt ha tilgang til beboerlister, bruksoverlatelser, regnskap/budsjett/annen økonomi-informasjon, mm. Elektronisk fakturabehandling er inkludert i denne tjenesten, samt alle tjenester vedr. kjøp og salg av boliger og bruksoverlatelse av boliger. Borettslaget har i tillegg et eget omfattende elektronisk saksarkiv.

År	Forbruk (kwh)	Differanse fra 2024	Differanse i %	Temperatur okt-mar (gj.snitt)	Temperatur apr-sept (gj.snitt)
2024	1 169 000			1,4	13,8
2023	1 396 000	- 227 000	-16%	0,0	13,9
2022	1 384 000	- 215 000	-16%	2,2	13,5
2021	1 523 000	- 354 000	-23%	0,8	13,7
2020	1 344 000	- 175 000	-13%	4,1	13,5
2019	1 487 000	- 318 000	-21%	1,1	13,4
2018	1 439 000	- 270 000	-19%	0,3	15,3

Forbruket varierer normalt år til år basert på hvor kaldt det er ute. Likevel ser vi at forbruket har gått betydelig ned også sammenlignet med varmere år. Videre viser beregninger at 135 av 140 andeler hadde lavere kostnader til varmtvann og fyring i 2024 etter ny avregningsmodell sammenlignet med alternativet hvor dette fremdeles hadde vært inkludert i husleia som ble redusert med 35% fra 1. september 2023.

Forsikringssaker

Vi har hatt noen andelseiere i denne perioden som har hatt skadetilfeller med brudd på varmekabler på bad. Siden garantitiden på 10 år for badene gikk ut i 2015, beregnes det en avkortning i forsikringsutbetalingen. Avkortningen er som følger:

"Ved bruddskade eller skade ved elektrisk fenomen på varmtvannsbeholder, -bereder (for boligbygning gjelder isteden forhøyet egenandel se Spesielle egenandeler), fyrkjele, ventilasjonsanlegg, varmekabel e.l. gjøres fradrag på grunnlag av de totale reparasjonskostnader med 5 % for hvert hele år utstyret er eldre enn 10 år, men ikke mer enn 80 %."

Dette medfører at avkortningen i 2025 er 50% av den totale kostnaden for å utbedre skaden. I tillegg fastslår våre vedtekter at egenandelen i slike forsikringsskader inne i den enkeltes bolig selv må dekkes av den enkelte andelseier. 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 www.sofiemo.no om hvordan varmekablene skal ivaretas.

Næringslokaler

Som nevnt innledningsvis har borettslaget 12 næringslokaler. Mange er små lokaler som brukes til lager, men vi har også større lokaler som brukes i forretningsøyemed.

Fellesboder

Borettslaget har 6 fellesboder på loftet (to i hver blokk) som kan leies av beboerne for tre måneder av gangen (ved eksempelvis oppussing, flytting, mm.). For øyeblikket har vi ledige boder for korttidsleie.

Ute-/innemiljø

Det ble ikke gjennomført noen store endringer innenfor ute-/innemiljø i styreperioden.

Vedlikeholdsplan 2025

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 uterealer.
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 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 styrer 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 med vaktmester (Vaktmestertjenesten), service på fjernvarmeanlegg (CEVA), tilsyn elektrisk anlegg (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.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker borettslagets verdier

Informasjon

Hjemmesiden er den fremste (og tidvis også eneste) kilden til generell informasjon fra styret til beboerne. Under «Oppslagstavle» blir viktig informasjon lagt ut fortløpende. Informasjon om salg av leiligheter og varsel om frist for å melde om bruk av forkjøpsrett varsles kun på hjemmesiden. Under «Praktisk informasjon» finnes viktig informasjon som husordensregler, vedtekter, og generalforsamlingsprotokoller. 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).

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.

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.

- 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)
- Omtekking av tak i S55 (sist gjort i 1988)
- Omtekking 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 oppganger og behandling av gulv (sist gjort 2014)
- Skifte ytterdører (sist gjort 2006)

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

I tillegg til dette har vi tilsyn med brannvarslingsanlegg gjennom Honeywell og brannverslingsnett/mobil gjennom AddSecure. Årlig kontrolleres også 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 patruljerer 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. Utdrag fra vedlikeholdsplanen, sammen med utførte vedlikeholdstiltak siden forrige presentasjon for generalforsamlingen, er presentert under.

Oversikt over større utførte vedlikeholdstiltak siden forrige presentasjon for generalforsamlingen:

- 2024: Måling av radon
- 2024: Oljet ca halvparten av ytterdører på dugnad
- 2024: Utskifting av airsep til ekspansjonskar i fjernvarmeanlegg i M13
- 2024: Installasjon av partikkelfilter for å rense radiatorvann i varmeanlegget i S55 og M13
- 2024: Rens av varmeveksler i fjernvarmeanlegg i M13 for å fjerne fortetning
- 2024: Skiftet alle taklamper i alle oppganger
- 2024: Skiftet postkasser i S55E
- 2025: Utskifting av tvillingpumpe i fjernvarmeanlegg S55

Vedlikeholdstiltak som vil prioriteres gjennomført i løpet av 2025:

- Oljing av resten av ytterdørene på dugnad
- Fortsette utskifting av belysning i fellesareal (kjeller, loft, og uteareal gjenstår). Dagens belysning er fra ca 1989.
- Utskifting av airsep tanker til fjernvarmeanlegg i S55 og S57
- Rens av radiatorvannet i S55
- Utskifting av ødelagte varmekabler på tak
- Kontroll, reparasjon og vedlikehold av murfasader, alle bygg
- Rens av takrenner, alle tak
- Utskifte betalingssystem fellesvaskeri

Større vedlikeholdstiltak forventet 2026 – 2029:

- 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)

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	8 608 267	9 087 081	9 947 883	8 621 000
Annen driftsrelatert inntekt	3	1 194 907	888 555	20 000	1 216 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 803 174**	**9 975 636**	**9 967 883**	**9 837 000**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	45 120	43 005	43 000	46 000
Styrehonorar	5	320 000	305 000	305 000	328 000
Forsikring		504 562	467 229	514 000	574 000
Forretningsførsel	6	231 579	216 198	204 000	150 000
Revisjon		0	11 848	12 000	15 000
Kommunale avgifter		1 506 804	1 270 022	1 486 900	1 810 000
Eiendoms- og festeavgift		281 364	281 364	295 000	299 508
Avskrivninger	7	25 824	14 974	0	0
Energi/fyring	8	1 682 771	2 029 015	1 980 000	1 540 000
Kabel-TV/internett		253 000	275 055	233 520	253 000
Vedlikehold	9	1 018 594	1 213 875	1 093 000	1 119 000
Vaktmestertjenester	10	191 673	160 170	170 000	191 000
Renhold		274 128	268 122	267 000	275 000
Andre driftskostnader	11	250 216	276 070	202 501	291 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**6 585 636**	**6 831 947**	**6 805 921**	**6 891 508**
DRIFTSRESULTAT		**3 217 538**	**3 143 689**	**3 161 962**	**2 945 492**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		60 998	42 354	0	59 000
Finanskostnader		1 313 536	1 167 023	1 246 249	1 374 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**1 252 538**	**1 124 669**	**1 246 249**	**1 315 000**
Resultat		**1 965 000**	**2 019 020**	**1 915 713**	**1 630 492**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	12	1 965 000	2 019 020		
SUM DISPONERING		**1 965 000**	**2 019 020**		

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker borettslagets verdier

Årsregnskap 2024

for

Sofiemo Borettslag AL

Orgnr: 948 451 743

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 362 984**	**1 236 107**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 965 000	2 019 020
Avskrivninger	25 824	14 974
Kjøp / salg anleggsmidler	0	1 222 775
Endring i andre langsiktige poster	-1 373	-922
Avdrag lån	1 481 907	683 420
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**507 544**	**126 877**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 870 529**	**1 362 984**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 408 287	2 824 172
Kortsiktig gjeld	537 758	1 461 188
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 870 529**	**1 362 984**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Balanse 2024

EIENDELER	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
ANLEGGSMIDLER			
Andre grunnarealer	13	836 515	836 515
Tomter og andre grunnarealer	13	3 126 718	3 126 718
Boliger inkl. tomter	13	17 201 968	17 201 968
Andre anleggsmidler	7	345 461	371 286
Depositumskonto		40 252	38 879
SUM ANLEGGSMIDLER		**21 550 915**	**21 575 366**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		61 740	121 453
Forskuddsbetalte kostnader	14	312 453	486 722
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		411 584	0
Andre kortsiktige fordringer		0	557 962
Bankinnskudd		1 597 506	1 635 709
Eiendomsskatt		25 004	22 326
SUM OMLØPSMIDLER		**2 408 287**	**2 824 172**
SUM EIENDELER		**23 959 202**	**24 399 538**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		14 000	14 000
Annen egenkapital	12	-2 347 121	-4 312 121
SUM EGENKAPITAL		**-2 333 120**	**-4 298 121**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	22 749 564	24 231 471
Borettsinnskudd		3 005 000	3 005 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**25 754 564**	**27 236 471**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		309 959	1 052 724
Brenselregnskap		0	5 341
Brensel balkong + felleslån		0	44 543
Påløpt rente		13 273	18 430
Annen påløpt kostnad		214 526	339 585
Mellomregning utlegg		0	565
SUM KORTSIKTIG GJELD		**537 758**	**1 461 188**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 959 202**	**24 399 538**
Pantstillelse	16	57 840 000	

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	3 976 096
Kapitalkostnader	2 632 615
Kapitalkostnader 2	168 036
Parkering	489 880
Avregnet fjernvarme	1 341 640
Sum innkrevde felleskostnader	**8 608 267**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	32 960
Lokale-/lagerleie	1 103 106
Sykkelparkering	1 200
Bodleie	5 015
Tilskudd	52 626
Sum annen driftsrelatert inntekt	**1 194 907**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 45 120.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 320 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.09.2024 - 31.12.2024	50 000
Forretningsførsel fra USBL 01.01.2024 - 31.08.2024	181 579
Sum forretningsførsel	**231 579**

NOTE 7 - AVSKRIVNINGER

	Vannmålere	Radiatormålere
Anskaffelseskost pr 01.01	196 250	190 010
Årets tilgnag	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	196 250	190 010
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	18 853	21 945
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0
Bokført verdi pr. 01.01	190 537	180 749
Årets avskrivning	13 140	12 684
Bokført verdi pr. 31.12	**177 396**	**168 065**

NOTE 8 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	140 822
Fjernvarme	1 541 949
Sum energi/fyring	**1 682 771**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker borettslagets verdier

NOTE 9 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	40 885
Vedlikehold VVS	141 528
Vedlikehold elektro	120 692
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	206 706
Vedlikehold brannsikring	72 215
Vedlikehold parkering/garasje	29 711
Vedlikehold fyringsanlegg	369 467
Vedlikehold felles vaskeri	10 224
Vedlikehold fyringsanlegg	5 000
Serviceavtale brannsikring	4 536
Malerarbeider	2 031
Dører og porter	15 598
Sum vedlikehold	**1 018 594**

NOTE 10 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	189 633
Vaktmestertjenester tillegg	2 040
Sum vaktmestertjenester	**191 673**

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	7 151
Containerleie	32 748
Snøbrøyting/gressklipping	91 403
Leie datasystemer	20 239
Inventar	4 624
Driftsmaterialer	3 604
Programvare/lisenser	3 079
Lyspærer og sikringer	3 668
Nøkler og låser	23 912
Navnskilt og postkasser	31 659
Egenandeler forsikring	-10 000
Kostnader dugnad	371
Annen fremmed tjeneste	10 232
Kontorrekvisita	485
Kontingenter	3 100
Servicekostnad	1 512
Generalforsamling/årsmøte	2 342
Øredifferanser	-7
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 827
Omkostninger inkasso	10 086
Annen kostnad	4 172
Konstaterte tap på fordringer	10
Sum andre driftskostnader	**250 216**

NOTE 12 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-4 312 121
Overført til/fra egenkapital	1 965 000
Opptjent egenkapital 31.12	**-2 347 121**

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 328.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

4. GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN

Forslag til honorar valgkomité for perioden 2024/2025

Valgkomiteen har gjort en god innsats i år og har funnet flere kandidater, avholdt flere møter seg imellom og med representanter fra styret. Det foreslås dermed å gi valgkomité en påskjønnelse for arbeidet.

Forslag til vedtak:

Valgkomité honoreres med kr 10.000,-.

Styrets innstilling:

Det stemmes JA til forslaget.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 13 - ANLEGGSMIDLER

Bygninger	17 201 968
Sum bygninger	**17 201 968**
Tomter og andre grunnarealer	3 126 718
Sum Tomter	**3 126 718**
	Infrastruktur elbil
Bygningsmessig anlegg	836 515
Sum bygningsmessig anlegg	**836 515**

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold, og bygningene er ikke avskrevet. Det er i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	143 685
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	19 467
Andre forskuddsbetalte kostnader	149 301
Sum forskuddsbetalte kostnader	**312 453**

NOTE 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Husbanken**	**DNB**
Lånenummer	114 656 929	1636.73.71432
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2001	2023
Løpetid		5 år
Innfrielseår		2028
Rentesats (nominell)	4,67 %	5,60 %
Opprinnelig lånebeløp	**7 728 645**	**23 200 000**
Lånesaldo 01.01	1 295 551	22 935 920
Opptak i periode		
Avdrag i periode	450 614	1 031 292
Lånesaldo 31.12	**844 937**	**21 904 628**

NOTE 16 - PANTESTILLESE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	22 749 564
Borettsinnskudd	3 005 000
Total	**25 754 564**

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

Bygninger	17 201 968
Tomter	3 963 233
Total	**21 165 201**

5.2 Vedtektsendring - forslag fra Generalforsamling 2024

Generalforsamlingen 2024 vedtok følgende: *«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.»*

Forslag til vedtak:

"Styret skal tilstrebe at det årlig avholdes minst ett fysisk møte i borettslaget, dersom forholdene tillater det. Dette kan være i form av allmøte eller generalforsamling."

Styrets innstilling:

Borettslaget Sofiemo er underlagt borettslagsloven. Borettslaget kan ikke vedtektsfeste noe som ikke er i tråd med loven. §7.4 (4) lyder:

«Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

Styret innstiller derfor på at dette ikke kan vedtektsfestes.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker borettslagets verdier

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Oppholdsplass med utemøbler
Forslagstiller: Sigmund Book Mohn

Styret får ansvar for å gjøre om de to delene av tørkestativet mellom 55- og 57-blokkene som ligger nærmest 55-blokka til en oppholdsplass med utemøbler.

Bakgrunn og forslag til gjennomføring:

Det er populært å bruke uteområdene våre, særlig om sommerhalvåret. Men det er ikke veldig mange forskjellige steder å sitte. Det er mange som liker å bruke hagen og da kan det være fint å få spredd litt hvor alle oppholder seg. Ved å lage en liten oppholdsplass på deler av det som i dag er tørkestativ vil vi få en til plass, hvor man kan sitte litt mer for seg selv. Tørkestativene mellom 55- og 57-blokka består av 4 seksjoner. Ved å gjøre om 2 av disse til oppholdsplass er det fortsatt god plass til å tørke klær på den andre delen, nærmest 57-blokka.

En enkel måte å gjøre om de to delene nærmest 55-blokka til en oppholdsplass, er å bare fjerne nettingen ut mot 55-blokka, og mellom de to delene, samt å hekte av dører og tørketråder. Så kan det anskaffes et utebord med benker e.l. som kan stå der fast. Dette er relativt enkelt dugnadsarbeid. Om man videre ønsker å gjøre noe mer ut av plassen, kan man vurdere plattinger eller overbygg slik som en pergola.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positiv til forslaget, og vil foreslå at det stemmes JA til dette på Generalforsamling. Utover argumentet med flere sitteplasser, ser styret det positivt å åpne opp området som i dag kan fremstå litt skjult og lukket med periodisk lyssky aktivitet.

3. Opprydding av duplikat tekst i 4-2

Det er en duplikat i teksten i *§ 4-2 Bruksoverlating* punkt (2) hvor følgende tekst står under både kulepunkt nr. 5 og et eget avsnitt i slutten av punkt (2):

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig runn 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.

Styret foreslår at kulepunkt 5 under punkt (2) endres

fra:

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig runn 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.

til:

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

I tillegg rettes skrivefeil "(...) saklig runn" til "saklig grunn" i siste avsnitt i punkt (2).

4. Endring av saker som skal behandles på Generalforsamling

Etter lovendring for noen år siden er det ikke lenger krav om årsberetning. Derfor foreslår styret at følgende kulepunkt i *§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling* strykes:

- Godkjenning av årsberetning fra styret.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker borettslagets verdier

5.3 Andre vedtektsendringer

Styret foreslår følgende vedtektsendringer:

1. Endring knyttet til utleie i burettslaglova

Reglene for utleie ble endret i *Lov om burettslag* for noen år siden som medfører en justering i våres vedtekter. Dermed foreslås det en endring i vedtektene *§ 4-2 Bruksoverlating* punkt (3)

fra: Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

til: Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. **I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.**

2. Korrigering av uheldig endring i vedtektene i 2022:

I 2022 vedtok Generalforsamling styrets forslag om endring i formulering av vedtektene som omfatter kostnader knyttet til utskifting av vinduer og ytterdører. Formålet med endringen var å justere på formuleringen som tilsa at utskiftinger av vinduer og dører *skal* betales av andelseier ved et særskilt tillegg i felleskostnadene. I praksis har tidligere styrer lagt til rette for at andelseier *kan* betale dette selv direkte uten å involvere borettslaget som mellomledd i finansieringen ved et tillegg i felleskostnadene. Endringen som ble gjort i 2022 legger derimot nå rom for tolkning av *hvem* som skal betale for utskiftningen. Dette var ikke hensikten, så for å tydeliggjøre at andelseier fremdeles *skal* bære kostnaden for dette, men at kostnaden *kan* gjøres opp enten via direkte utlegg av andelseier eller via et tillegg i felleskostnadene, foreslår styret følgende endring i *§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt* punkt (4)

fra:
(...) Ved utskifting av vinduer og ytterdører, inkludert balkongdører, kan den/de aktuelle andelseiere bære kostnadene ved et særskilt tillegg til ordinære månedlige felleskostnader.

til:
(...) Ved utskifting av vinduer og ytterdører, inkludert balkongdører, **skal** den/de aktuelle andelseiere bære kostnadene **direkte eller** ved et særskilt tillegg til ordinære månedlige felleskostnader.

- Tord Hermundstad
- Vibeke Holm
- Zybelin Beck

Bodil Reinhardsen og Zybelin Beck har sagt seg villige til å stille til valg som nye styremedlemmer. Elida Høeg har sagt seg villig til å stille til valg som 1. varamedlem.

Valgkomitéen vurderer at samtlige kandidater er godt kvalifiserte som nye styremedlemmer og varamedlem.

Valg av styremedlemmer
På valg:
- Audun Reithaug
- Álfrún Sigurgeirsdóttir (fratrådt)
- Helene Småge

Valgkomitéens innstilling:
- Bodil Reinhardsen
- Zybelin Beck

Valg av varamedlem til styret
På valg:
- Zybelin Beck
- Marius Rekstad

Valgkomitéens innstilling:
- Elida Høeg som 1. varamedlem

Valg av valgkomité
Gerd Karine Reinsvollsveen har ledet valgkomitéen 2023-2025 sammen med Terje Gundersen. Begge trer nå ut av valgkomitéen.

Nåværende styremedlem Audun Reithaug sier seg villig til å tre inn i valgkomitéen for ett år. Det er ikke funnet aktuell kandidat til valgkomitéens andre post.

Innstilling valgkomité (for 1 år):
- Audun Reithaug

Gjenstående plasser til styre og valgkomité
Valgkomitéen anbefaler at det tredje medlemmet til styret, 2. varamedlem til styret og supplerende medlem til valgkomité velges på generalforsamlingen.

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

INNSTILLING VALG AV STYREMEDLEMMER OG VALGKOMITÉ 2025

Sittende styre består av:
- Styreleder, Alexander Morin (2024-2026)
- Styremedlem, Daniel Kvalsvik (2024-2026)
- Styremedlem, Audun Reithaug (2023-2025)
- Styremedlem Álfrún Sigurgeirsdóttir* (2023-2025)
- Styremedlem Helene Småge (2023-2025)
- varamedlem, Marius Granberg Rekstad* (2024-2025)
- varamedlem, Zybelin Beck (2024-2025)

*Álfrún Sigurgeirsdóttir har i løpet av det siste året trådt ut av styret og Marius Granberg Rekstad har i en periode trådt inn som møtende vara.

Valgkomiteen som har bestått av Terje Gundersen og Gerd Reinsvollsveen fremmer følgende innstilling ved generalforsamlingen i 2025:

Innstilling styremedlemmer (for 2 år):
- Bodil Reinhardsen
- Zybelin Beck

Den tredje kandidaten har dessverre kort tid før Generalforsamling meddelt valgkomité at vedkommende flytter til sommeren og er dermed ikke lenger aktuell som styremedlem.

Innstilling 1. varamedlem (for 1 år):
- Elida Høeg

Det er ikke funnet aktuell kandidat til 2. varamedlem.

Komitéens begrunnelse:
Ved utløpsfristen for å foreslå nye styremedlemmer og medlemmer til valgkomitéen, var det innkommet følgende forslag til kandidater:
- Bodil Reinhardsen
- Elida Høeg
- Maar Sakya
- Marius Granberg Rekstad

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Valg av ny styreleder

Bakgrunn:
Dagens styreleder har etter at valgkomitéen avsluttet sitt arbeid gitt beskjed til styret om fratredelse fra vervet grunnet personlige årsaker. Styreleder er ikke på valg, og valgkomitéen har dermed heller ikke søkt aktivt etter ny styreleder i sitt arbeid.

Borettslaget er dermed i den situasjon at man ikke har noen styreleder eller kandidater til styreleder blant andelseierne. Styret har derfor valgt å innhente tilbud på en ekstern styreleder fra Styreledercompagniet AS. Tilbudet på dette er vedlagt.

Foreslått kandidat fra Styreledercompagniet AS er Heidi Sønsthagen. Heidi er statsautorisert revisor med lang fartstid innenfor revisjon og regnskap, skatt, internkontroll og rapportering i næringslivet fra KPMG, Seabird Exploration og Viking Oil & Gas. Frem til 2024 har Heidi vært daglig leder i Hasle-Løren idrettslag i tillegg til styreleder i en rekke borettslag og sameier. Heidi har vært styreleder i sitt eget sameie Nybyen Økern Sør sameie (217 seksjoner) siden 2016, og sitter i dag som ekstern styreleder i 4 borettslag og sameier:

- 2023 – D.D. Styreleder Bertramjordet borettslag (161 andeler)
- 2023 – D.D. Styreleder Søndre Langerud Tomteselskap AS (102 aksjeeiere)
- 2024 – D.D. Styreleder Boligsameiet Mohagen III (36 seksjoner)
- 2024 – D.D. Styreleder Sameiet Knud Øyens vei 1-3-5-7 (33 seksjoner)

Det er viktig å presisere at tilbudet er bindende. Dersom tidsestimatet ligger an til å overstiges vil dette bli kommunisert til styret fortløpende gjennom styreperioden. Det er også viktig å presisere at styreleder ikke vil erstatte alt arbeid som gjennomføres av styret i borettslaget. Honorar til øvrige styremedlemmer må dermed likevel påregnes, men på et lavere nivå enn dagens honorar ettersom intern styreledelse nå erstattes av en ekstern. Honorar til styreleder har normalt ligget i området 30-50%, avhengig av arbeidsinnsats. Godtgjørelse til styret 2025/2026 fastsettes på Generalforsamling i 2026.

Forslag til vedtak:
Tilbudet fra Styreledercompagniet AS godtas og Heidi Sønsthagen velges som ny styreleder i perioden 2025/2026.

Styrets innstilling:
Styret har hatt en god samtale med Heidi og føler seg trygge på at Heidi kan tilføre borettslaget god erfaring, kompetanse og arbeidskapasitet i kommende styreperiode 2025/2026. Styrets innstilling er dermed å stemme JA til forslaget.

FORENKLER STYRETS HVERDAG
OG
ØKER BOLIGSELSKAPETS VERDIER

Fordeler med styreleder formidlet av oss

- **Fornøydhetsgaranti** – Vi er forpliktet til å gjøre dere fornøyd med styrelederen vi formidler
- **Oppfølging** – Vi følger opp jobben styreledere formidlet av oss gjør
- **Støtte** – Hele styret vil ha tilgang på kurs og støtte fra ressurs- og kompetansepersoner
- **Spesialtilpasset tilbud** – Tilbudet dere mottar skal være tilpasset deres behov og forventninger
- **Forutsigbarhet** – Dere skal på forhånd vite at det er dedikert nok tid til dere fra styreleder
- **Kunnskap** – Styrelederen har fri tilgang på vår unike database for styrekompetanse
- **Rekruttering, seleksjon og opplæring** – Vi rekrutterer styreledere basert på personlige egenskaper, og de mottar kursing fra oss



Pristilbud fortsetter

Samarbeidshonoraret

- Dekker kostnader til rekruttering og seleksjon, samt oppfølging og støtte av styrelederne gjennom videreutdanning i styreledelse, oppdatering på endring i lovverk og rådgivning fra ressurspersoner hos oss.
- Gir tilgang til alle kurs i regi av Solibo for øvrige styremedlemmer.
- Gir tilgang til bruk av Solibo sin styreportal om boligselskapet ønsker dette.
- løper så lenge man har styreleder formidlet av oss (faktureres kvartalsvis).

Vi har over tid utarbeidet et rammeverk for hvordan man utøver styreledelse i boligselskap. Til grunn for dette rammeverket ligger mange års erfaring i flere forskjellige boligselskaper. Se tilpasset timerammeverk for deres boligselskap på neste side.

SOFIEMO BORETTSLAG AL

Pristilbud formidling av ekstern styreleder

For SOFIEMO BORETTSLAG AL med 140 (+5 NÆRING) ANDELER vil vi kunne formidle styreleder til kostnaden som er beskrevet nedenfor.





Deres kontaktperson hos Styreledercompagniet AS

Heidi Sønsthagen

Statsautorisert revisor

Telefon: 97 56 05 37

E-post: heidi@styreledercompagniet.no



Timerammeverk for ekstern styreleder

SOFIEMO BORETTSLAG AL		
Aktivitet/Oppgave	**Timer per år**	**Merknad**
Styremøter	40	Cirka 8 møter (inklusiv forberedelser og etterarbeid) per år etter oppsatt årsplan
Generalforsamling	25	Forarbeid, gjennomføring og etterarbeid
Beboerhenvendelser	120	Beboerhenvendelser fordeles på hele styret
Prosjektarbeid	30	Ferdigstillelse av pågående prosjekter og oppstart/gjennomføring av kommende prosjekter
Oppgaver mellom møter	135	Ad hoc oppgaver eller tildelt på styremøte, herunder økonomi
Totalt	**350**	

Boligselskapets beste interesser er styrende for hvordan styreleder skal fordele sin tid.

Timerammeverket gjenspeiler forventet tidsbruk for et normalt driftsår.

Store renoveringsprosjekter, interne konflikter etc som erfaringsmessig krever mye tidsbruk, må eventuelt legges til.

6. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Kristin Pedersen	valgt 2025 for 1 år
Styremedlem	Daniel Kvalsvik	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem	Bodil Reinhardsen	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem	Helene Lauland	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem	Zybelin Beck	valgt 2025 for 2 år
1. Varamedlem	Per Urnes	valgt 2025 for 1 år
2.Varamedlem	Elida Høeg	valgt 2025 for 1 år

Styrets leder ble valgt særskilt.

Valgkomiteen består nå av: Audun Reithaug

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 18.20.

Oslo 22.5.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Maria Lokna

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 SOFIEMO BORETTSLAG AL

Ola Narr, 22.mai 2025 kl 1700

Konstituering:

- Som møteleder ble Erling Wrangell fra forretningsfører valgt.
- Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt.
- Til å underskrive protokollen sammen med møteleder ble Maria Lokna valgt
- 13 andeler var representert, ingen fullmakter
- Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 1.965.000,- ble fastsatt som regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 328.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

4. Godtgjørelse til valgkomiteen

Honorar til valgkomiteen ble fastsatt til kr 10.000,-.

5. Innkomne forslag

5.1 Oppholdsplass med utemøbler, forslaget ble vedtatt med 8 stemmer.

5.2 Vedtektsendring – forslag fra Generalforsamling 2024- forslaget fikk ikke nødvendig antall stemmer.

5.3 Andre vedtektsendringer, forslaget ble enstemmig vedtatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 22 MARS 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506459-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MONRADS GATE 13A	Eiendom:	229/87
Tiltakshaver:	Sofiemo Borettslag v/Bodil Reinhardsen	Adresse:	Monrads gate 13A, 0564 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID — *23-05-2025 10:12:59 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1574558

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

MARIA LOKNA Norge

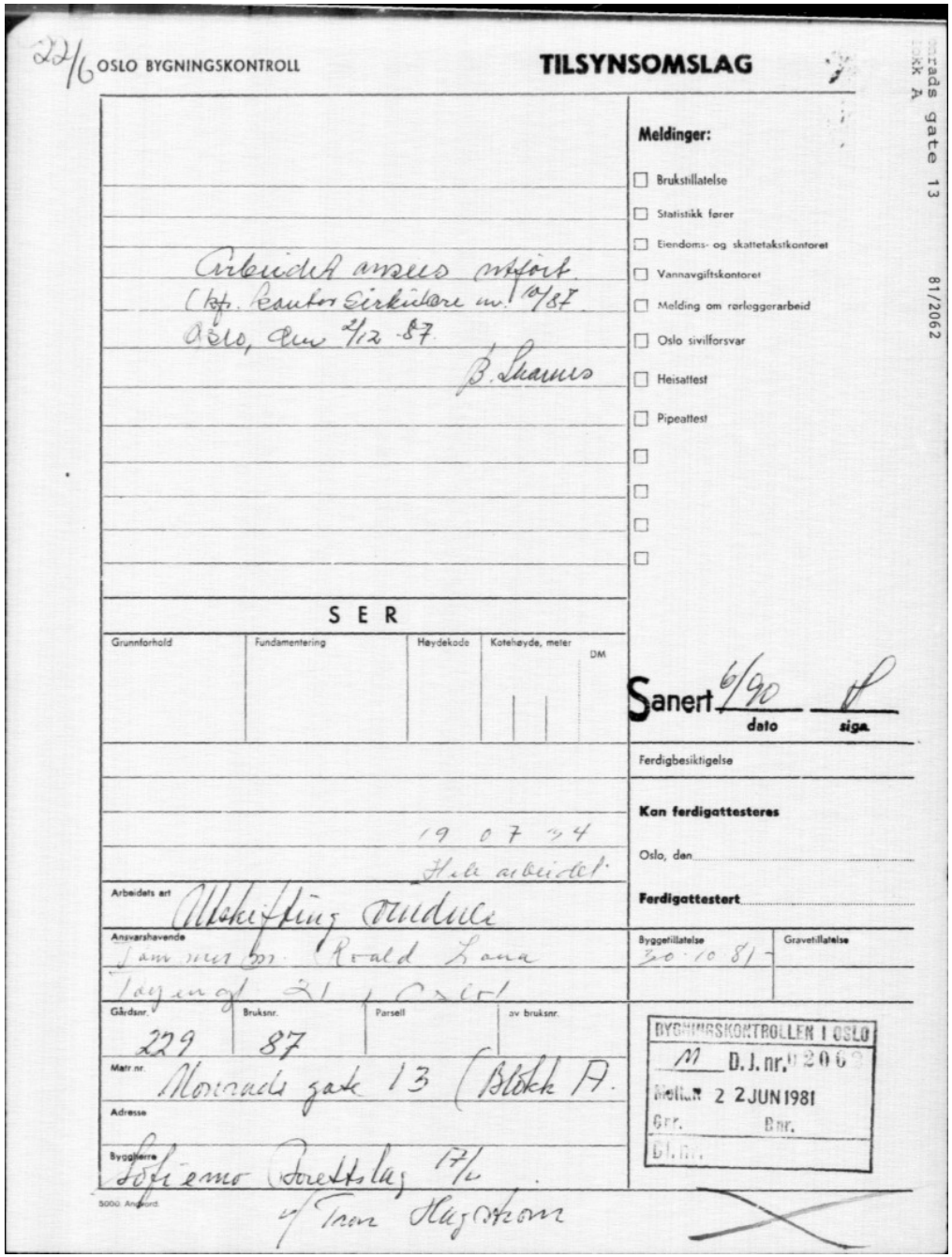
Signert med Norsk BankID — *23-05-2025 10:37:55 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Maria Nonås Lokna
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-2546429

Maria Lokna
maria.lokna@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 128.39.78.200



22/6 OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Monrads gate 13 Blokk A 81/2062

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Arbeidet anses utført
Okp. kontor Sirkulære nr. 10/87
Oslo, den 2/12-87
B. Thams

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Sanert 6/90 dato — sign.

Ferdigbesiktigelse

19 07 34
Hele arbeidet.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Utskiftning Ruduct

Ansvarshavende: Tom mot bet. Roald Lona
Tøyengt. 21 i Oslo

Byggetillatelse	Gravetillatelse
30.10.81	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
229	87		

Matr. nr.

Adresse: Monrads gate 13 (Blokk A.

Byggherre: Sofiemo Borettslag v/ Tom Magnhom 17/6

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M D.J. nr. 2060
Mottatt 22 JUN 1981
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

5000. Anvord.

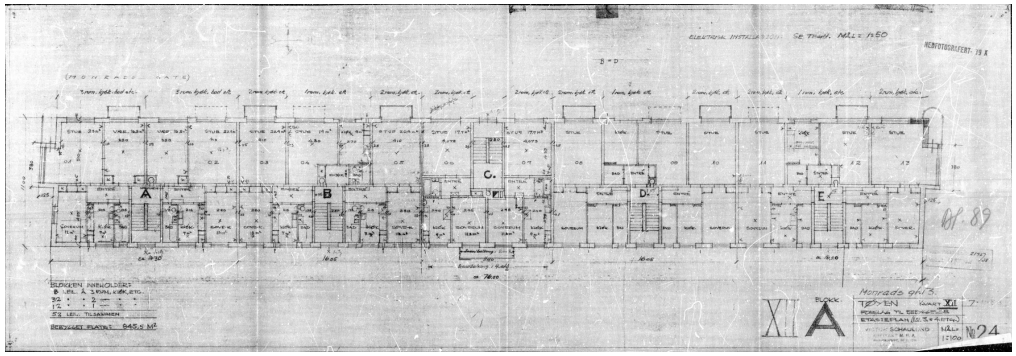
Saksnr: 200506459-10 Side 2 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

for Gunn Flovik Espeland
Gunn Flovik Espeland
avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Sofiemo Borettslag v/Bodil Reinhardsen, Monrads gate 13A, 0564 OSLO



ANMELDELSE.

12 bl. tegninger.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.L.No. 2195/38 OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 13 Monrads gate. (Trondhjemsveien 23. Kv. X 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 servitutter 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.

Mott. 16. DEC. 1938

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

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

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

Oslo opmålingsvesen 15/12- 1938.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

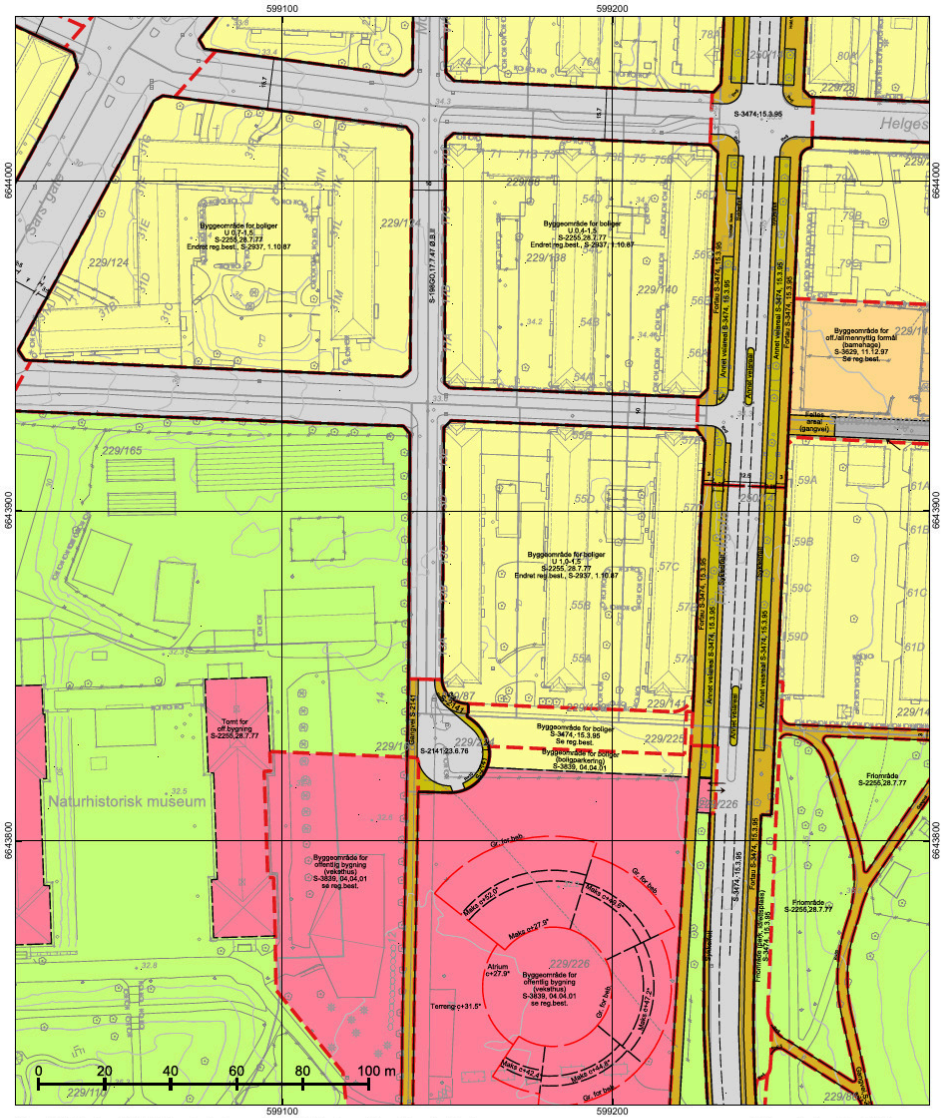
- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163625/ 86540678
Deres ref.:
Adresse: Monrads gate 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/87

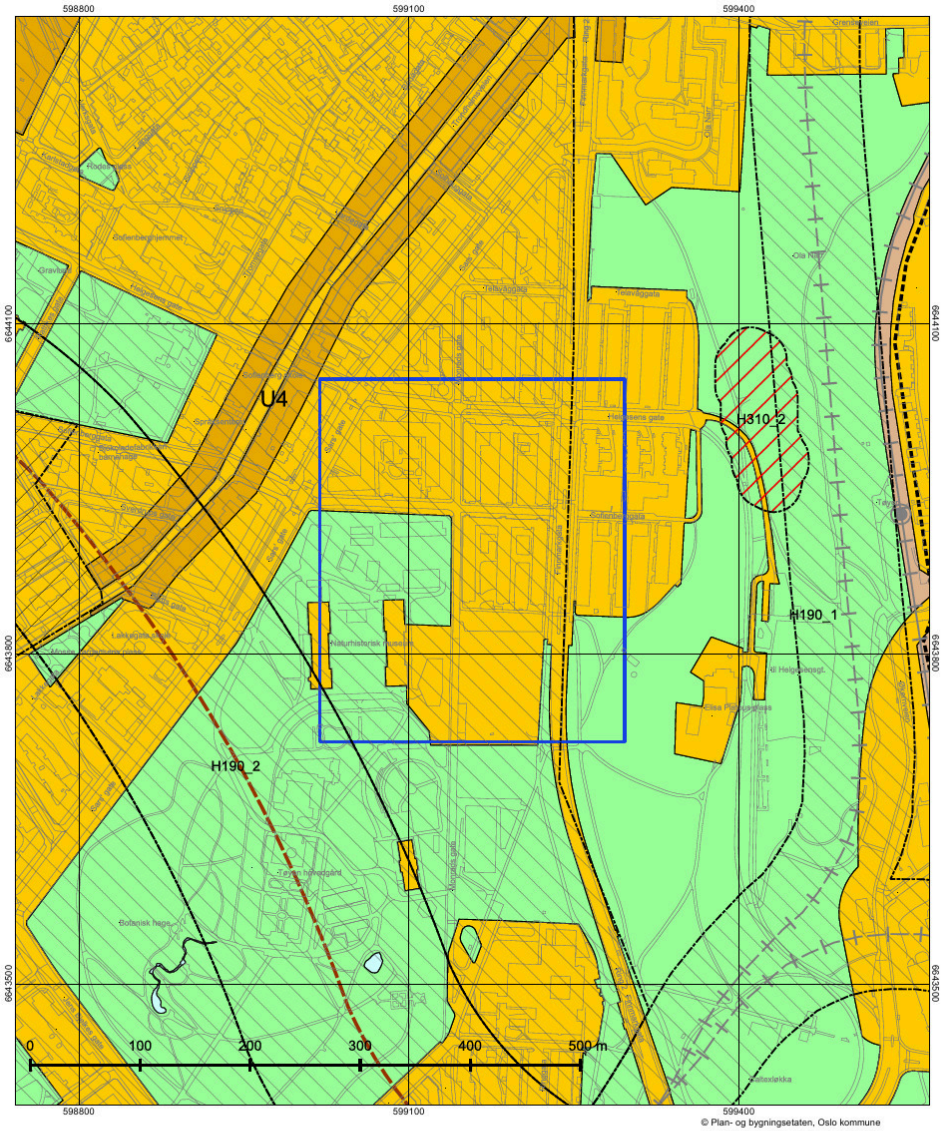
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Oslo

Dato: 29.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163625/86540678
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

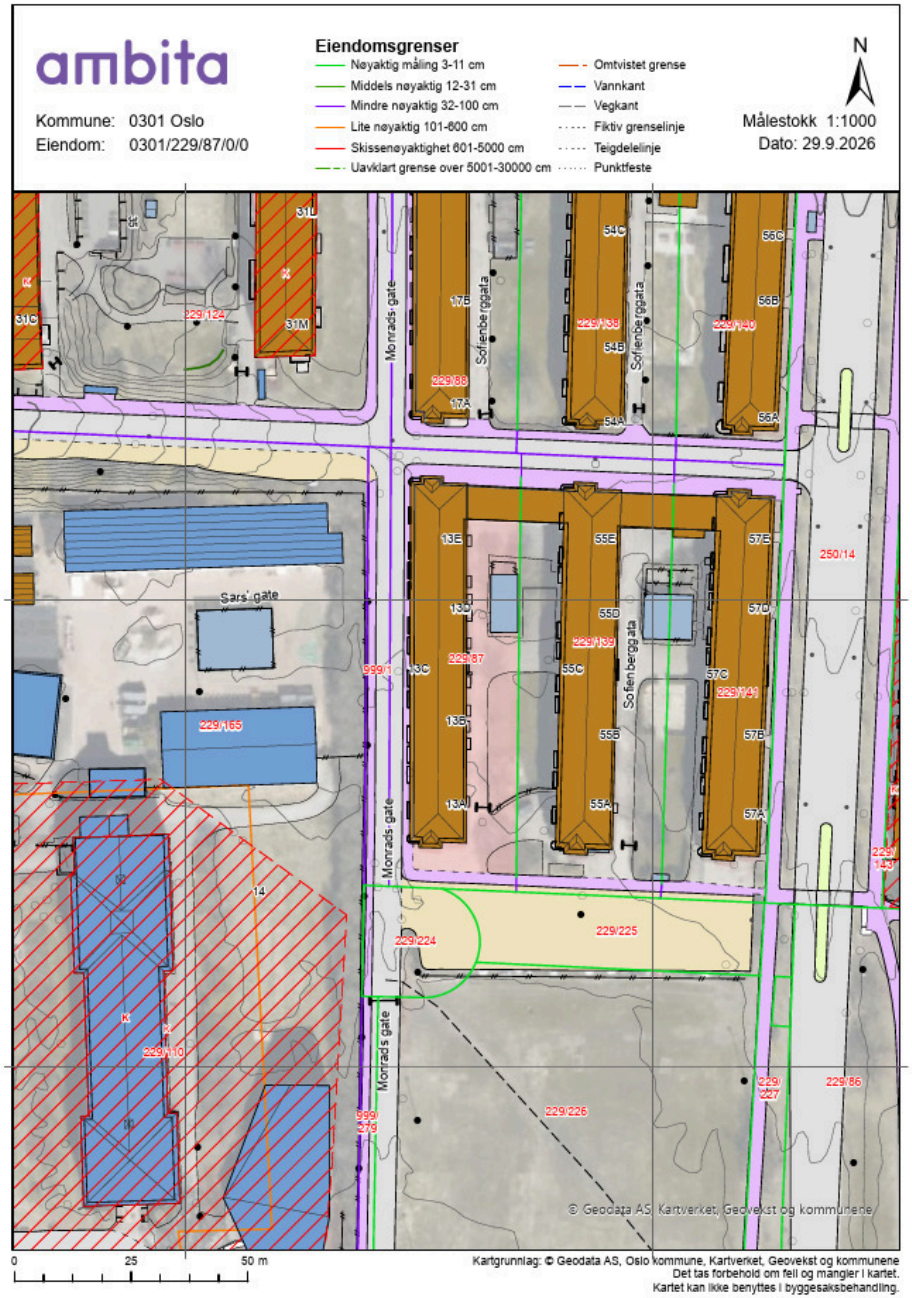
Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.


ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/229/87/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 29.9.2026
Monrads gate
Sofienbergata
Sars' gate
229/124
229/138
229/140
229/88
229/139
229/87
229/141
229/165
229/225
229/224
229/10
229/226
229/227
229/86
250/14
999/1
999/579
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/229/87/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 29.9.2026
Monrads gate
Sofienbergata
Sars' gate
229/124
229/138
229/140
229/88
229/139
229/87
229/141
229/165
229/225
229/224
229/10
229/226
229/227
229/86
250/14
999/1
999/579
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Oslo

S-2141

Reguleringsplan for gangbro over Finmarksgata med gangveier og busslommer, samt endret reguleringsplan for del av Finmarksgata, Monrads gate, Tøyengata, Ringgata og for del av Monrads gate 9, m.fl. (9 Monrads gate)

S-2141 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.06.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601248
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:
Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Monrads gate 13 A	H0101	Bolig					
Monrads gate 13 A	H0102	Bolig					
Monrads gate 13 A	H0201	Bolig					
Monrads gate 13 A	H0202	Bolig					
Monrads gate 13 A	H0301	Bolig					
Monrads gate 13 A	H0302	Bolig					
Monrads gate 13 A	H0401	Bolig					
Monrads gate 13 A	H0402	Bolig					
Monrads gate 13 B	H0101	Bolig					
Monrads gate 13 B	H0102	Bolig					
Monrads gate 13 B	H0103	Bolig					
Monrads gate 13 B	H0201	Bolig					
Monrads gate 13 B	H0202	Bolig					
Monrads gate 13 B	H0203	Bolig					
Monrads gate 13 B	H0301	Bolig					
Monrads gate 13 B	H0302	Bolig					
Monrads gate 13 B	H0303	Bolig					
Monrads gate 13 B	H0401	Bolig					
Monrads gate 13 B	H0402	Bolig					
Monrads gate 13 B	H0403	Bolig					
Monrads gate 13 C	H0101	Bolig					
Monrads gate 13 C	H0102	Bolig					
Monrads gate 13 C	H0201	Bolig					
Monrads gate 13 C	H0202	Bolig					
Monrads gate 13 C	H0301	Bolig					
Monrads gate 13 C	H0302	Bolig					
Monrads gate 13 C	H0401	Bolig					
Monrads gate 13 C	H0402	Bolig					
Monrads gate 13 D	H0101	Bolig					
Monrads gate 13 D	H0102	Bolig					
Monrads gate 13 D	H0103	Bolig					
Monrads gate 13 D	H0201	Bolig					
Monrads gate 13 D	H0202	Bolig					
Monrads gate 13 D	H0203	Bolig					
Monrads gate 13 D	H0301	Bolig					
Monrads gate 13 D	H0302	Bolig					
Monrads gate 13 D	H0303	Bolig					
Monrads gate 13 D	H0401	Bolig					
Monrads gate 13 D	H0402	Bolig					
Monrads gate 13 D	H0403	Bolig					
Monrads gate 13 E	K0101	Ikke godkjent bolig					
Monrads gate 13 E	H0101	Bolig					
Monrads gate 13 E	H0102	Bolig					
Monrads gate 13 E	H0103	Bolig					
Monrads gate 13 E	H0201	Bolig					
Monrads gate 13 E	H0202	Bolig					
Monrads gate 13 E	H0203	Bolig					
Monrads gate 13 E	H0301	Bolig					
Monrads gate 13 E	H0302	Bolig					
Monrads gate 13 E	H0303	Bolig					
Monrads gate 13 E	H0401	Bolig					
Monrads gate 13 E	H0402	Bolig					
Monrads gate 13 E	H0403	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 229, Bruksnr 87	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	2	Grünerløkka
Adresse:				
Veiadresse:	Monrads gate 13 A, gatenr 14797 0564 Oslo	**Grunnkrets:**	2406	Tøyen rode 6
		Valgkrets:	203	Sofienberg skole
		Kirkesogn:	1040502	Paulus og Sofienberg
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Monrads gate 13 B, gatenr 14797 0564 Oslo			
Veiadresse:	Monrads gate 13 C, gatenr 14797 0564 Oslo			
Veiadresse:	Monrads gate 13 D, gatenr 14797 0564 Oslo			
Veiadresse:	Monrads gate 13 E, gatenr 14797 0564 Oslo			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.08.1939	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 594,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernin / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
13913	04 - Kommune	Sofienberggata_Monrads gate	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	03.01.2020		
Oppdatert:	26.10.2025	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=13913	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1939
Vannforsyning:				Antall boliger:	53
Bygningsnr:	80581122			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01	1								
H01	13								
H02	13								
H03	13								
H04	13								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Areal og koordinater

Areal: 2 594,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

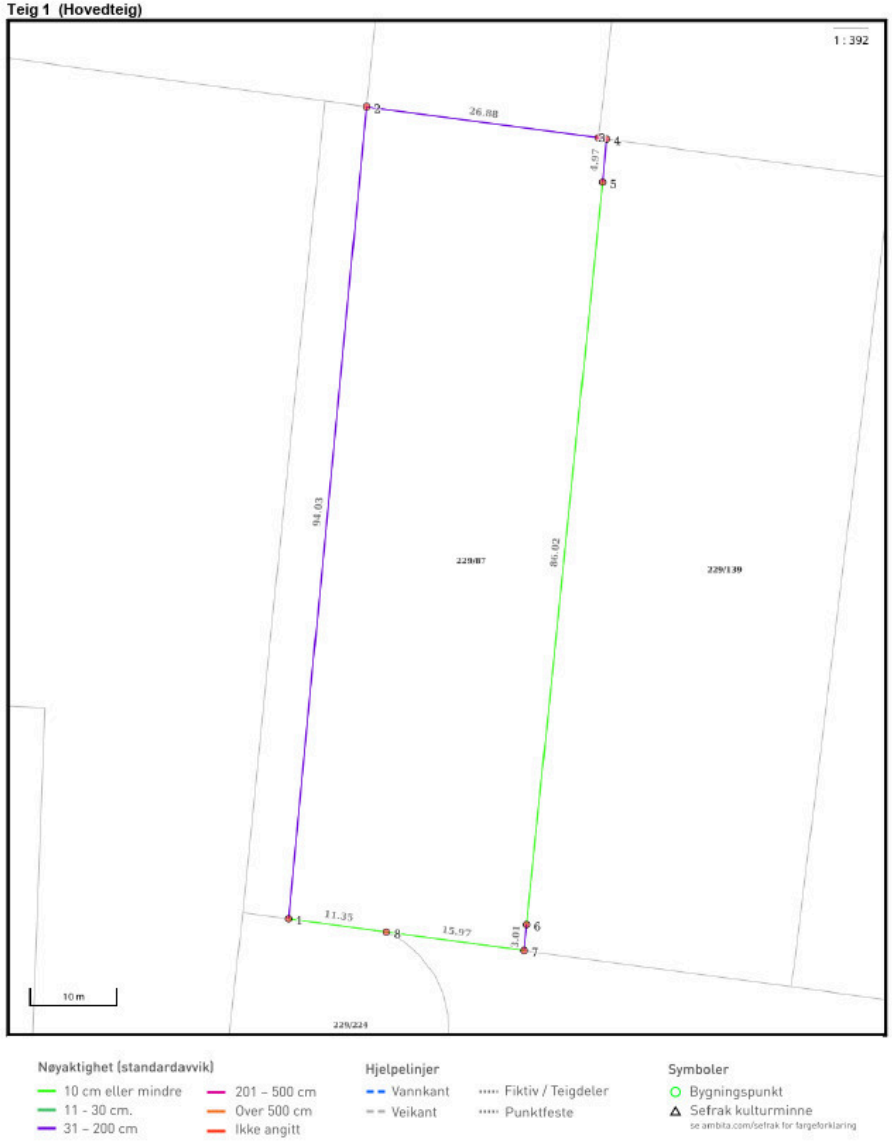
Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 838,55	599 143,59	94,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 932,58	599 144,04	26,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 643 931,43	599 170,90	0,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 643 931,33	599 171,87	4,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 643 926,36	599 171,87	86,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 643 840,35	599 170,90	3,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 643 837,34	599 170,88	15,97m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 643 838,04	599 154,93	11,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Teig 1 (Hovedteig)



Monrads gate 13E, 0564 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 770,00	133,39

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

Energiattest

Adresse	
Monrads gate 13E, 0564 OSLO	
Dato for energimerking 05.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-364520
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80581122
Gårdsnummer 229	Bruksnummer 87
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1939	Leilighet
Bruksareal 53,0 m²	Oppvarmet bruksareal 53,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
133,39



Monrads gate 13E, 0564 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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



Monrads gate 13E, 0564 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

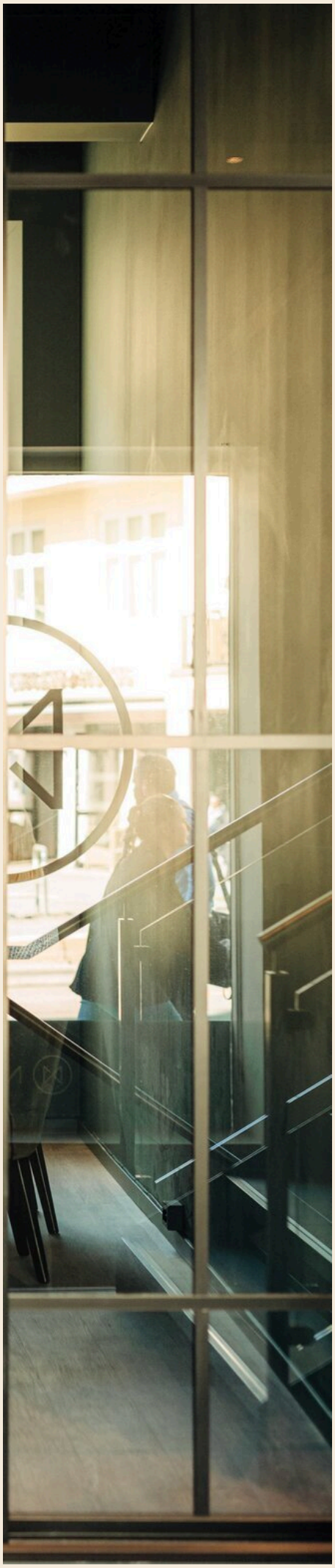
Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting.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

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0289/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Monrads gate 13E 0564 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 87 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Eystein Garathun Næss

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623