



Conradis gate 3A

— Velkommen til

Conradis gate 3A



GRÜNERLØKKA

KLASSISK og gjennomført leilighet med separat kjøkken, peis, generøs takhøyde og stukkatur. Bad 2016. Tidligere 2 soverom

Prisantydning	4 790 000,-
Fellesgjeld	100 134,-
Omkostninger	19 950,-
Totalpris	4 910 084,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 276,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1896
Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- CONRADIS GATE 3A
- Presentert av Vilde Nadden

- Lys og klassisk 2/3-roms leilighet med ettertraktet beliggenhet omgitt av miljøgater med trær, beplantning og lite biltrafikk. Boligen holder en gjennomgående god standard med enstavs parkett, pene overflater og nytt bad i 2016. Det moderne, i kombinasjon med de klassiske detaljene som stukkatur, rupanel, generøs takhøyde og dype vinduskarmer, gjør denne leiligheten ekstra fin.

- Leiligheten er gjennomgående og består av: Gang, stue, separat kjøkken, soverom og bad. Tidligere hadde leiligheten et soverom til. Det er derfor svært enkelt å gjøre den om til en 3-roms igjen, se alternativ plantegning.

- 2 loftsboeder
- Ny peis i 2018
- Nytt bad i 2016
- Hyggelig bakgård
- Varmtvann inkl. i fellesutgiftene
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift

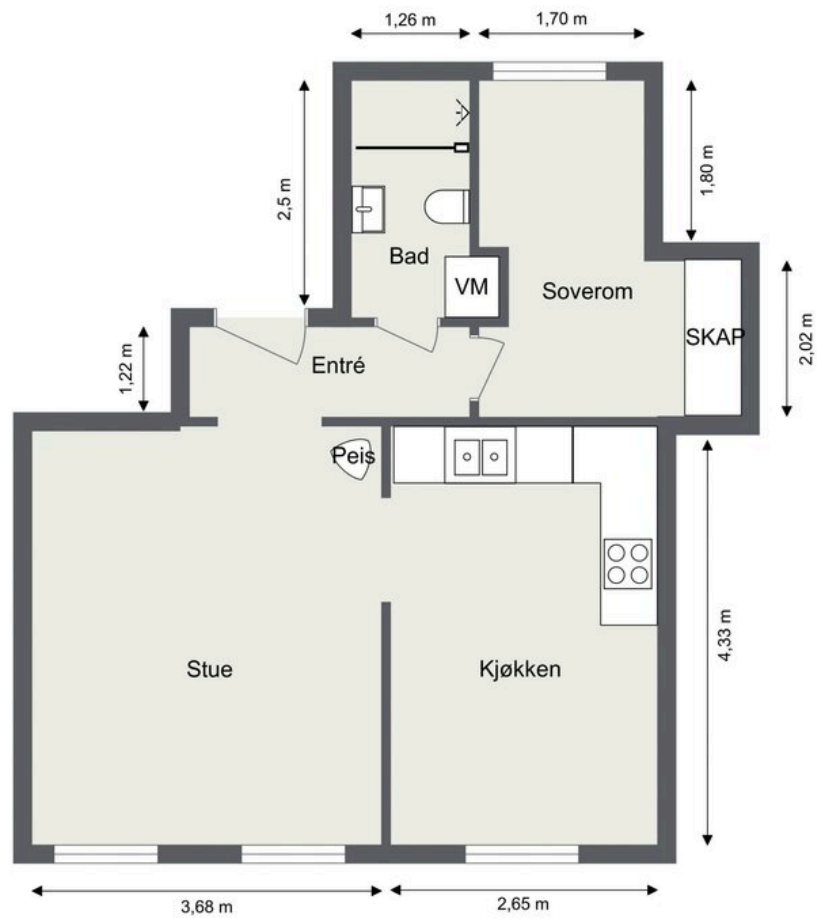
Arealer og innhold

BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 52 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, soverom, stue, separat kjøkken og bad.
Total BRA: 46 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 6 kvm. To loftsboder.
Total BRA: 6 kvm.



Forklaring av bilde/rommet























Informasjon

Conradis gate 3A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

29-0378/24

Boligtype

Andelsleilighet

Adresse og betegnelse

Conradis gate 3A, 0559 OSLO

Gnr 228, bnr 11 i Oslo kommune

Andelsnr 6 i Sofienbergløkka Borettslag, org.nr. 953948311

Selgere

Emilie Sofie Lesjø

Hannah Christin Lurfaldet

Kjøpesum og omkostninger

4 790 000,- (Prisantydning)

100 134,- (Andel av fellesgjeld)

4 890 134,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

8 200,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

9 550,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))

19 950,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))

4 899 684,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))

4 910 084,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

1896

Etasje

3

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 46 kvm

BRA-e: 6 kvm

Totalt BRA: 52 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 46 kvm. Gang, soverom, stue, separat kjøkken og bad.

Total BRA: 46 kvm.

6. etasje:

BRA-e: 6 kvm. To loftsboder.

Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av: Gang, stue, separat kjøkken, soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten to loftsboder på totalt 6 kvm. Når eierne kjøpte leiligheten var den en 3-roms, med et soverom på halve av det som er kjøkkenet i dag. Det er enkelt å tilbakeføre den til en 3-roms dersom man ønsker det. Se alternativ plantegning for inspirasjon.

Enkel adkomst til hyggelig, indre gårdsrom med utemøbler, store trær, sandkasse, leker m.m.

Standard

GANG

Innbydende entré med god plass til klesoppheng og sko. Downlights i himling. Dørcalling med åpner. Sikringsskapet er over knaggrekke. Inngang til soverom, bad og stue.

STUE

Stor og fin stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen har to store vinduer som gir et fantastisk lysinnfall og hyggelig utsikt mot grønne trær. I tillegg har man en generøs takhøyde på hele 2,78 meter som gir en god atmosfære. Nyere peis som skaper stemning og varmer godt på kalde vinterdager. Pipen er ifølge rapport fra Feie- og tilsynstjenester AS rehabilitert med innvendige stålrør.

Naturlig plass til TV-møblement ovenfor sofagruppen. Det er lagt pen enstavsparkett på gulv, og nyere overflater på vegg. Stilig original vegg som gir rommet særpreg.

KJØKKEN

Utrolig hyggelig kjøkken med god plass til spisebord. Stort vindu som slipper inn godt med naturlig lys. Kjøkkeninnredning fra 2011 med tidsriktige fronter (malt) og pen benkeplate i steinkompositt. Det er god skap- og benkeplass på kjøkkenet og skap ført helt opp til tak utnytter plassen godt. I taket kan man se den fine, originale stukkaturen. Belysning under overskap gir gode "arbeidsforhold". Fliser på vegg over benkeskap, felt med glassbyggerstein over kum. Frittstående komfyr med kullfilterventilator over. Oppvaskmaskin og kjøll/frys er integrert i innredningen. Hvitevarer medfølger.

3-ROMS?

Da nåværende eier kjøpte boligen var kjøkkenet delt i to slik at man hadde et lite soverom/kontor ved vindu, og kjøkken der det er i dag. Det er enkelt å tilbakeføre denne løsningen dersom man ønsker/har behov for det.

SOVEROM

Leiligheten har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng, stort

garderobeskap og skrivebord. Tidligere døråpning er praktisk utnyttet med hyller slik at man får ekstra lagringsmuligheter her. Vindu mot indre gårdsrom. Rullegardin er montert.

BAD

Tidløst bad som ble pusset opp i 2016. Badet har en romslig dusjinisje med skyvedør i herdet glass, servant nedfelt i pen skuffeinneordning og speilskap med belysning. Veggmontert wc. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulv. I 2016 ble opprinnelig bad revet og nytt bad bygget opp med ny membran, varmekabler, røropplegg for vann og avløp i tillegg til at det ble laget opplegg til vaskemaskin. Opplysning hentet fra tidligere annonse. Dokumentasjon for badegulvmembran er fremvist. Fliser på betong. Sluk i plast. Hulltaking er utført i tilstøtende vegg fra soverom. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkle og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkle og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024: Malingsarbeider, montert ledbelysning under høyskap, byttet fronter på garderobeskap, malt kjøkkenfronter.

2023: Byttet gips i himling i soverom og deler av himling i bad etter lekkasje fra overliggende leilighet.

2021: Malt kjøkkenfronter og vegger/tak/vinduer.

2020: Ny enstavs eikeparkett og fotlister på kjøkken, stue, gang og soverom.

Revet vegg til soverom II på kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Bad ble rehabilitert i regi av tidligere eier i 2016. Arbeid med rør og sluk ble utført av Rørleggermester Erik Nørgård AS, elektroarbeidet er utført av EI-design AS, og membranarbeidet er utført Håvard Hansen Membran AS. Se dokumentasjon i takstrapport. - Det ble utført noe refuging av myk- og hardfug av Mjøndalen mur & puss i 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Bad ble rehabilitert i regi av tidligere eier i 2016. Arbeid med rør og sluk ble utført av Rørleggermester Erik Nørgård AS, elektroarbeidet er utført av EI-design AS, og membranarbeidet er utført Håvard Hansen Membran AS. Se dokumentasjon i takstrapport.

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

opp? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Bad ble rehabilitert i regi av tidligere eier i 2016. Arbeid med rør og sluk ble utført av Rørleggermester Erik Nørgård AS, elektroarbeidet er utført av El-design AS, og membranarbeidet er utført Håvard Hansen Membran AS. Se dokumentasjon i takstrapport.

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? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført piperehabilitering med innvendig stålrør i starten av 2025, av Norsk Piperehabilitering AS, i regi av borettslaget. Pipeene er kontrollert og godkjent av Feie- og tilsynstjenester AS 11.03.2025. Det ble gjort en brannoppgradering i 2023 av brannskille mellom kjeller og 1.etasje.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var en vannlekkasje fra takterrassen i oppgangen (6.etasje) sommeren 2023. I den forbindelse fikk vi noe vannskader i himling på soverom og bad. Dette ble utarbeidet til over nyttår 2024. Arbeidene ble utført av Ocab AS i regi av borettslagets forsikring. Det ble byttet og lagt ny gips i det aktuelle området i himlingen på badet og i hele taket på soverommet. Begge himlinger ble sparklet og malt

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Se svar om vannlekkasje i punkt 5. For å få plass til vaskemaskin ble to fliser fjernet i nisje der vaskemaskinen står. Dette er også skrevet inn i takstrapporten.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja. Beskriv: Se svar om piperehabilitering i punkt 2.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Vannlekkasjen (forklart i punkt 5) kom av tett sluk på takterrasse.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport med utskriftsdato 28.03.2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling foretatt av takstmann desember 2024. Boligens areal oppgitt i takstrapport.

Boligen selges med boligselgerforsikring
Se egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Espen Aakernes

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i metallkonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

VVS

- Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber, i kjøkken.
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann på bad i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Stoppekraner for varmt- og kaldtvann i bad er lokalisert i fordelerskap, stoppekraner for varmtog kaldtvann kjøkken er lokalisert i inspeksjonsluke i soverom.

VENTILASJON

Spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte i bad.

EL-ANLEGG

Sikringstavle med automatsikringer, jordfeilbryter og jordfeilautomater, montert i entré.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige vegger på bad: Det er observert manglende fliser på vegg i nisje ved vaskemaskin, flisene ble fjernet for å få plass til vaskemaskin. Ved at fliser i bunn av nisje er fjernet, kan dette ha

forårsaket skade på membran ved det aktuelle feltet. TG 2 er gitt etter nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Ved eventuell montering av manglende fliser vil kostnadsestimat være: 5000-10000 kr.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner på bad: Dusj med faste felt og skyvedør i herdet glass. Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

- Innvendige dører: Det er observert svelling i bunn av dørbled til bad. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal slitasje.

-Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje. TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

- Ventilasjon: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

- Elektrisk anlegg: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på

anlegget i sin helhet. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

Etasjeskillere: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 mm i kjøkken og til ca. 55 mm i soverom. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600.

Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Estimatet er kun basert på riving ned til bjelkelag, oppretting med tilfarere og nytt undergulv. Øvrige gulvoverflater er ikke medberegnet i kostnadsestimat. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

Se hele tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:

- Hvitevarer kjøkken
- Vaskemaskin.
- Spotskinne i tak stue
- Garderobeskap soverom
- Frittstående skap i den ene boden

Dette medfølger ikke:

- Panelovner
- Taklampe kjøkken og soveorm
- Veggmonterte hyller på trevegg i stua
- Knaggrekke i gangen
- Taklampe kjøkken og soverom

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

G - rød

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

Elektrisk oppvarming med panelovner og vedovn i stue. Varmekabler i gulvstøp i bad.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:

År KWh Kroner

2023:

KWh: 3875

Kroner: 5587

2024

KWh: 5445

Kroner: 8420

Hittil i 2025 (mai)

KWh: 2230

Kroner: 3709

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 276,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter (unntatt eiendomsskatt), avdrag/lån, forretningsfører, styrehonorar m.m.

Fordelt slik:

Avdrag lån 1829.76.07606: 151,-

Renter lån 1829.76.07606: 504,-

Felleskostnader: 3 261,-

Vedlikeholdstillegg: 100,-

Internett: 260,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 156 494,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 625 974,- pr. 2024

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med GlobalConnect AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget Sofienbergløkka 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.
- Borettslaget består av 43 boliger og ingen næringslokaler.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.
- Forsikring: Borettslaget Sofienbergløkka er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 86744426.

Se siste årsberetning vedlagt i salgsoppgaven.

Hvordan har selger opplevd driften og informasjonen fra styret?

Svar:

Veldrevet borettslag med et ivrig styre. Oppdatering på Facebookgruppe. Dugnad to ganger i året, hvor mange møter opp. Det er alltid lagt opp til sosialt med pizza etter dugnad, hvor mange blir igjen for å prate.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett på denne leiligheten:

- 1 - Andelseier i borettslaget
- 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)
- 2 - Medlem i Usbl

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst. Meldefrist for medlemmer er: 13.06.2025 kl. 23:59
Kontakt forretningsfører USBL ved spørsmål om dette.

Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 100 134,-pr. 01.05.2025

Lånenummer: 18297607606, SpareBank 1 Østlandet

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.05.2025: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97.8999

Saldo per 26.05.2025: 4 965 446

Andel av saldo: 100 134

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.08.2049)

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider.

Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å

betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med

gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er

nedbetalt.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på 371 887,- for året 2024. Se siste årsberetning m/ regnskap vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyr kan holdes under den forutsetning at andre leieboere ikke sjeneres

Borettslagets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 86744426

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 427 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt på 427 kvm som tilhører borettslaget. Pent opparbeidet bakgård med belegningstein, sittebenker og prydbusker.

Adkomst

Adkomst til leiligheten fra indre gårdsrom. Adkomst til gårdsrommet fra Conrads gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visnings skilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og sentralt boligområde. Området er preget av beplantning og miljøgater og er derfor stille og rolig med lite gjennomgangstrafikk.

Flotte parkområder innenfor gangavstand. Leiligheten ligger flott til med kort avstand til både Sofienbergparken med store grøntarealer, ballplass og lekeplass, samt Botanisk Hage. I nærheten er også Birkelunden, Olaf Ryes Plass og Grünerhagen. Fine Akerselva ligger i gangavstand fra boligen. Her kan du følge elva oppover til Maridalen og marka som byr på en mengde tur- og friluftslivmuligheter. For den treningsglade er det et Evo treningssenter som ligger ca. 10 min unna og Sats ca. 5 min unna ved Trondheimsveien.

Går du et par kvartaler er du midt i hjertet av Grünerløkka med sitt yrende liv. Flere av byens mest populære spisesteder og kaféer ligger på Grünerløkka, blant annet Sjødøst, Delikatessen og ikke minst Villa Paradiso. Flere med flott uteservering om sommeren.

Bredt tilbud av offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Trikken går på dagtid hvert 3. - 4. minutt mot sentrum og Storo (nr. 11, 12 og 13) fra Thorvald Meyers gate. Trikk nr. 17 går fra Trondheimsveien i retning Høyskolen. Busstilbudet inkluderer blant annet rute 30 via sentrum til Huk/Bygdøy og motsatt retning Bl og Nydalen. Rute 21 via St. Hanshaugen og Bislett, til Frogner og Tjuvholmen. Grünerløkka ligger dessuten ca 10 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Gangavstand er det også til Torshov, Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen.

Dette er en bolig for deg som liker å bo sentralt med nærhet til det meste, samtidig som du bor tilbaketrukket fra de mest travle gatene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggetegninger fra rehabilitering av gården fra 1978. Dagens planløsning samstemmer ikke med tegningene. Følgende endringer er gjort: Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom. Opprinnelig soverom er omgjort til kjøkken.

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 sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan datert 23.08.19 med tilhørende reguleringsbestemmelser S-2255 datert 28.07.1977.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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.

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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

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.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum

Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 15 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 782,-

Samlet skal selger betale kr. 112 973,- 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 9. juni 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000



Vedlegg

Conradis gate 3A

Conradis gate 3A

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 371 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

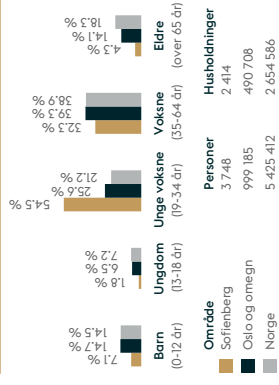
Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	4 min ⚡ 0,3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min ⚡ 0,5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	11 min ⚡ 0,8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	4 min ⚡ 0,4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	25 min ⚡ 2 km
Hersleb videregående skole	5 min ⚡
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min ⚡ 0,9 km

Offentlig transport

🚶 Lakkegata skole Linje 17	2 min ⚡ 0,2 km
🚶 Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	4 min ⚡ 0,3 km
🚶 Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min ⚡ 1,1 km
🚶 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min ⚡ 1,2 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min ⚡ 1,5 km

Aldersfordeling



Barnehager

Skoladefabrikken barnehage (...) 88 barn	4 min ⚡ 0,3 km
Sofienbergparken barnehage (1-...) 117 barn	6 min ⚡ 0,4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min ⚡ 0,5 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Kvalitet på skolene
Bra 57/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

🚶 Akstiseboden borettslag balløkk... 2 min ⚡
🚶 Lakkegata skole 4 min ⚡
🚶 EVO Grünerløkka 7 min ⚡
🚶 SATS Schous plass 7 min ⚡

«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

CONRADIS GATE 3 A, 0559 OSLO

Gnr: 228 Bnr: 11 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 03/12/2024
Utskriftsdato: 28/03/2025
Oppdragsnummer: 98390
Referansenr:



ESPEN AAKERNES
ea@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstelskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggtknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98390>

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i loft.
Gjennomgående leilighet i 3.etasje.

Bygningen har grunnmur i granitt/teglstein. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1896, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normalt god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024: Malingsarbeider, montert ledbelysning under høyskap, byttet fronter på garderobeskap, malt kjøkkenfronter.

2023: Byttet gips i himling i soverom og deler av himling i bad etter lekkasje fra overliggende leilighet.

2021:

Malingsarbeider i alle rom inkl. listerverk.

2020:

Lagt ny parkett, nye lister, åpnet vegg mellom kjøkken og stue.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2024: Brannsikring av kjeller.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Innvendige dører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller - utbedring estimert til kr. 25 000 - 50 000,-
- Totalestimat utbedringer: kr. 25 000 - 50 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger**Rapportdata**

Kunde: Hannah Christin Lerfaldet
 Takstmenn: Espen Aakernes
 Befaring/tilstede: Eier: Hannah Christin Lerfaldet og Emilie Sofie Lesjø, Takstmenn: Espen Aakernes

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 228 Bnr: 11
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 427 m²
 Hjemmelshaver: Sofienbergløkka Borettslag
 Adresse: Conradis gate 3 A, 0559 OSLO
 Regnskapsfører: BOLIGBYGGELAGET USBL

Andelsleilighet

Selskap: Sofienbergløkka Borettslag
 Organisasjonsnr: 953 948 311
 Forretningsfører: BOLIGBYGGELAGET USBL
 Eier: Hannah Christin Lerfaldet & Emilie Sofie Lesjø
 Andelsnummer: 6

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	03/12/2024	Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	02/12/2024	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggear 1896

Arealer NS3940:2023 (m ²)					
Etasje	BRA (bruksareal)				TBA (terrasse- og balkongareal)
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	
3. etasje	46	0	0	46	0
Loft	0	6	0	6	0
Sum bygning:	46	6	0		0
Sum BRA:				52	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
	3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Alkove	
Loft		To eksterne boder	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 46 m², S-rom: 0 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i metallkonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det må i eldre bygninger påregnes skjevhet i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider er fremvist:

- Fakturaer fra Rørl.Mester Bjørn Erik Nørgård AS, vedrørende rehabilitering av bad, datert: 14.08.2016 - 13.09.2016.
- Faktura fra El-design AS vedrørende el-arbeider i bad, datert: 06.09.2016.
- Faktura fra Håvard Hansen membran AS, for membrantekking, datert: 04.08.2016.
- Kontrollskjema Håvard Hansen membran AS, for tekking av våtrom (badegulvmembran), datert: 02.08.2016.
- Rapport etter videokontroll av skorsteiner fra Feie- og tilsynstjenester AS, datert: 11.03.2025.
- Faktura fra Mjøndalen Mur & Puss, for utbedring av fuger i bad, datert 20.02.2025.
- Kvittring på nye fronter til benkeskap i bad.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørbled til bad. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal slitasje. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fukturdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringsstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap, felt med glassbyggerstein over kum. Benkeplate i steinkompositt med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. IKEA kjøkkeninnredning fra 2011.
Tilstandsvurdering:	Det er under beforingen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er observert enkelte merker/riper i parketten. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Trepanel mellom stue og kjøkken. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takessplater i entré. Sparklet og malte plater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,78 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 mm i kjøkken og til ca. 55 mm i soverom. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Estimatet er kun basert på riving ned til bjelkelag, oppretting med tilfarere og nytt undergulv. Øvrige gulvoverflater er ikke medberegnet i kostnadsestimater. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 25 000-50 000,-

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med speil- og profilerte fronter i soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feiluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Pipen er ifølge rapport fra Feie- og tilsynstjenester AS rehabilitert med innvendige stålrør.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvansbereder, varmelegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann på bad i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann i bad er lokalisert i fordelerskap, stoppekraner for varmt- og kaldtvann kjøkken er lokalisert i inspeksjonsluke i soverom.
Tilstandsvurdering:	Vantrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber, i kjøkken. Tilførsel av vann til kjøkken i kobberrør av eldre dato.	
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøpletget har i dette tilfellet oversteg mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje. TG 2 er gitt etter nevnte forhold.	TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i gulvstøp i bad.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte i bad.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generell grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. TG 2 er gitt etter nevnte forhold.	TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer, jordfeilbryter og jordfeilautomater, montert i entré. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent alder. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.	
Tilstandsvurdering:	Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på anlegget i sin helhet. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.	TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier pusset opp i 2016. Dokumentasjon for badegulvmembran er fremvist.	
<hr/>		
Overflater på innvendige gulv - Bad, 3. etasje		
Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.	
Tilstandsvurdering:	Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Det er observert rust på skruer i sluk. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert manglende fliser på vegg i nisje ved vaskemaskin, flisene ble fjernet for å få plass til vaskemaskin. Ved at fliser i bunn av nisje er fjernet, kan dette ha forårsaket skade på membran ved det aktuelle feltet. TG 2 er gitt etter nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Ved eventuell montering av manglende fliser vil kostnadsestimat være: 5000-10000 kr.	TG: 2

Fast inventar - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og skyvedør i herdet glass.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i tilstøtende vegg fra soverom. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0



Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et tryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snå på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivarettatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimert for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-I), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b).

Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaring utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningsakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningsakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringstidspunktet til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Lesjø, Emilie Sofie	9578-5997-4-2759322	2025-05-27 21:45:47
Lerfaldet, Hannah Christin	9578-5997-4-3066163	2025-05-27 21:44:22



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Uttytt dato
27. mai 2025
Oppdragsnummer
29-0378/24

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.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Conradis gate 3A, 0559 OSLO	Meglerfirma Nordvik Torshov
Selgere Hannah Christin Lerfaldet, Emilie Sofie Lesjø	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 6. desember 2019	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 88060512 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Bad ble rehabilitert i regi av tidligere eier i 2016. Arbeid med rør og sluk ble utført av Rørieggermester Erik Nørgård AS, elektroarbeidet er utført av EI-design AS, og membranarbeidet er utført Håvard Hansen Membran AS. Se dokumentasjon i takstrapport. - Det ble utført noe refuging av myk- og hardfug av Mjøndalen mur & puss i 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Bad ble rehabilitert i regi av tidligere eier i 2016. Arbeid med rør og sluk ble utført av Rørieggermester Erik Nørgård AS, elektroarbeidet er utført av EI-design AS, og membranarbeidet er utført Håvard Hansen Membran AS. Se dokumentasjon i takstrapport.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Bad ble rehabilitert i regi av tidligere eier i 2016. Arbeid med rør og sluk ble utført av Rørleggermester Erik Nørgård AS, elektroarbeidet er utført av EI-design AS, og membranarbeidet er utført Håvard Hansen Membran AS. Se dokumentasjon i takrapport.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført piperehabilitering med innvendig stålror i starten av 2025, av Norsk Piperehabilitering AS, i regi av borettslaget. Pipene er kontrollert og godkjent av Feie- og tilsynstjenester AS 11.03.2025. Det ble gjort en brannoppgradering i 2023 av brannskille mellom kjeller og 1. etasje.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var en vannlekkasje fra takterrassen i oppgangen (6. etasje) sommeren 2023. I den forbindelse fikk vi noe vannskader i himling på soverom og bad. Dette ble utarbeidet til over nyttår 2024. Arbeidene ble utført av Ocab AS i regi av borettslagets forsikring. Det ble byttet og lagt ny gips i det aktuelle området i himlingen på badet og i hele taket på soverommet. Begge himlinger ble sparklet og malt.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Se svar om vannlekkasje i punkt 5. For å få plass til vaskemaskin ble to fliser fjernet i nisje der vaskemaskinen står. Dette er også skrevet inn i takrapporten.

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

Ja

Beskriv: Se svar om piperehabilitering i punkt 2.

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?

Ja

Beskriv: Vannlekkasjen (forklart i punkt 5) kom av tett sluk på takterrasse.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrappport med utskriftsdato 28.03.2025.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling foretatt av takstmann desember 2024. Boligens areal oppgitt i takstrappport.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester 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/fellesgelden?

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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 29-0378/24

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lerfaldet, Hannah Christin	2025-05-27	Lesjø, Emilie Sofie	2025-05-27
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Lerfaldet, Hannah Christin		 Lesjø, Emilie Sofie	



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

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal)
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasje plass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 7.938,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utrekninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.05.25 Side 1 av 2

Borettslaget Sofienbergløkka	Vår ref.:	704/6	Fødselsdato eier:	18.03.1993
Conradis gate 3 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	27.03.1993
0559 OSLO	Eiere:	Emilie Sofie Lesjø, Hannah Christin Lerfaldt		
Organisasjonsnr:	953 948 311	Andelsnr:	6	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måneder: 4 276**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag lån 1829.76.07606	151
	Renter lån 1829.76.07606	504
	Felleskostnader, drift	3 261
Tilleggsytelser:	Vedlikeholdstillegg	100
	Internett	260

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	100 134	Gjeld siste årsoppg.:	100 603
Klient ajourf. lån:	4 965 446	Klient gj. s. årsoppg.:	4 988 703

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 18297607606, SpareBank 1 Østlandet

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.05.2025: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97.8999

Saldo per 26.05.2025: 4 965 446

Andel av saldo: 100 134

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.08.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kamilla Derås

Adresse: Conradis gate 3 B

Postnr/-sted: 0559 OSLO

Telefon: Mob.: 48225977

E-post: kamilla.deras@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.05.2025

Utestående saldo:	0	Restanse:	0
Felleskostnader:	0	Forskudd:	0
Gebyr:	0	Overdekning:	0
Rente:	0		

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	12 632	Gjeld:	100 603	Andre inntekter:	1 068
		Utgifter:	6 107		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.05.25 Side 2 av 2

Borettslaget Sofienbergløkka	Vår ref.:	704/6	Fødselsdato eier:	18.03.1993
Conradis gate 3 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	27.03.1993
0559 OSLO	Eiere:	Emilie Sofie Lesjø, Hannah Christin Lerfaldt		
Organisasjonsnr:	953 948 311			

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	33 500
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1895		
Gårds/bruksnr:	Z28/11		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	888

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	86744426
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.12.1948	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbifelleskap (Bate, BOB, Vestbo, ...) 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

TV/Bredbånd:

Borettslaget har avtale med GlobalConnect AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Borettslaget Sofienbergløkka

Avholdes digitalt via Bonabo på Usbl.no, Min Side i perioden 21.05.2024 - 24.05.2024.



usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme i digital generalforsamling/årsmøte via Min Side den ____ . ____ 2024.

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Signert fullmakt må oversendes styret i ditt boligselskap innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Sofienbergløkka

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Sofienbergløkka

Møtet avholdes digitalt via Bonabo på Usbl.no, Min Side.

Periode for kommentarer og spørsmål fra eierne i forkant av avstemming:
21.05.2024 kl. 08:00 - 22.05.2024 kl. 19:00.

Periode for avstemming:
23.05.2024 kl. 09:00 - 24.05.2024 kl. 11:00.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Valg

- 2.1 Valg av leder
- 2.2 Valg av medlemmer til styret
- 2.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Kamilla Derås, Conradis gate 3 B (2023-2024)
Styremedlem Solveig Brokke Flatebø, Conradis gate 3 C (2022-2024)
Styremedlem Marie Blekastad, Skjelderups gate 13 A (2022-2024)
Styremedlem Eivor Hausken Sande, Conradis gate 3 A (2023-2025)
Styremedlem Alexander Krosby, Conradis gate 3 A (2023-2025)
Varamedlem Vegard Røsholm, Skjelderups gate 13 A (2023-2024)
Varamedlem Simone Andersson, Skjelderups gate 13 A (2023-2024)

2.1 Valg av leder

Styreleder Kamilla Derås ble valgt i 2023 for 1 år. Stiller til gjenvalg for 1 år.

2.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Solveig Brokke Flatebø ble valgt i 2022 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Marie Blekastad ble valgt i 2022 for 2 år. På valg i år.

Nye kandidater:

Eirik Tryggve Bolstad, Conradis gate 3 B
Marit Borgen Vaule, Skjelderups gate 13 A

Styremedlemmene velges for 2 år.

2.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Vegard Røsholm ble valgt i 2023 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Simone Andersson ble valgt i 2023 for 1 år. På valg i år.

Nye kandidater:

Marie Blekastad, Skjelderups gate 13 A
Vegard Røsholm, Skjelderups gate 13 A

Varamedlemmene velges for 1 år.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Sofienbergløkka
Avholdt digitalt via Bonabo på Usbl.no, Min Side, i perioden 21.05.2024 - 24.05.2024.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Som protokollvitne ble valgt: Kamilla Derås.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørget for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 11
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 11

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Valg

2.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble Kamilla Derås for 1 år.

2.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Eirik Tryggve Bolstad for 2 år.
Valgt ble: Marit Borgen Vaule for 2 år.

2.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Marie Blekastad for 1 år.
Valgt ble: Vegard Røsholm for 1 år.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Kamilla Derås, Conradis gate 3 B (2024-2025)
Medlem: Eivor Hausken Sande, Conradis gate 3 A (2023-2025)
Medlem: Alexander Krosby, Conradis gate 3 A (2023-2025)
Medlem: Eirik Tryggve Bolstad, Conradis gate 3 B (2024-2026)
Medlem: Marit Borgen Vaule, Skjelderups gate 13 A (2024-2026)
Vara: Marie Blekastad, Skjelderups gate 13 A (2024-2025)
Vara: Vegard Røsholm, Skjelderups gate 13 A (2024-2025)

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Sofienbergløkka

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	24.05.2024
Protokollvitne	Kamilla Derås (sign.)	24.05.2024

Vedtekter

for

Sofienbergløkka borettslag org nr 953 948 311

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. desember 1980,
sist endret den 10. april 2024

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer 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 borettslagslovens §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, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale 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 pkt 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 pkt 2 i vedtektenes.

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(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 to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om

at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

(5) 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) Andelseieren 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 brukerhusstanden 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 bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også 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 andelseieren 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) Hvis det oppstår skader hvor skadeårsaken ligger innenfor andelseiers ansvar, skal andelseiers forsikring brukes så langt den rekker. Brukes borettslagets forsikring i slike tilfeller, skal andelseier dekke egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseierens husstand, personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen, eller har overlatt leiligheten sin til.

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 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 ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og 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.

(4) 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.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en 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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 en hver 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 tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet 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 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. 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 en 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 en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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 stemmer. 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 avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sofienbergløkka

Onsdag 10.04.2024 kl. 17:00 - Usbls lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Som protokollvitne ble valgt: Eivor Hausken Sande.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 2

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 2

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 fulgte innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 116.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av husordensreglene

Styret har valgt å oppdatere husordensreglene da noen punkter inkl. språket var ganske utdatert. Vi har også lagt inn punkter fra HMS-planen som i hovedsak omhandler brann og lekkasje.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.2 HMS-plan

Styret har satt opp en HMS-plan for å sikre et trygt og godt borettslag. Vi ønsker derfor å dele dette med beboere, slik at alle kan ha oversikt over arbeidet som gjøres, samt se hvilke punkter som gjelder hver enkelt beboer.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.3 Egenandelsdekning ved forsikringskader.

Styret foreslår at nytt punkt (8) inntas i vedtektene under "5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt":

Hvis det oppstår skader hvor skadeårsaken ligger innenfor andelseiers ansvar, skal andelseiers forsikring brukes så langt den rekker.

Brukes borettslagets forsikring i slike tilfeller, skal andelseier dekke egenandelen.

Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseierens husstand, personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen, eller har overlatt leiligheten sin til.

Vedtak:

Godkjent med 2/3 flertall.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Utsettes.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Utsettes.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Utsettes.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Styret delegerer.

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Styret er valgkomité.

Protokoll for Borettslaget Sofienbergløkka

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	10.04.2024
Sekretær	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	10.04.2024
Protokollvitne	Eivor Hausken Sande (sign.)	11.04.2024



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Borettslaget Sofienbergløkka

Tid: Onsdag 10.04.2024 kl. 17:00

Sted: Usbls lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sofienbergløkka

Tid og sted: Onsdag 10.04.2024 kl. 17:00 - Usbls lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Oppdatering av husordensreglene
- 5.2 HMS-plan
- 5.3 Egenandelsdekning ved forsikringskader.

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.5 Valg av valgkomite

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

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 116.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av husordensreglene

Styret har valgt å oppdatere husordensreglene da noen punkter inkl. språket har ganske utdatert. Vi har også lagt inn punkter fra HMS-planen som i hovedsak omhandler brann og lekkasje.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.2 HMS-plan

Styret har satt opp en HMS-plan for å sikre et trygt og godt borettslag. Vi ønsker derfor å dele dette med beboere, slik at alle kan ha oversikt over arbeidet som gjøres, samt se hvilke punkter som gjelder hver enkelt beboer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.3 Egenandelsdekning ved forsikringskader.

Styret foreslår at nytt punkt (8) inntas i vedtektene under "5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt":

Hvis det oppstår skader hvor skadeårsaken ligger innenfor andelseiers ansvar, skal andelseiers forsikring brukes så langt den rekker. Brukes borettslagets forsikring i slike tilfeller, skal andelseier dekke egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseierens husstand, personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen, eller har overlatt leiligheten sin til.

Forslag til vedtak: Godkjennes med 2/3 flertall.

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Kamilla Derås, Conradis gate 3 B (2023-2024)
 Styremedlem Solveig Brokke Flatebø, Conradis gate 3 C (2022-2024)
 Styremedlem Marie Blekastad, Skjelderups gate 13 A (2022-2024)
 Styremedlem Eivor Hausken Sande, Conradis gate 3 A (2023-2025)
 Styremedlem Alexander Krosby, Conradis gate 3 A (2023-2025)
 Varamedlem Vegard Røsholm, Skjelderups gate 13 A (2023-2024)
 Varamedlem Simone Andersson, Skjelderups gate 13 A (2023-2024)

6.1 Valg av leder

Styreleder Kamilla Derås ble valgt i 2023 for 1 år. Stiller til gjenvalg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Solveig Brokke Flatebø ble valgt i 2022 for 2 år. På valg i år.
 Styremedlem Marie Blekastad ble valgt i 2022 for 2 år. På valg i år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Vegard Røsholm ble valgt i 2023 for 1 år. På valg i år.
 Varamedlem Simone Andersson ble valgt i 2023 for 1 år. På valg i år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Styret delegerer.

6.5 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret er valgkomité.

Årsregnskap 2023 Borettslaget Sofienbergløkka

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	729 737	695 499
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-290 653	172 163
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-100 376	-137 925
B. Årets endring disponible midler	-391 029	34 238
C. Disponible midler	338 708	729 737
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 015 626	823 697
Kortsiktig gjeld	-676 919	-93 961
C. Disponible midler	338 708	729 737

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

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Sofienbergløkka

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 122 269	1 835 128	2 064 470	2 382 000
Sum leieinntekt		2 122 269	1 835 128	2 064 470	2 382 000
Annen inntekt					
Sum inntekt		2 122 269	1 835 128	2 064 470	2 382 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	16 356	16 356	16 000	16 000
Styrehonorar	2	116 000	116 000	116 000	116 000
Driftskostnad					
Energikostnad		125 885	160 143	165 000	165 000
Kostnad eiendom/lokale	4	108 449	105 630	114 000	125 000
Kommunale avgifter/renovasjon		531 357	454 943	535 000	614 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 438	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	689 233	68 129	500 000	560 000
Revisjonshonorar		5 986	5 602	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		123 259	119 785	123 000	130 000
Andre honorar		20 087	65 381	5 000	9 000
Kontorkostnad		82	980	0	0
TV/bredbånd		128 257	128 049	128 000	134 000
Kontingent og gaver		12 900	12 900	13 000	13 000
Forsikring		329 432	299 591	327 000	359 000
Andre kostnader		6 197	7 480	12 000	12 000
Sum kostnad		2 214 916	1 560 969	2 060 000	2 259 000
Driftsresultat		-92 647	274 159	4 470	123 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		56 378	39 579	0	0
Rentekostnad		254 384	141 575	193 000	290 000
Netto finansposter		198 006	101 996	193 000	290 000
Årsresultat		-290 653	172 163	-188 530	-167 000
Overført til/fra annen egenkapital		-290 653	172 163	0	0
SUM OVERFØRINGER		-290 653	172 163	0	0

Balanse 2023 Borettslaget Sofienbergløkka

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	7 688 964	7 688 964
Sum anleggsmidler		7 688 964	7 688 964
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		4 643	3 314
Andre kortsiktige fordringer		0	8 888
Forskuddsbetalte kostnader		18 094	17 843
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående bank		992 890	793 652
Sum omløpsmidler		1 015 626	823 697
SUM EIENDELER		8 704 591	8 512 662

Balanse 2023 Borettslaget Sofienbergløkka

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 355 357	1 646 010
Sum opptjent egenkapital		1 355 357	1 646 010
Sum egenkapital	7	1 359 657	1 650 310
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	5 074 515	5 174 891
Borettsinnskudd		1 593 500	1 593 500
Sum langsiktig gjeld		6 668 015	6 768 391
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	11 339
Leverandørgjeld		667 363	81 487
Påløpne renter		1 596	1 134
Annen kortsiktig gjeld		7 960	0
Sum kortsiktig gjeld		676 919	93 961
Sum gjeld		7 344 934	6 862 352
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 704 591	8 512 662
Pantstillelser	9	6 668 015	6 768 391

Sted: _____ Dato: _____

Kamilla Derås
StyrelederSolveig Brokke Flatebø
StyremedlemAlexander Krosby
StyremedlemEivor Hausken Sande
StyremedlemMarie Blekastad
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Sofienbergløkka

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Sofienbergløkka

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 603 608	1 418 136
3619 Dugnadstillegg	42 600	28 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	129 000	123 324
3650 Innkrevde felleskostn. renter	247 931	127 771
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	99 130	137 097
Sum	2 122 269	1 835 128

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	16 356	16 356
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	116 000	116 000
Sum	132 356	132 356

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl.tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 688 964
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 688 964
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 688 964
Anskaffelsesår :	1980
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polisenr. 86744426.

Borettslaget eier tomten. Borettslaget består av 43 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 228, b.nr 11 og 360 i 301 Oslo kommune. Eieromt på 888 kvm. 18% av kostpris er 1 384.013.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	1 600	0
6310 Fast vaktmestertjeneste	83 417	86 741
6362 Skadedyrtryddelse	14 561	14 122
6392 Containerleie/tømming	8 871	3 870
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	897
Sum	108 449	105 630

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Sofienbergløkka

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 438	0
Sum	1 438	0

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	11 502	0
6603 Vedlikehold elektro	6 849	5 783
6617 Vedlikehold brannvernustyr	647 405	21 481
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeid	10 078	0
6642 Snekkerarbeid	0	11 610
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	16 250
6648 Vedlikehold dører og porter	3 399	3 005
Sum	689 233	68 129

Konto 6617 er det utført brannalarm og sikring i kjeller.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Sofienbergløkka

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 300	0	4 300
Sum innskutt egenkapital	4 300	0	4 300
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 646 010	-290 653	1 355 357
Sum opptjent egenkapital	1 646 010	-290 653	1 355 357
Sum egenkapital	1 650 310	-290 653	1 359 657

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Sofienbergløkka

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SpareBank 1 Østlandet 18297607606
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2021
Opptaksår:	5,75 %
Rentesats:	30.09.2049
Beregnet innfridd:	5 350 000
Opprinnelig lånebeløp:	5 174 891
Lånesaldo 01.01:	100 376
Avdrag i perioden:	5 074 515
Lånesaldo 31.12:	4 589 311
Saldo 5 år frem i tid:	

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 18297607606			
	1	156 803	156 803
	1	155 857	155 857
	1	150 914	150 914
	1	150 566	150 566
	1	142 071	142 071
	1	137 977	137 977
	3	134 926	404 778
	4	131 528	526 112
	1	130 524	130 524
	4	129 790	519 160
	1	126 666	126 666
	3	121 758	365 274
	3	108 860	326 580
	11	102 334	1 125 674
	3	97 314	291 942
	4	90 903	363 612

Lånenr. 9820.77.48668 ble tatt opp i 2019 ifb. med vedlikehold fasader og innfrielse av lån 9820.76.64480.

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Sofienbergløkka

Note 9 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	5 074 515
Innskuddskapital	1 593 500
Boligselskapets pantsikrede gjeld	6 668 015
Bokført verdi av pantsatt eiendom	7 688 964

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sofienbergløkka.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sofienbergløkka

Styreleder	Kamilla Derås (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Alexander Krosby (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Solveig Brokke Flatebø (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Eivor Hausken Sande (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Marie Blekastad (sign.)	21.02.2024



KPMG AS
Dr. Hanstølns gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Sofienbergløkka

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sofienbergløkka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnesnes	Molde	Strømsø
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Tromsheim
Botne	Kjeller	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

PENNEO

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

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

Kai Holhjem Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxxxxx
2024-02-29 18:51:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: lBKTQ-QNBZL-0Y8XZ-AVAJD-ZKXG-OIECG

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding 2023 - Borettslaget Sofienbergløkka

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kamilla Derås, Conradis gate 3 B
Styremedlem, Eivor Hausken Sande, Conradis gate 3 A
Styremedlem, Solveig Brokke Flatebø, Conradis gate 3 C
Styremedlem, Marie Blekastad, Skjelderups gate 13 A
Styremedlem, Alexander Krosby, Conradis gate 3 A
Varamedlem, Vegard Røsholm, Skjelderups gate 13 A
Varamedlem, Simone Andersson, Skjelderups gate 13 A

Styret i Borettslaget Sofienbergløkka består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Sofienbergløkka 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. Borettslaget Sofienbergløkka ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 953948311. Borettslaget Sofienbergløkka består av 43 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Sofienbergløkka er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 86744426. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Borettslaget Sofienbergløkka har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- I 2022 ble det opprettet en detaljert HMS-plan med tiltak som skal gjennomføres av både styret og beboer. På dugnad ble dette benyttet som en sjekkliste, og alle punkter ble gjennomgått, med unntak av de punktene som må gjøres fortløpende mtp. sesong (istapper/snømåking etc.)
- Vi har også lagt inn punkter fra HMS-planen i husordensregler. I hovedsak de som omhandler brann og lekkasje.
- De oppdaterte husordensreglene og HMS-plan vil bli utsendt til alle beboere i forbindelse med generalforsamling.

Styrets arbeid

Gjennom styreåret 2023/2024 har det blitt avholdt 7 fysiske styremøter. Styreåret har vært preget av høy fokus på brannsikkerhet, og vi har gjort grundig arbeid med å innhente pristilbud fra flere entreprenører. Vi har lagt vekt på at arbeidet skal utføres profesjonelt, men også til en pris som ikke bidrar stor økning i felleskostnadene. Ved siden av dette har vi også brukt en del tid på reklamasjon av pipene, hvor vi nå har engasjert advokat i ønske om å komme fram til en god løsning for begge parter.

Oppsummert har styret jobbet med følgende saker:

Brannsikring

Borettslaget har hatt inspeksjon av Brann og Redningsetaten og fikk utført en tilstandsvurdering i desember 2022. 20 avvik ble oppdaget, og i løpet av 2023 har vi lukket 8 av dem. I løpet av 2024 er 5 nye punkter planlagt utført.

Punktene som er lukket omhandler utbedring av brannmotstand i etasjeskille i kjeller og på loft. Vi har iverksatt og dokumentert systematisk sikkerhetsarbeid i HMS-plan og periodisk kontroll av disse ved bl.a. dugnad. Tiltak ifm. møblering og lagring av brennbart materiale i trapperom og rømningskorridorer er dokumentert i HMS-plan, husordensregler samt opprydding av fellesarealer gjennomføres på dugnad. Det har blitt sendt ut melding til beboere om å kontrollere eget brannslukningsutstyr/alarm/dørpumpe. Dette har også blitt oppført i HMS-plan/husordensregler.

Ved vårens dugnad vil det bli kjøpt inn brannslukningsapparat som vil bli hengt opp på vegg i alle oppganger. Det vil også bli kjøpt inn tilvisningsskilt for å synliggjøre rømningsveier.

HMS-plan og husordensregler

Som skrevet i avsnittet om brannsikring har HMS-plan blitt tatt i bruk som et redskap for å sikre et trygt og godt borettslag. Vi har også oppdatert språket og deler av husordensreglene, da denne var litt utdatert.

Oppfølging av forsikringssaker

Vi har hatt 3 forsikringssaker i 2023. Alle omhandler vannlekkasje, to på grunn av utett våtrom, og en lekkasje i sluk på takterasse. Vi har oppfordret beboere om å være ekstra varsom mtp. lekkasje, samt rengjøre sluk jevnlig.

Radon

Utbedringer er foreløpig satt på pause, da arbeid med brannsikkerhet bør utføres før radonsikring. Dette da begge deler krever arbeid på taket i kjeller. Styreleder har selv en radonmåler (Airthings) installert i første etasje. Denne viser lavere radonnivåer enn tidligere målt. Disse er under tiltaksgrensen. Snittmålingen siste måned (januar) er på 52bq m³.

Reklamasjon på piperehabilitering

Pipesaken pågår fortsatt. I løpet av våren og sommeren 2023 har vi fått dekning fra gjensidige for retts hjelp for å få fremgang og trygghet i saken. Advokaten vår er fra Codex Advokat, og heter Sheikh Walid Khalid. Årsaken til at vi ønsket advokat var at vi ikke lenger kom videre i forhandlingene våre om reklamasjon direkte med entreprenør. De godtok noen feil og mangler, men ønsket ikke ta ansvar for de største feilene som er mest utslagsgivende for at vi nå har fyringsforbud (som fx. at skorstein ikke var feid og eventuelle kraterer utbedret, FØR foringsrør ble satt inn). Motpart (Norsk Piperehabilitering AS) har nå selv fått en advokat, Knut-Eidar Eitran fra Eurojurist Telemark. Det er nå dialog mellom advokatene om en løsning, men dersom vi ikke finner

en løsning som er gunstig for borettslaget, er vi forberedt på å eskalere da vi har en god sak. Det det forhandles om pt. er påstanden om at vi ikke skulle ha rett til reklamasjon fordi vårt borettslag er for stort og er å regne som en "profesjonell motpart", noe som vår advokat mener er svært tynt argumentert, og parallellt med dette skal advokatene ha en dialog om mulighet for å la Norsk Piperehabilitering utbedre selv, inkludert feiling og se etter/utbedre kraterer, og eventuell hvilken pris de da skulle hatt for det. Prisen vil da være avhengig av om vi er har den "beste" reklamasjonsretten eller ikke. Det tegner til at saken vil løse seg i 2024 før neste vintersesong.

Skadedyrkontroll

17. Mars hadde det vært rotteaktivitet i 13b og Conradis, ingen i 13 a. Rotte ble observert under skadedyrkontrollen og hull oppdaget i 13b som ble tettet igjen av vaktmester. Hull ble også tettet igjen under dugnaden.

6. Juli var det ingen rotteaktivitet i Skjeldrups, men spor etter aktivitet i Conradis.

9. November var det ikke spor til noe rotteaktivitet i noen av kjellerne våre, minimalt med aktivitet i felle ute i bakgården.

Annet

I løpet av 2024 ønsker vi å gjøre en gjennomgang av alle avtaler vi har for å se om vi kan redusere de totale kostnadene. Dette gjelder strøm, forsikring, bredbånd, vaktmestertjenester, skadedyrkontroll etc.

Det har blitt kjøpt inn maling for å fjerne grafitti på fasaden, fjerning av dette gjøres av vaktmester.

Under vinteren ble det jevnlig sjekket rasfare fra tak, og satt opp sperrebånd fra krysset i Skjeldrups gate og ned Professor Lochmanns gate. Vi har utstyr for å varsle rasfare, men dette er mangelfullt, og festene som henger på fasaden er ikke riktig. Vi må ta en gjennomgang av dette med vaktmester.

Sluttstykket på låsen på porten i Skjeldrups gate har blitt skiftet. En noe provisorisert løsning som er varslet utbedret av vaktmester.

Lyset i Skjeldrups gate 13B har gått ved flere anledninger, og elektriker vil gjøre noen oppgraderinger der feilen kan ligge.

Styret har også mottatt noen naboklager hvor det har blitt spilt musikk i tidsrommet hvor det skal være stille. Nabo har derfor blitt varslet og gjort oppmerksom på dette.

Vi har mottatt et par forespørsler om framleie av leiligheter som har blitt godkjent av styret med forbehold om at det ikke leies ut via megler, og at andelseier er ansvarlig dersom det skulle oppstå uro i borettslaget pga. utleieforholdet.

Det vil bli satt opp en vårdugnad og leid inn kontainer for rydding av fellesarealer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.02.2024

HUSORDENSREGLER FOR SOFIENBERGLØKKA BORETTSLAG

Hver enkelt andelseier og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husordenen skal sikre oss ro, orden og hygiene i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler. Barnevogner og andre eiendeler kan ikke settes i trappeopp ganger da disse kan skape trengsel for rømningsveier. Det må heller ikke settes kjøretøy eller lignende på andre steder enn der styret anviser.

Radioantenner/parabol i tillegg til det oppsatte fellesanlegget tillates ikke oppsatt.

Inngangsdørene skal holdes låst hele døgnet, dette gjelder også dører til loft og kjeller.

Foreldre/foresatte har ansvar for å rydde opp etter sine barn. Se også til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene/brannbalkong (rømningsveier). Ballspill er forbudt på borettslagets område av hensyn til beplantning og vinduer. La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren av sikkerhetsmessige hensyn. Bruk aldri stearinlys/åpne flammer i kjeller- eller loftsboeder. Slukk lyset etter bruk.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 og til kl. 06.00.

Husdyr kan holdes under den forutsetning at andre leieboere ikke sjeneres.

SØPPELAVFALL OG RENHOLD

Søppel og papir skal sorteres og legges i borettslagets avfallsbeholdere, som alltid skal være lukket. Annet avfall, deriblant bygningsavfall, skal ikke hensettes på fellesarealet, men fjernes på forsvarlig måte. Ingen forsøpling rundt kassene. Ved mye avfall, eksempelvis fra papp i forbindelse med flytting, anbefales det å bruke Sofienbergparken minigjenbruksstasjon for ikke å skape trengsel på felles avfallsbeholdere.

Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene da dette tiltrekker rotter og mus. Trappene vaskes 1 gang per uke. Ved forsømmelse, vil trappevask bli utført på andelseierens regning.

Avfallssekker (som iSekk) må settes 1 meter fra yttervegger grunnet brannsikkerhet. Andelseier som leier avfallssekken, er ansvarlig for at den blir hentet til riktig tid og ikke tiltrekker seg mer avfall enn det som er tiltenkt.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Småvask kan tørkes på balkongene ved bruk av små stativer o.l. Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes i tiden kl. 08.00 og til kl. 19.00. Tørkebalkongen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Det er ikke tillatt å henge tork på gelenderet på brannbalkongen, benytt torkeloft.

LUFTING

Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann i rør og avløp ikke fryser.

Kjelleren må luftes godt i sommertiden, men om vinteren bare når det er mildt. Trapperomsvinduene skal holdes lukket.

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Andelseier er ansvarlig for å rense sluk med jevne mellomrom for å unngå tette avløpsrør. Hvis en kran lekker og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en botte eller vask som kan samle opp vannet. Andelseier er selv ansvarlig for sine apparater, og for å varsle om eventuelle lekkasjer som oppstår hos dem. Når en lekkasje er oppstått må den utbedres raskt; proporsjonalt med hendelsens alvor. Styret videreformidler til forsikringsselskap ved behov.

BRANNSIKKERHET

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og kontroll av el.anlegget og utstyr i hver leilighet, og at det ikke brukes feil. Alle andelseiere med boder i trappeopp gangene plikter å holde disse låst med nøkkel til enhver tid. Dette inspiseres årlig i forbindelse med dugnaden.

Alle må være nøye med å kaste filler med brannfarlig væske i egnet beholder med lokk. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske eller gass utover lovlige grenseverdier i kjellerboder eller leiligheter. Andelseiere er også ansvarlig for at dørpumpen inn til leiligheten til enhver tid fungerer og er koblet på.

Styret anbefaler at alle andelseiere gjennomgår "Sjekkliste for brannvern i boligen" fra brannvernforeningen årlig.

FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av styret, og må ikke foretas før styrets godkjenning. Andelseier har helt ut ansvar for alle skader og ulemper som oppstår i perioden leiligheten er utleid.

---oOo---

Mulige meldinger fra styret eller USBL til andelseier ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser. Alle har plikt til å påse at husordenen blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.

Solienbergjøkka Borettslag

HMS-håndbok

1. Introduksjon

Formålet med Internkontrollbrosjyren for et borettslag er blant annet:

Mål for HMS-arbeidet

Borettslaget skal det være et trygt og sikkert bo- og arbeidsmiljø for beboere og ansatte. Tjenesteleverandere, Gjennom et systematisk helser-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal borettslaget forhindre ulykker og ta vare på bygninger og materiell. Borettslaget skal umiddelbart skade og materiell. Borettslaget skal umiddelbart skade og materiell. Borettslaget skal ikke skade beboerne. For å nå disse målene må det være fokus på stadige forbedringer. Både styret, beboere og ansatte hos tjenesteleverandere skal delta aktivt i forbedringsarbeidet.

Ansvarsfordeling

Styret er ansvarlig for at HMS-utøver lages, ajourholdes og gjennomføres etter norsk lov. Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utføres internkontroll. Styret har ansvar for å tegne en hensiktsmessig forsikring for å redusere de økonomiske konsekvensene ved uheldige hendelser. Styret er ansvarlig for at borettslaget har tilfredsstillende vaktmester-tjenester. Ved avvik er styret ansvarlig for å gjøre straks tiltak, gjerne i samarbeid med assistent og eventuelle lagfolk, eller for det med til neste styremøte avhengig av alvorlighetsgrad.

Tjenesteleverandere til borettslaget har arbeidskravsvaret for sine ansatte.

Beboerne er ansvarlig for å overholde gjeldende lover og regler inkl. borettslagets vedtekter, samt pålegg fra styret. Beboerne er også ansvarlig for å melde fra til styret ved avvik fra de lov- og forskriftene.

Ved branskerelatert er ansvarlig for å nye beboere er informert om denne HMS-planen, rømmingsplaner, husordensregler, m.m.

2. Risikovurdering og tiltak

Uheldig hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak	Hvem
Isstapp/hodet	Middels	Høy	6	Kontrollere en gang i uka i sesong. Fjerne is, senest 24 timer etter kontroll/unn-hensettning på isfangerne i Skjelderups gate.	Styret
Skadebyr	Høy	Lav	4	Installasjon av rottefeller, jevnlig kontroll (2024: Pelias), tilgang på ekstern kompetanse ved andre tilfeller av skadebyr	Styret
Uheld på lekeplassen	Middels	Lav	3	Jevnlig sjekk av apparater for å gjøre dem mindre glatte (ifm dugnaden)	Styret
Vinduer, murpusk mm som faller ut	Lav	Høy	4	Visuell inspeksjon jevnlig, renovering av oppganger og fasader ved behov, generelt ansvar for vedlikehold av byggene så de ikke utgår noen fare for beboere og besøkende.	Styret
HMS-planen er utdatert og ikke lenger i henhold til gjeldende lover, regler eller behov	Lav	Middels	3	Styret skal gjennomgå denne HMS-håndboka årlig (partallsår) for å sikre at den er aktuell og ta inn eventuelle forbedringer	Styret
Felstøring av avfall	Middels	Lav	3	Borettslaget følger Oslo kommunes forskrifter for sortering og henting av avfall.	Styret/Beboere
Vannlekkasje (sprekker i kjølelarmur, gjennom tak/takemurer, sprøkte vannrør, tett sluk, defekte Middele vaskemaskiner osv)	Middels	Middels	4	Vaktmeater sjekker fasade og mur jevnlig. Beboere er selv ansvarlige for sine apparater, og for å varsle om eventuelle lekkasjer som oppstår hos dem. Når en lekkasje er oppstått må den utbedres raskt; proporsjonalt med hendelsens alvor. Styret viderefremmer til forskningsseksp ved behov.	Vaktmester, beboere, styret
Noen kan skli på glatta	Middels	Middels	4	Sprønkning og strøling/v/ vaktmester (imidlertid tjeneste)	Vaktmester

Side 23 av 25

Bramm Lutsatt Sekt e.l.	Lav	Middels	3	Issekk må alltid stå minst 2m fra vegg	Beboer
-------------------------	-----	---------	---	--	--------

3. Branninstruks

Dersom man oppdager brann:

- Dersom mulig bruk pulverapparatet e.a. til å slukke brannen, evakuer i leiligheten før man setter seg selv eller andre i fare.
- Ring 110 til Brann- og beredningstjenesten

Dersom brannalarmen utløses:

- Få alle i leiligheten ut i friluft. Samlingspunkt er i bakgården.
- Vent til det gis klar signal før man går inn igjen.
- Styremedlemmer skal sjekke brannutløst og forsøke seig om at beboerne i leiligheten med utløst brannalarm er sikket. Er det ingen branntilfelle kan alarmklokkene nullstilles.

Hver leilighet har en brann-detektor og -varsler. Detektoren må ikke røres eller demonteres da dette vil utløse feil på systemet. Ved tuding av detektor eller sløpelsløyf utløst (frask) alarm for beboer styret seg retten til å fakturere eier for gjenoppsettning av systemet, og/eller brannurymning. **B**

Uheldig hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak	Hvem	Kontrollmekanisme
Imsekrening av rømmingsvei ved brann	Middels	Middels	4	Sjekk at det ikke oppbevares ting i fellesarealer to ganger i året i forbindelse med dugnad	Styret	Sjekkliste årlig*
Manglende brannslukingsmuligheter ved branntilfelle	Lav	Høy	5	Forsyning alle andeler med godkjente brannslukingsapparater. Bytte ut disse før de går ut på dato. Styret anbefaler alle beboere at pulverapparatene oppbevares på soveommet. Beboere er ansvarlig for å melde fra om avvik.	Styret	Sjekkliste årlig
Manglende brannslukingsmuligheter ved branntilfelle	Lav	Høy	5	Pass på at alle fellesarealer er utstyrt med brannslukingsapparater iht anbefaling fra brannteknisk tilstandssjapport.	Styret	Sjekkliste årlig
Imsekrening av rømmingsvei ved brann	Lav	Høy	5	Teste at brannmelding fungerer som forventet (ikke russet fast, froset, fast, etc) minst ånnenhvert år. Forbindelse med dugnaden	Styret	Sjekkliste årlig
Spredding av brann mellom brannseiler	Middels	Høy	6	Brannrøret til loftet og kjelleren. Sjekke at dørpumpene er koblet på årlig ifm dugnaden	Styret	Sjekkliste årlig
Brannurymning uten tilgang til deler av bygget	Lav	Høy	5	Bygget har nøkkelstasje. Styret er ansvarlig for at denne vedlikeholdes slik at den opprettholder sin funksjon.	Styret	Sjekkliste årlig
Dysfunksjonelt brannalarmanlegg	Lav	Høy	5	Bygget har fulldekkende brannalarmanlegg. Styret er ansvarlig for vedlikehold av dette i samarbeid med tjenesteleverandere.	Styret	Sjekkliste årlig
Trappesomfyrt av røyk uten mulighet til adfording	Lav	Middels	3	Alle trappesom skal ha åpningssikre vinduer i øverste etasje. Dette inspiseres årlig. Forbindelse med dugnaden.	Styret	Sjekkliste årlig
Manglende skilling av rømmingsveier i fellesarealer	Lav	Middels	3	Bygget er utstyrt med skilling av rømmingsveier og sikkerstuyri fellesarealer (loft, kjeller, trappeoppganger). Dette inspiseres årlig i forbindelse med dugnaden.	Styret	Sjekkliste årlig
Bramm i et anlegg	Lav	Høy	5	Beboer er ansvarlig for vedlikehold og kontroll av etanlegg og utstyr i hver leilighet, og at det ikke brukes feil. Styret er ansvarlig for fellesarealer. Elektriske kabler i fellesarealer skal inspiseres (varmegang og midfaring) årlig i forbindelse med dugnaden.	Styret/Beboere	Sjekkliste årlig

Side 24 av 25

INTERN

Innskrenking av verningsvei ved brann	Lav	Høy	5	Alle beboere med boer i trappeoppgangene plikter å holde disse låst med nøkkel til enhver tid. Dette inspireres årlig i forbindelse med dugnaden.	Syret/Beboere	Spjekkliste årlig
Brann	Lav	Høy	5	Syret anbefaler at alle beboere gjennomgår "Spjekkliste for brannvern i boligen" fra brannvernforeningen årlig. Syret vil minne beboerne på denne årlig.	Syret/Beboere	Spjekkliste årlig
Eksplosjon eller brann	Lav	Høy	5	Alle må være nøye med å kaste filler med brannfarlig væske i regnet beholder med lokk.	Beboer	Fortløpende
Eksplosjon eller brann	Lav	Høy	5	Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske eller gass utover lovlig grenseverdier i kjellerboer eller leiligheter.	Beboer	Fortløpende
Spredning av brann mellom brannceller	Middels	Høy	6	Passer på at dørpumpene på leilighetene fungerer og er koblet på.	Beboer	Fortløpende
Sen varsling av brann	Lav	Høy	5	Syret anbefaler beboerne å installere røykvarslere i tillegg til det felles brannnettverket der de anser at dette ikke vil kunne varsle raskt nok. Beboer er ansvarlig for tilleggstiltak	Beboer	Fortløpende

*Spjekkliste årlig referer til styrets kontrolsystem hvor årlige oppgaver for HMS er listet.

Side 25 av 25

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fyller ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Borettslaget Sofienbergløkka

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 10.04.2024 kl. 17:00 - Usbls lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift



INNKALLING 2025

Borettslaget Sofienbergløkka

Torsdag 05.06.2025 kl. 17:00
Bakgården i borettslaget.



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til ierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sofienberglokka

Tid og sted: Torsdag 05.06.2025 kl. 17:00 - Bakgården i borettslaget.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Punkt som skal inn i husordensreglene - Ventilasjon
- 5.2 Punkt som skal inn i husordensreglene - Peis

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 116.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Punkt som skal inn i husordensreglene - Ventilasjon

Ventilasjon

Leilighetene er utstyrt med ventilasjonsanlegg som sikrer tilførsel av frisk luft til stue og soverom, samt utsug av brukt luft på bad og kjøkken. Ventilasjonskanalene på bad og kjøkken fungerer ved at de trekker luft ut av leiligheten, noe som skaper et undertrykk som igjen trekker inn frisk luft gjennom ventilene i stue og soverom.

Luftelukene i leilighetene skal alltid holdes åpne. For å opprettholde et godt inneklima og forebygge soppskader, bør lukene også holdes noe åpne i vinterhalvåret.

Ventilasjonskanaler og ventilert yttervegger må ikke tildekkes, for eksempel ved å tapetsere over eller lime igjen, da dette hindrer inspeksjon og funksjon av ventilasjonssystemet.

Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter på ventilasjonskanalene. Beboere skal benytte kjøkkenvifte med kullfilter for avtrekk.

Forslag til vedtak: Følgende tekst legges inn i husordensreglene:

Ventilasjon

Leilighetene er utstyrt med ventilasjonsanlegg som sikrer tilførsel av frisk luft til stue og soverom, samt utsug av brukt luft på bad og kjøkken. Ventilasjonskanalene på bad og kjøkken fungerer ved at de trekker luft ut av leiligheten, noe som skaper et undertrykk som igjen trekker inn frisk luft gjennom ventilene i stue og soverom.

Luftelukene i leilighetene skal alltid holdes åpne. For å opprettholde et godt inneklima og forebygge soppskader, bør lukene også holdes noe åpne i vinterhalvåret.

Ventilasjonskanaler og ventilert yttervegger må ikke tildekkes, for eksempel ved å tapetsere over eller lime igjen, da dette hindrer inspeksjon og funksjon av ventilasjonssystemet.

Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter på ventilasjonskanalene. Beboere skal benytte kjøkkenvifte med kullfilter for avtrekk.

5.2 Punkt som skal inn i husordensreglene - Peis

Tilkobling av peis

Ønsker du å installere peis i leiligheten, må du først søke styret om godkjenning. Av hensyn til brannsikkerhet kan søknaden kun innvilges dersom det finnes et rehabilitert og godkjent pipelepp tilgjengelig.

Før peisen tas i bruk, må installasjonen inspiseres av en fagperson. Styret samarbeider med en uavhengig inspektør vi har tillit til, og bestiller inspeksjonen i samråd med beboer. Kostnaden dekkes av beboer. Endelig godkjenning gis først når en skriftlig rapport foreligger. Dersom peisen ikke blir godkjent, må nødvendige utbedringer gjennomføres før bruk.

Det presiseres at beboer er personlig ansvarlig for eventuelle materielle skader eller personskader som skyldes bruk av ildsted som ikke er godkjent eller installert i henhold til gjeldende forskrifter.

Forslag til vedtak: Følgende tekst legges inn i husordensreglene:

Tilkobling av peis

Ønsker du å installere peis i leiligheten, må du først søke styret om godkjenning. Av hensyn til brannsikkerhet kan søknaden kun innvilges dersom det finnes et rehabilitert og godkjent pipelepp tilgjengelig.

Før peisen tas i bruk, må installasjonen inspiseres av en fagperson. Styret samarbeider med en uavhengig inspektør vi har tillit til, og bestiller inspeksjonen i samråd med beboer. Kostnaden dekkes av beboer. Endelig godkjenning gis først når en skriftlig rapport foreligger. Dersom peisen ikke blir godkjent, må nødvendige utbedringer gjennomføres før bruk.

Det presiseres at beboer er personlig ansvarlig for eventuelle materielle skader eller personskader som skyldes bruk av ildsted som ikke er godkjent eller installert i henhold til gjeldende forskrifter.

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Kamilla Derås, Conradis gate 3 B (2024-2025)
 Styremedlem Eivor Hausken Sande, Conradis gate 3 A (2023-2025)
 Styremedlem Alexander Krosby, Conradis gate 3 A (2023-2025)
 Styremedlem Eirik Tryggve Bolstad, Conradis gate 3 B (2024-2026)
 Styremedlem Marit Borgen Vaule, Skjelderups gate 13 A (2024-2026)
 Varamedlem Marie Blekastad, Skjelderups gate 13 A (2024-2025)
 Varamedlem Vegard Rosholm, Skjelderups gate 13 A (2024-2025)

6.1 Valg av leder

Styreleder Kamilla Derås, Conradis gate 3 B ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

Styrets innstilling: Kamilla Derås velges som styreleder for ett år til

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Eivor Hausken Sande ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Alexander Krosby ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Legges fram i motet

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Marie Blekastad ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Vegard Røsholm ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Legges fram i motet

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret er valgkomité.

Arsregnskap 2024 Borettslaget Sofienbergløkka

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	338 708	729 737
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	371 887	-290 653
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-85 811	-100 376
B. Årets endring disponible midler	286 076	-391 029
C. Disponible midler	624 784	338 708
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	665 026	1 015 626
Kortsiktig gjeld	-40 242	-676 919
C. Disponible midler	624 784	338 708

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Sofienbergløkka

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Løleinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 391 135	2 122 269	2 382 000	2 496 200
Sum løleinntekt		2 391 135	2 122 269	2 382 000	2 496 200
Annen inntekt					
Sum inntekt		2 391 135	2 122 269	2 382 000	2 496 200
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	16 356	16 356	16 000	16 000
Styrehonorar	2	116 000	116 000	116 000	116 000
Driftkostnad					
Energikostnad		115 289	125 885	165 000	135 000
Kostnad eiendom/lokale	4	126 434	108 449	125 000	123 400
Kommunale avgifter/renovasjon		563 709	531 357	614 000	630 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	5 840	1 438	0	4 000
Reparasjon og vedlikehold	6	160 405	689 233	560 000	1 040 000
Revisjonshonorar		6 269	5 988	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		129 915	123 259	130 000	135 000
Andre honorar	7	19 978	20 087	9 000	10 000
Kontorkostnad		1 117	82	0	0
TV/bredbånd		128 257	128 257	134 000	134 000
Kontingent og gaver		12 900	12 900	13 000	13 000
Forsikring		359 392	329 432	359 000	413 000
Andre kostnader	8	7 486	6 197	12 000	10 000
Sum kostnad		1 769 345	2 214 916	2 259 000	2 785 400
Driftsresultat		621 790	-92 647	123 000	-289 200
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		52 961	56 378	0	0
Rentekostnad		302 863	254 384	290 000	298 000
Netto finansposter		249 902	198 006	290 000	298 000
Årsresultat		371 887	-290 653	-167 000	-587 200
Overført til/fra annen egenkapital		371 887	-290 653	0	0
SUM OVERFØRINGER		371 887	-290 653	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Sofienbergløkka

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	7 888 964	7 888 964
Sum anleggsmidler		7 888 964	7 888 964
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 190	4 643
Andre kortsiktige fordringer		6 024	0
Forsikringsdetalje kostnader		18 360	18 094
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående bank		635 451	992 890
Sum omløpsmidler		665 026	1 015 626
SUM EIENDELER		8 553 990	8 704 591

Balanse 2024 Borettslaget Sofienbergløkka

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 727 244	1 355 357
Sum opptjent egenkapital		1 727 244	1 355 357
Sum egenkapital	9	1 731 544	1 359 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	4 988 704	5 074 515
Borettsinnskudd		1 593 500	1 593 500
Sum langsiktig gjeld		6 582 204	6 668 015
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 728	0
Leverandørgjeld		18 678	667 363
Påløpne renter		1 636	1 596
Annen kortsiktig gjeld		1 200	7 960
Sum kortsiktig gjeld		40 242	676 919
Sum gjeld		6 622 446	7 344 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 353 990	8 704 591
Pantstillelser	11	6 582 204	6 668 015

Sted: _____ Dato: _____

Kamilla Derås
StyrelederMarit Borgen Vaule
StyremedlemAlexander Krosby
StyremedlemElvor Hausken Sande
StyremedlemEirik Tryggve Bolstad
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Sofienbergløkka

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattekutt

Ved lønnskjøring overføres skattekutt til en felles skattekuttkonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Sofienbergløkka

Note 1 - Innkrevede felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevede felleskostn. drift	1 844 138	1 603 808
3619 Dugnadstillegg	24 000	42 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	134 160	129 000
3650 Innkrevede felleskostn. renter	301 471	247 931
3660 Innkrevede felleskostn. avdrag	87 368	99 130
Sum	2 391 135	2 122 269

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 356	16 356
5330 Honorar tilknyttet lønnsystemet	116 000	116 000
Sum	132 356	132 356

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligelendommer (inkl.tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 688 964
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 688 964
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 688 964
Anskaffelsesår :	1980
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polisenr. 86744426.

Borettslaget eier tomten. Borettslaget består av 43 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 228, b.nr 11 og 360 i 301 Oslo kommune. Eieromt på 868 kvm. 18% av kostpris er 1 384.013.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 600	1 600
6310 Fast vaktmestertjeneste	100 488	83 417
6360 Annet renhold	119	0
6362 Skadedyrtryddelse	15 078	14 561
6392 Containerleie/tømming	9 149	8 871
Sum	126 434	108 449

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Sofienbergløkka

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	1 127	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 329	1 438
6552 Driftsmateriell	2 384	0
Sum	5 840	1 438

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	7 495	11 502
6603 Vedlikehold elektro	4 699	6 849
6617 Vedlikehold brannvernstyr	117 024	647 405
6630 Egenandel forsikring	30 000	10 000
6641 Malerarbeider	1 187	10 078
6648 Vedlikehold dører og porter	0	3 399
Sum	160 405	689 233

Konto 6617 gjelder brannslukkere og avtaler. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 897	6 297
6720 Juridisk honorar	12 081	13 790
Sum	19 978	20 087

Konto 6714 gjelder Godkjenning nye eiere og varsel felleskostnader,fakturering av diverse.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 883	3 067
7719 Møter, div. styret	248	1 600
7770 Betalingskostnader	1 047	1 034
7773 Omkostninger innkreving	2 307	533
7795 Husleietap	0	-36
Sum	7 486	6 197

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Sofienbergløkka

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 300	0	4 300
Sum innskutt egenkapital	4 300	0	4 300
Opptjent egenkapital			
Arets resultat	1 355 357	371 887	1 727 244
Sum opptjent egenkapital	1 355 357	371 887	1 727 244
Sum egenkapital	1 359 657	371 887	1 731 544

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Sofienbergløkka

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SpareBank 1 Østlandet 18297607606
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2021
Opptaksår:	6,00 %
Rentesats:	30.09.2049
Beregnet innfridd:	5 350 000
Opprinnelig lånebeløp:	5 074 515
Lånesaldo 01.01:	85 811
Avdrag i perioden:	4 988 704
Lånesaldo 31.12:	4 473 724
Saldo 5 år frem i tid:	

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 18297607606	1	154 151	154 151
	1	153 221	153 221
	1	148 362	148 362
	1	148 020	148 020
	1	139 668	139 668
	1	135 644	135 644
	3	132 645	397 935
	4	129 304	517 216
	1	128 317	128 317
	4	127 596	510 384
	1	124 524	124 524
	3	119 699	359 097
	3	107 019	321 057
	11	100 604	1 106 644
	3	95 668	287 004
	4	89 366	357 464

Lånenr. 9820.77.48668 ble tatt opp i 2019 ifb. med vedlikehold fasader og innfrielse av lån 9820.76.64480.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Sofienbergløkka

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	4 988 704
Innskuddskapital	1 593 500
Boligselskapets pantsikrede gjeld	6 582 204
Bokført verdi av pantsatt eiendom	7 688 964

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sofienbergløkka.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sofienbergløkka

Styreleder	Kamilla Derås (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Alexander Krosby (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Eivor Hausken Sande (sign.)	16.02.2025
Styremedlem	Eirik Tryggve Bolstad (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Marit Borgen Vaule (sign.)	18.02.2025



KPMG AS
Dr. Harnsteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sofienbergløkka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sofienbergløkka som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

Date	Oslo	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnøy	Molde	Tromsø
Arendal	Hamar	Sandnessjøen	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sarpsborg	Ålesund
Bodø	Kjevik	Stord	Åsnes
Drammen	Kviteseid	Strålsnes	

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holjhem, Kai
Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-18 13:15:26 UTC



Penneo DokumentID: N5XGO-7EUTC-M7P-4F-N6PY1-LBPSB4736N

Dette dokumentet er signert digitalt via Penneo.com. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av Penneo AS. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Sofienbergløkka

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kamilla Derås, Conradis gate 3 B
Styremedlem, Eivor Hausken Sande, Conradis gate 3 A
Styremedlem, Eirik Tryggve Bolstad, Conradis gate 3 B
Styremedlem, Alexander Krosby, Conradis gate 3 A
Styremedlem, Marit Borgen Vaule, Skjelderups gate 13A
Varamedlem, Vegard Røsholm, Skjelderups gate 13 A
Varamedlem, Marie Blekastad, Skjelderups gate 13 A

Styret i Borettslaget Sofienbergløkka består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Sofienbergløkka er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eiere. Borettslaget Sofienbergløkka ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 953948311. Borettslaget Sofienbergløkka består av 43 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Sofienbergløkka er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 86744426. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Borettslaget Sofienbergløkka har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Årlig sjekkliste HMS

Vi fikk gjennomført den årlige HMS sjekklisten på vårdagnaden. Et av avvikene var at det blir oppbevart en del private ting både utenfor dører i trappeoppganger og kjeller. Det vil bli hengt opp lapp på dør til de det gjelder, og de som oppbevarer ting i kjeller er varslet.

Kontroll av brannalarm:

Vi har hatt kontroll av brannalarmanlegget. Det fungerer som det skal, men pga. alder anbefales det at det byttes. Dette står på styrets agenda, men på grunn av andre utgifter knyttet til brannsikring og piperehabilitering vil dette utsettes noen år slik at vi får spredt utgiftene over tid og slipper store økninger i fellesutgifter. Anbefaler beboere om å ha egne brannalarmer som ekstra sikkerhet.

Brannsikring:

Installasjon av nye brannslukningsapparater i samtlige oppgangs- og fellesarealer. Oppdatering av plansjer for rømningsveier samt fullføring av arbeidet med å sikre brannskillet mellom kjeller og første etasje.

El-anlegg

Det har blitt innhentet priser på elektriker tjenester, og det vil på sikt utføres en kontroll av el-anlegg.

Styrets arbeid

Gjennom styreåret 2024/2025 har det blitt avholdt 8 fysiske styremøter. Vi har hatt hovedfokus på piperehabiliteringen, men det har blitt gjort flere forbedringer både i forhold til økonomi og annet vedlikehold av borettslaget.

Oppsummert har styret jobbet med følgende saker:

Brannsikring:

I løpet av året har styret prioritert en rekke forbedrings- og utbedringsinitiativer for å styrke byggets brannsikring. Flere avvik har blitt utbedret, inkludert installasjon av nye brannslukningsapparater i samtlige oppgangs- og fellesarealer, oppdatering av plansjer for rømningsveier samt fullføring av arbeidet med å sikre brannskillet mellom kjeller og første etasje. Disse tiltakene er avgjørende for å opprettholde et høyt sikkerhetsnivå og for å sikre at bygningen oppfyller gjeldende forskriftskrav.

Det skal også bemerkes at enkelte større utbedringer, slik som utskifting av vinduer og dører, er utsatt til neste år. Dette skyldes forsinkelser knyttet til større kostnadskrevende prosjekter i 2023, som har påvirket tilgjengelige ressurser og økonomi i 2024. Som følge av dette er de gjenværende større brannsikringstiltakene midlertidig utsatt, men vil bli prioritert i kommende periode for å sikre ytterligere forbedringer av byggets brannsikring.

Piperehabilitering:

I løpet av 2024 og første kvartal av 2025 avsluttet styret arbeidet med pipesaken. I desember ble det inngått en forlikavtale med entreprenøren som utførte piperehabiliteringen i 2017/2018. Avtalen innebar at borettslaget skulle betale 385 000 kroner ekskl. mva. for ny rehabilitering av 10 pipeløp. Dette inkluderte både utbedring av skorsteiner i mur og installasjon av nye foringsrør.

Et sentralt vilkår i avtalen var at Feie- og Tilsynstjenester AS – firmaet som opprinnelig avdekket feil og brannfare etter første rehabilitering – skulle godkjenne det nye arbeidet før faktura kunne betales. Rehabiliteringen ble gjennomført over tre uker i februar og mars, og ble godkjent en uke etter ferdigstillelse.

Under arbeidet ble det midlertidig avdekket at kun ni pipeløp faktisk var forsøkt rehabilitert i 2017/2018, til tross for at både avtalen og fakturaen den gang oppga ti løp. Som følge av dette har borettslaget tilbakeholdt 76 286 kroner etter forhandlinger med motpartens advokat.

Borettslaget planlegger nå å legge ut det siste pipeløpet – løp nr. 18 i Conrads gate 3A – på anbud for rehabilitering i 2025. Dette fordi tre leiligheter i denne oppgangen har peis, men ikke tilgang til et rehabilitert pipeløp.

Økonomi:

Inntektene for året var som forventet og i tråd med budsjettet. Flere kostnadsposter ble imidlertid lavere enn antatt: Strøm ble 50.000 kroner billigere enn budsjettet, og kommunale avgifter endte også 50.000 kroner under, ettersom økningen ble lavere enn varslet fra Oslo kommune. Det største avviket var knyttet til vedlikehold, der 400.000 kroner ikke ble brukt som planlagt grunnet utsettelse av pipesaken til 2025. Øvrige

kostnader holdt seg innenfor budsjett, og samlet ga dette et overskudd på 371.887 kroner – om lag 500.000 kroner bedre enn budsjettet. Dette har styrket likviditeten, som ved utgangen av 2024 er tilbake på anbefalt nivå med 625.000 kroner, tilsvarende ca. 15.000 kroner per enhet.

Økonomiske tiltak:

Det siste året har vi sett gjennom alle avtaler, som strøm, internett og forsikringer for å se om vi kan redusere unødvendige kostnader. Vi har generelt ganske gode avtaler, men har gjort følgende tiltak:

Tilpasset avfallsdunker og søppelhåndtering: Vi har redusert til én restavfallsdunk både i Conrads gate og Skjelderups gate, noe som fungerer svært godt og sparer borettslaget for over 140.000 kroner i året. Vi har fortsatt en del dunker til papir, men disse betaler vi ikke noe for, og derfor er det mest praktisk at de blir værende.

Vi har avsluttet fast avtale med Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS grunnet lite aktivitet på fellene de siste årene. Dette sparer borettslaget for 15.000 i året.

Vi er også i prosess med å flytte over borettslagets lån til DNB for å få bedre lånevilkår.

Radonmålinger:

Vi har tidligere vurdert å gjøre utbedringer knyttet til radonnivåene i kjelleren. Etter brannsikringsarbeidet ser vi imidlertid en tydelig forbedring. Et aktivt målepunkt som tidligere viste verdier over 100 Bq/m³, har det siste året hatt et gjennomsnitt på 54 Bq/m³. Dette tyder på at brannsikringen har hatt god effekt på luftlekkasjer fra kjelleren, og at radonnivåene nå ligger godt innenfor anbefalte grenser.

Oppfølging av forsikringssaker

Vi har hatt 4 forsikringssaker i 2024, som i hovedsak omhandler lekkasje. Det har vært færre brudd på vannrør, men vi har hatt befaring av flere rørleggerbedrifter for å innhente pris på utskifting av gamle rør. Dette har vist seg å være ganske omfattende og dyrt, og vi har blitt enige om å vente med det da vi har flere større utgifter i forbindelse med brannsikring.

Husordensregler

Styret har mottatt noen naboklager hvor det har blitt spilt musikk i tidsrommet hvor det skal være stille. Vil derfor minne om å ta hensyn til hverandre og at det skal være stille etter 23. Eventuelle konflikter mellom beboere må primært løses dem imellom, og ikke belastes styret.

Sosialt:

Det var utrolig hyggelig at vi fikk til en felles tenning av julegran sammen med de andre borettslagene. Vi håper dette kan bli en ny tradisjon, og at vi kan få til flere sosiale arrangementer i bakgården! Vi har snakket med de andre borettslagene om å få til et tettere samarbeid når det kommer til sosiale arrangementer, og skal prøve å få til en bakgårdsloppis etter sommeren.

Annet:

Elektriker har gjort feilsøking på lyset i Skjelderups gate 13B og koblet ut en mulig feil som kan ha forårsaket strømbruddet i trappeoppgangen. Samtidig hentet vi inn flere tilbud på elektriker tjenester for bedre priser, både for borettslaget og for beboere privat. Beboere vil bli informert om avtale og priser når det er klart. På sikt vil vi også gjennomføre en kontroll av el-anlegg.

Gjennomført befaring av ventilasjon i kjelleren; ventilasjonen viste seg å være tilfredsstillende. Har også fått en liste med råd og tiltak som kan gjøres på sikt, og som omhandler hele bygget. Vi har lagt til noen punkter som omhandler ventilasjon i husordensreglene, dette gjelder alle private husstander og alle bes lese gjennom det.

Kontroll av brannalarm: Assemblin var her 28. mars for kontroll av anlegget. Kontrollen gikk bra og vi fikk oppdatert software i 13a, som nå gjør at det skal være mulig å skru av alarm uten å ta sikringen. Anlegget fungerer som det skal, men pga. alder anbefales det

at det byttes. Anbefaler beboere om å ha egne brannalarmer som ekstra sikkerhet.

Vi har gjennomført flere mindre vedlikeholdsoppgaver:

- Kjøpt inn en grovstøvsuger og høytrykkspyler til bruk på dugnader.
- Smurt låsene på smijernsportene.
- Skrudd igjen et vindu som ikke lot seg lukke i trappeoppgangen til Skjelderups gate 13B.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmakts giver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 05.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

HUSORDENSREGLER FOR SOFIENBERGLØKKA BORETTSLAG (10.04.2024)

Hver enkelt andelseier og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husordenen skal sikre oss ro, orden og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler. Barnevogner og andre eiendeler kan ikke settes i trappeoppganger da disse kan skape trengsel for romningsveier. Det må heller ikke settes kjøretøy eller lignende på andre steder enn der styret anviser.

Radioantenner/parabol i tillegg til det oppsatte fellesanlegget tillates ikke oppsatt.

Inngangsdørene skal holdes låst hele døgnet, dette gjelder også dører til loft og kjeller.

Foreldre/foresatte har ansvar for å rydde opp etter sine barn. Se også til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene/brannbalkong (romningsveier). Ballspill er forbudt på borettslagets område av hensyn til beplantning og vinduer. La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren av sikkerhetsmessige hensyn. Bruk aldri stearinlys/åpne flammer i kjeller- eller loftsboeder. Slukk lyset etter bruk.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 og til kl. 06.00.

Husdyr kan holdes under den forutsetning at andre leieboere ikke sjeneres.

SØPPELAVFALL OG RENHOLD

Søppel og papir skal sorteres og legges i borettslagets avfallsbeholdere, som alltid skal være lukket. Annet avfall, deriblant bygningsavfall, skal ikke hensettes på fellesarealet, men fjernes på forsvarlig måte. Ingen forsøpling rundt kassene. Ved mye avfall, eksempelvis fra papp i forbindelse med flytting, anbefales det å bruke Sofienbergparken minigjenbruksstasjon for ikke å skape trengsel på felles avfallsbeholdere.

Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene da dette tiltrekker rotter og mus. Trappene vaskes 1 gang per uke. Ved forsømmelse, vil trappevask bli utført på andelseierens regning.

Avfallssekker (som iSekk) må settes 1 meter fra yttervegger grunnet brann sikkerhet. Andelseier som leier avfallssekken, er ansvarlig for at den blir hentet til riktig tid og ikke tiltrekker seg mer avfall enn det som er tiltenkt.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Småvask kan tørkes på balkongene ved bruk av små stativer o.l. Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes i tiden kl. 08.00 og til kl. 19.00. Tørkebalkongen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Det er ikke tillatt å henge tork på gelenderet på brannbalkongen, benytt torkeloft.

LUFTING

Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann i rør og avløp ikke fryser.

Kjelleren må luftes godt i sommertiden, men om vinteren bare når det er mildt. Trapperomsvinduene skal holdes lukket.

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Andelseier er ansvarlig for å rense sluk med jevne mellomrom for å unngå tette avløpsrør. Hvis en kran lekker og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en botte eller vask som kan samle opp vannet. Andelseier er selv ansvarlig for sine apparater, og for å varsle om eventuelle lekkasjer som oppstår hos dem. Når en lekkasje er oppstått må den utbedres raskt; proporsjonalt med hendelsens alvor. Styret videreformidler til forsikringsselskap ved behov.

BRANNSIKKERHET

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og kontroll av el.anlegget og utstyr i hver leilighet, og at det ikke brukes feil. Alle andelseiere med boder i trappeoppgangene plikter å holde disse låst med nøkkel til enhver tid. Dette inspiseres årlig i forbindelse med dugnaden.

Alle må være nøye med å kaste filler med brannfarlig væske i egnet beholder med lokk. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske eller gass utover lovlige grenseverdier i kjellerboder eller leiligheter. Andelseiere er også ansvarlig for at dørpumpen inn til leiligheten til enhver tid fungerer og er koblet på.


Styret anbefaler at alle andelseiere gjennomgår "Sjekkliste for brannvern i boligen" fra brannvernforeningen årlig.

FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av styret, og må ikke foretas før styrets godkjenning. Andelseier har helt ut ansvar for alle skader og ulemper som oppstår i perioden leiligheten er utleid.

---oOo---

Mulige meldinger fra styret eller USBL til andelseier ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser. Alle har plikt til å påse at husordenen blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

<https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov>

23 24 00 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehuis: **11 800,-**

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Conradis gate 3A 0559 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 11 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

