

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Sofienberggata 57 B
0563 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/141
Oslo kommune

Rapportdato: 16.08.2026
Befaringsdato: 30.06.2026
Referansenummer: 15083684

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 40 m² (BRA-i: 36 m²)

Totalt bruksareal: 40 m² (BRA-i: 36 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Sindre Andre Laursen
41218437

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.06.2026
Referansenummer	15083684
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0160
Hjemmelshaver/selger	Ane Margrethe Hessen Hjelle
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Andre Laursen
Tilstede på befaringen	Ane Margrethe Hessen Hjelle.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	16.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Sofienberggata 57 B
Postnummer/sted	0563 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/141
Andelsnr.	105
Borettslag / Sameie	Sofiemo Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 2161 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1940		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, blomsterkasser, sittegrupper, felles tilleggsbygninger, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1940. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral) i stue/kjøkken, samt elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

2. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad. Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje.	36			36	5
	Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.				Balkong.
Kjeller.		4		4	
		Bod.			
SUM	36	4		40	5
	Total bruksareal: 40 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen til ca 2,65 meter. Bad er målt til 2,26 meter.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong, oppmålt til 5 m2 (TBA).

Bo,igen disponerer en loftbod. Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 11 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er 0 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 11 m2.

Boligen disponerer en kjellerbod, oppmålt til 4 m2 (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles vaskeri i nabo blokk og utvendig sykkelbod.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 12.08.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende bad, datert 22.03.2006.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 11.01.2023.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt skriftlig bekreftelse fra utførende, vedrørende diverse arbeider i kjøkken, stue, gang og soverom, datert 15.04.2020.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 12.05.2020 - 12.10.2022. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra 2005. Våtrommet er renovert i regi av borettslaget. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning (2025). Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdør. Gulvstående toalett. Vannrør av synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Overflater gulv	Det observeres stedvis tegn til riss i en gulvflis. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
	Annet	Selger opplyser at servantskap er montert av ufaglærte.



Avløp (inkl. sluk) - Hovedsluk bad.



Avløp (inkl. sluk) - Hjelpesluk bad.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2020. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig på bakgrunn av at kjøkken har blitt flyttet og tidligere avtrekkskanal er plassert i soverom. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran for kjøkken er plassert i kasse på soverom. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør i sjakt på bad. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiator i stue/kjøkken tilkoblet varmesentral. Elektrisk gulvvarme på bad.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Innvendig stigerør for kaldtvann har kondens på hovedstoppekran. Konsekvens er kondensproblemer på selve røret, som kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner som berøres. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Gulvflater i entré og soverom fra 2020. Malte veggflater (overmalt i 2026). Glatte innerdør til bad og innerdør med glassfelt til soverom. Naturlig ventilasjon via ventiler. Garderobeskap i soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av bruksslitasje med enkelte riper og hakk, samt observert "bobling" i overflatemateriale. Riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. "Bobling" må ses i sammenheng med boligens ventilasjon. Det registreres stedvis knirk. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	2. Etasje.	
TG 1	2. Etasje.	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stue/kjøkken er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue/kjøkkem er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 1	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Det opplyses om at fasader er besiktiget via balkong, med den begrensning dette medfører.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer med karmer/ramme av tre (vurdert å være fra 1996). Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (vurdert å være fra 1996).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger - Balkong.

Utgang fra stue til balkong på 5 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,95 meter. Balkong i metallkonstruksjoner med rekkverk av metall og glassfelter. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Markise.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, og rapporten viser til avvik. Rapporten er datert 06.10.2022, har referansenummer 5246874, og viser til følgende avvik: stikkontakt på bad. Det er fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten og fremlagt dokumentasjon på at avvikene er rettet. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i 2006 (ifølge informasjon fra borettslaget).

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført ved utskiftning av det elektriske anlegget og enkelte dimmere/brytere. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget på bakgrunn av manglende samsvarserklæringer. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder kjøkken som er flyttet til stue. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført og legger frem en rapport (datert 03.05.2024). Måleresultatet er under 100 Bq/m³, noe som ligger innenfor anbefalte verdier og under tiltaksgrensen i Strålevernforskriften.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Nei. Radonundersøkelse er utført i boligen, og det er ikke påvist verdier over anbefalt tiltaksgrense.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41218437

Egenerklæring

Sofienberggata 57 B, 0563 OSLO

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sofienberggata 57 B	Sofienberggata 57 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Mars 2023

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hjelle, Ane Margrethe Hessen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er satt opp nytt servantskap med vask.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny installasjon for kjøkken, nye stikk i stue og soverom, lampemontering i stue, nye kurser i sikringsskap for kjøkken med tildekning.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestre Aker elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet lampe på bad, ny unilamp Nice speilarmatur. Byttet komfyrvakt, reklamasjon fra tidligere oppdrag.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestre Aker elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kjøkken flyttet til stue

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Delilla

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2025

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satt inn servantskap med vask. Byttet vannlås.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Et lite riss i flis på bad.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Radonmåling utført i 2024,se rapport på borettslagets nettsider: https://home.solibo.no/companies/sofiemo/practical-info/23284

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget har en vedlikeholdsplan, som blant annet inneholder vedlikehold av sikringsskap, tavler og forsyningskabler, samt omtekking av tak og slemming av utvendig fasade. Planlagt gjennomført 2030-2040, se borettslagets nettsider: https://home.solibo.no/companies/sofiemo/practical-info/23291

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- Vegger sparklet og malt august 2026 (ufaglært)
- Gulv på balkong oljet august 2026 (ufaglært)

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59963526

Egenerklæringsskjema

Name

Ane M Hessen Hjelle

Date

2026-08-12

Identification

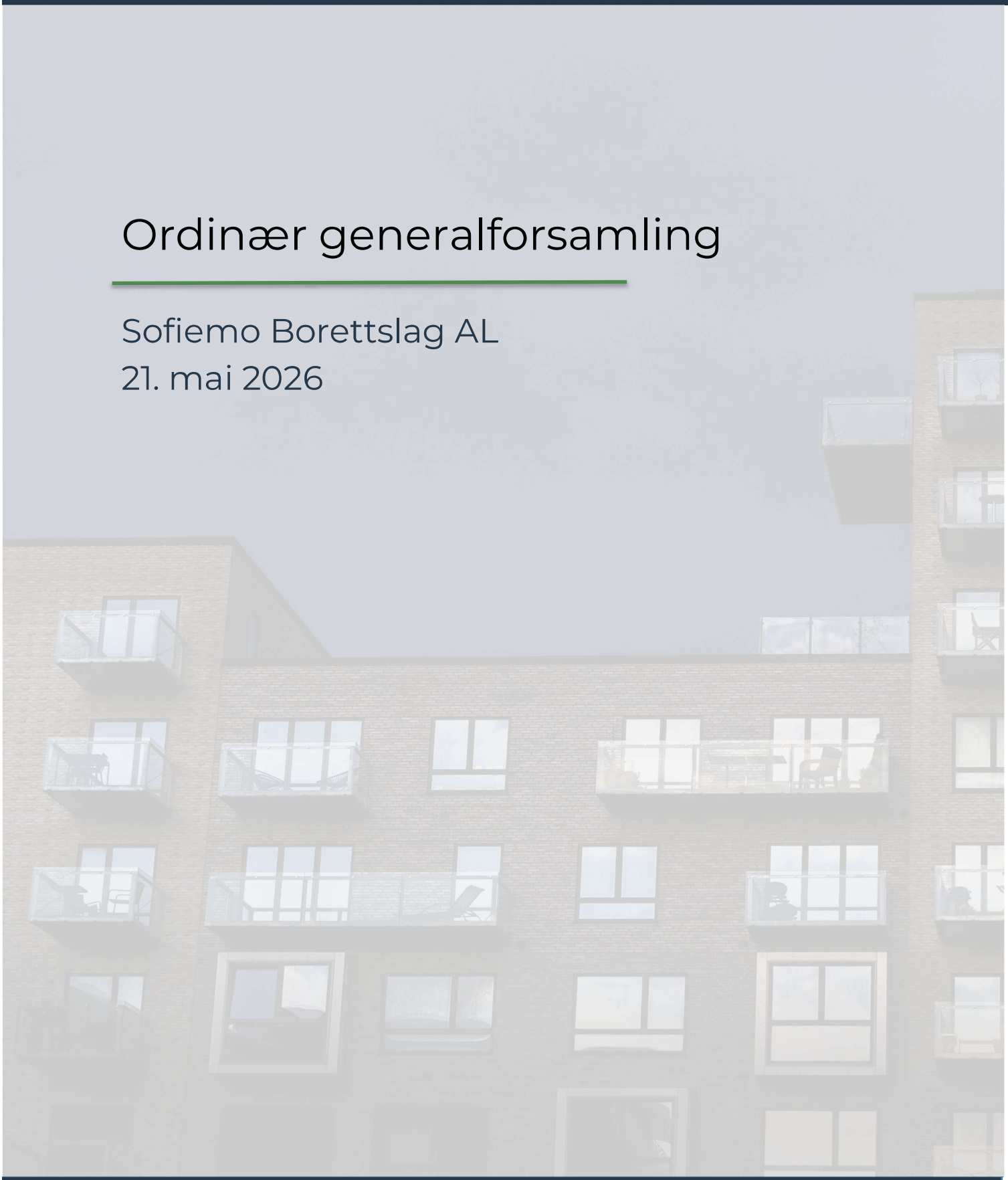
Ane M Hessen Hjelle

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Sofiemo Borettslag AL
21. mai 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025, se vedlegg

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025, se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG, se vedlegg

5.1 Orientering vedlikeholdplan
5.2 Endring fordeling kostnader borettslagets internettavtale
5.3 Endring i vedtektene

6. VALG AV TILLITSVALGTE, se vedlegg

Oslo 13.5.2026
Styret

Vedlegg til sakene 2, 3, 5 og 6

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Årsmelding 2025 - Sofiemo borettslag

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

Styresammensetning

Etter generalforsamlingen i 2025 har styret bestått av følgende representanter:

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

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

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

Eierskifter og bruksoverlating

Styret har i perioden behandlet og godkjent:

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

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

Informasjon og kontakt

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

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

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

Renholdstjenester

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

HMS og internkontroll

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

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

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

Styrets arbeid

Økonomi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energikartlegging

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Varmeanlegg og radiatorer

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

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

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

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

Vaskeri

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

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

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

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

Belysning, fellesområder

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

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

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

Låssystem

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

Internett: ny avtale med NextGenTel

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

Leid parkeringsareal: forespørsel om kjøp avslått

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

Leid parkeringsareal: økning i leiepris

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

Utleie av loftsboder

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

Utearealer og hagelag

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

Tenning av julelys

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

Dugnad og sykkelrydding

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

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

ryddet, så kunne de hente den.

Avslutning

Styret takker for tilliten i perioden 2025-2026.

Årsregnskap 2025

for

Sofiemo Borettslag Al

Orgnr: 948 451 743

Disponible midler

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

Resultatregnskap 2025

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

Balanse 2025

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

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

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

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - AVSKRIVNINGER

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

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

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

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

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

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 12 - ANLEGGSMIDLER

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

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

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

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

NOTE 15 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 16 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

2026 Sofiemo Borettslag

Vedlikeholdsplan

Bakgrunn

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

Kategorisering og prioritering av vedlikeholdstiltak

Styret kategoriserer vedlikeholdsarbeidet på følgende måte:

1) Nødvendig vedlikehold grunnet skader eller feil som plutselig oppstår. Dette må utføres raskt for å hindre ytterligere skader eller ubehag for beboere.

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

3) Oppgraderinger for å bedre bokvaliteten. Dette kan eksempelvis være oppgraderinger av uteareaIer.

4) Større vedlikeholdstiltak som ikke kan eller skal inngå i det løpende vedlikeholdet, men må planlegges, besluttes, finansieres og gjennomføres separat.

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

Bistand med vurdering av vedlikeholdsbehov

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

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

Rutinemessig oppfølging

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

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

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

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

Oversikt over uførte vedlikeholdstiltak siden presentasjonen i årsmeldingen for 2025:

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

2025: S55: Rens av vann i sentralvarmeanlegget

2025: Utskiftning av slitte låssylindere

2025: Nytt betalingssystem i vaskeriet

2025: Snøfangere montert på kortendene, M13

2025: Justert fall på takrenne

2025: Skiftet takluke etter lekkasje (feilmontert)

2026: Ny belysning, kjellere og loft

Prioriterte vedlikeholdstiltak i 2026

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

Større vedlikeholdstiltak forventet neste 5 år (2027 – 2031)

- Skifte av resterende gammel utebelysning
- Slemming av sår i fasade (sist gjort 2019)
- Bytte av låssystemer
- Alternativ bruk (og potensielt medfølgende påkostning) for gamle lokaler til tidligere vaskerier i S57 og M13
- Kontroll og vedlikehold alle vinduer (sist gjort 2019)
- Rensing av ventilasjon (sist gjort 2019)
- Profesjonell overflatebehandling av ytterdører (sist gjort 2021)
- Utskifting av postkasser

Større vedlikeholdstiltak forventet neste 15 år (2032 - 2041)

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

Vedlikehold med større usikkerhet rundt tidfesting:

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

5. Innkomne saker

5.1 Orientering om forslag til vedlikeholdsplan

Fremmet av: Styret

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

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

5.2 Endring i fordeling av kostnader knyttet til borettslagets kollektive internettavtale

Fremmet av: Styret

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

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

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

Begrunnelse

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

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

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

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

5.3 Endring i vedtektene
Fremmet av: Styret

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

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

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

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

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

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

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

6. Valg

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SOFIEMO BRL AL

Ola Narr 21. mai 2026 kl 17.00

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering:

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

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

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

Godkjenning av innkalling og saksliste
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Styrets årsrapport 2025
Ble tatt til orientering.

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

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

5. Innkomne forslag

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

6. Valg av tillitsvalgte
Etter valg består styret av:

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

Styrets leder ble valgt særskilt.

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

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

Oslo 21.5.2026

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Terje Gundersen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

22-05-2026 07:15:54 UTC

Undertegner

Dato

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

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

TERJE GUNDERSEN Norge

Signert med Norsk BankID

22-05-2026 08:08:55 UTC

Undertegner

Dato

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

Terje Gundersen
tergund@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.40.178.30

&Partners Carl Berner
E-post: jorgen.akerland@partners.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sofiemo Borettslag AL**

13.08.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.08.2026

Boligselskap:	Sofiemo Borettslag AL
Organisasjonsnr:	948 451 743
Gnr./bnr:	229 / 139
Eier(e):	Ane Margrethe Hessen Hjelle
Andelsnr:	105
Adresse:	Sofienberggata 57B, 0563 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/sofiemo/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/sofiemo/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP586977.12.12
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Se ytterligere info nedenfor.

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

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Den Norske Stats Husbank	
Lånenummer:	11465692	
Nominell rente (flyt):	4,04 %	
Innfrielsesår:	2026	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr 01.08.26:	kr	123 203
Andel av saldo:	kr	577
IN-ordning:	Nei	

Lån II (Elbilutbygging og refinansiering):

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.73.71432	
Nominell rente (flyt):	5,30 %	
Innfrielsesår:	2038	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr 01.08.26:	kr	20 130 348
Andel av saldo:	kr	94 273
IN-ordning:	Nei	

Total andel fellesgjeld:

	kr	94 850

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.551,– pr. md.
Renter og avdrag - Lån II	kr 197,– pr. md.
Renter og avdrag - Lån I	kr 902,– pr. md.
Parkering	kr 1.100,– pr. md.
Bredbånd	kr 150,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.900,– pr. md.

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

Eiendomsskatt faktureres direkte til andelseier.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 8 452	kr 113 208

Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret.

Anmodning om utlysning må minimum inneholde:
Ved henvendelse før boligen er solgt (forhånds-/parallellutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Prisantydning
Visningstidspunkt
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

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

Adresse og andelsnr. for boligen
Salgssum
Avtalt overtagelsesdato
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

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

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

HUSORDENSREGLER
FOR
SOFIEMO BORETTSLAG

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

YTRE ORDEN.

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

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

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

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

1.2. Enhver forsøpling på borettslagets område og fellesrom er forbudt. Avfall skal bringes til dertil bestemte beholdere/containere. Ethvert søl omkring disse er forbudt. Hunder må ikke luftes på borettslagets område. Ekskrementer må fjernes av eier/ fører av hunden.

1.2 Det er ikke tillatt å riste tepper og tøy fra balkonger eller gjennom vinduer. Brukes balkonger til lufting av tøy eller tørking av vask, må dette ikke henge over balkongens gelenderhøyde. Det er forbudt å banke tepper og lignende samt å la tøy henge ute i tørkebåsene alle høytids- og helligdager.

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

1.5 Grilling på balkong skal ikke skje med kullgrill. Det er ikke lov å feste parabol eller andre ting på balkongrekkverket. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler og lignende.

2. FELLESROM.

2.1 Tidspunkter for bruk av fellesvaskeri:
Vasketidene for vaskemaskiner er 0800-2000 på hverdager, 1000-1800 på lørdager og 1100-1700 på søndager. Det er ingen vasketid på øvrige helligdager.

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

3. INDRE ORDEN.

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

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

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

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

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

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

Vedtekter

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

- **Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
  Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

- **ANDELER OG ANDELSEIERE**

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslags lovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune, og selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtaler med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

3 FORKJØPSRETT

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldene, er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av husstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukere innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater, radiatorer og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkong(er).
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(8) Egenandelen ved bruk av borettslagets bygningsforsikring belastes den andelseieren der skaden oppsto (kildeleiligheten). Dette gjelder uavhengig av skyld, og omfatter også følgeskader i andre boliger.
Borettslaget dekker likevel egenandelen dersom skaden skyldes svikt i fellesinstallasjoner, rør eller bygningsdeler som ligger under borettslagets vedlikeholdsplikt (etter vedtektene eller burettslagslova § 5-17).
Styret kan i særlige tilfeller frita en andelseier fra hele eller deler av egenandelen dersom belastningen vil virke åpenbart urimelig.

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil fire andre medlemmer med to varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre mist en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer skal i felleskap representere laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 93 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

REGLER FOR TILDELING AV PARKERINGSPLASSER I SOFIEMO BORETTSLAG

Fastsatt i Generalforsamling 5. mai 2022

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

1. Ønske om parkeringsplass må meddeles styret skriftlig.

2. Så langt det er mulig, skal hver andelseier kunne få leie det antall plasser som ønskes. Dersom ikke alle ønsker om parkeringsplass kan imøtekommes, skal styret føre en venteliste for hver type parkeringsplass. Dato for oppføring på ventelisten, danner grunnlaget for plassering i køen. Styret kan i særlige tilfeller tildele plass utenom ventelisten.

3. Alle andelseiere som ønsker plass skal ha fått tildelt én plass før noen får tildelt plass nummer to. På tilsvarende måte skal alle andelseiere som ønsker det, ha fått tildelt to plasser før noen får tildelt plass nummer tre. Tildeling av mer enn én parkeringsplass skjer med forbehold om at det på et senere tidspunkt kan forekomme omfordeling til andelseiere som ikke har parkeringsplass og som har stått på venteliste i mer enn 12 måneder. Andelseieren som har flest parkeringsplasser over én vil være den første som må avgi parkeringsplass til neste på ventelisten. Dersom flere andelseiere står med likt antall parkeringsplasser, vil den av de som har hatt mer enn én parkeringsplass lengst måtte avstå parkeringsplass til neste på ventelisten. Styret skal i disse tilfellene varsle den aktuelle andelseier om oppsigelse av parkeringsplass tre måneder i forkant.

4. Tildeling av parkeringsplass skjer uansett med forbehold om at reglene for tildeling kan bli endret.

5. Leie av parkeringsplass er personlig. Plassen disponeres av andelseieren for biler som andelseieren eller andre medlemmer av husstanden disponerer. Plassen kan ikke fremleies eller overdras til andre. Dersom eieren eller brukeren av bilen flytter, eller vedkommende fremleier leiligheten for mer enn 6 måneder, går parkeringsplassen(e) tilbake til borettslaget til omfordeling.

6. Styret kan leie ut parkeringsplasser til lagets leietakere av forretningslokaler dersom det vurderes som en nødvendighet for utleie av lagets forretningslokaler.

7. Det er én måned gjensidig oppsigelsestid for leie av parkeringsplass (i tillegg til inneværende måned). Leietakeren må gi skriftlig melding til styret om

oppsigelse.

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

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

Sofienberggata 57B

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	5 min 0.5 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

Skoler

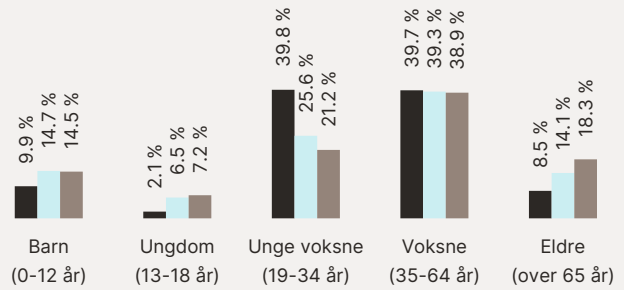
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min 1.4 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	2 min 0.2 km
Sami Manaid Gardi Cizas (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Bellevue Gård barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Sofienberg	5 min
Kiwi Trondheimsveien	7 min

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Tog/t-bane

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

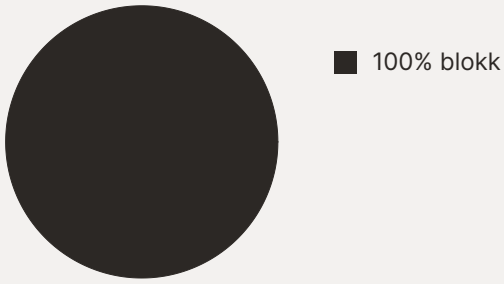
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Monrads gate balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	11 min

Boligmasse



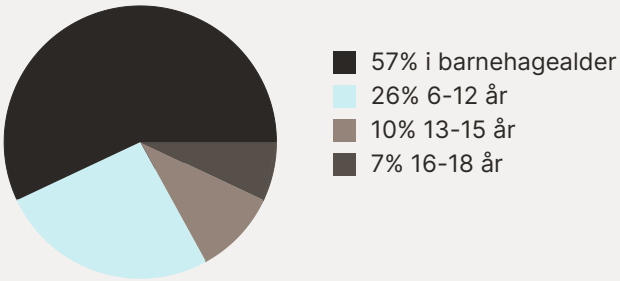
«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent

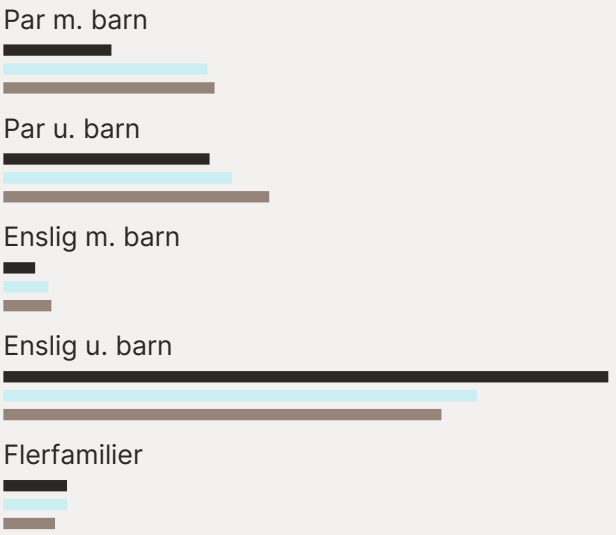
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	10 min
Vitusapotek Carl Berner	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

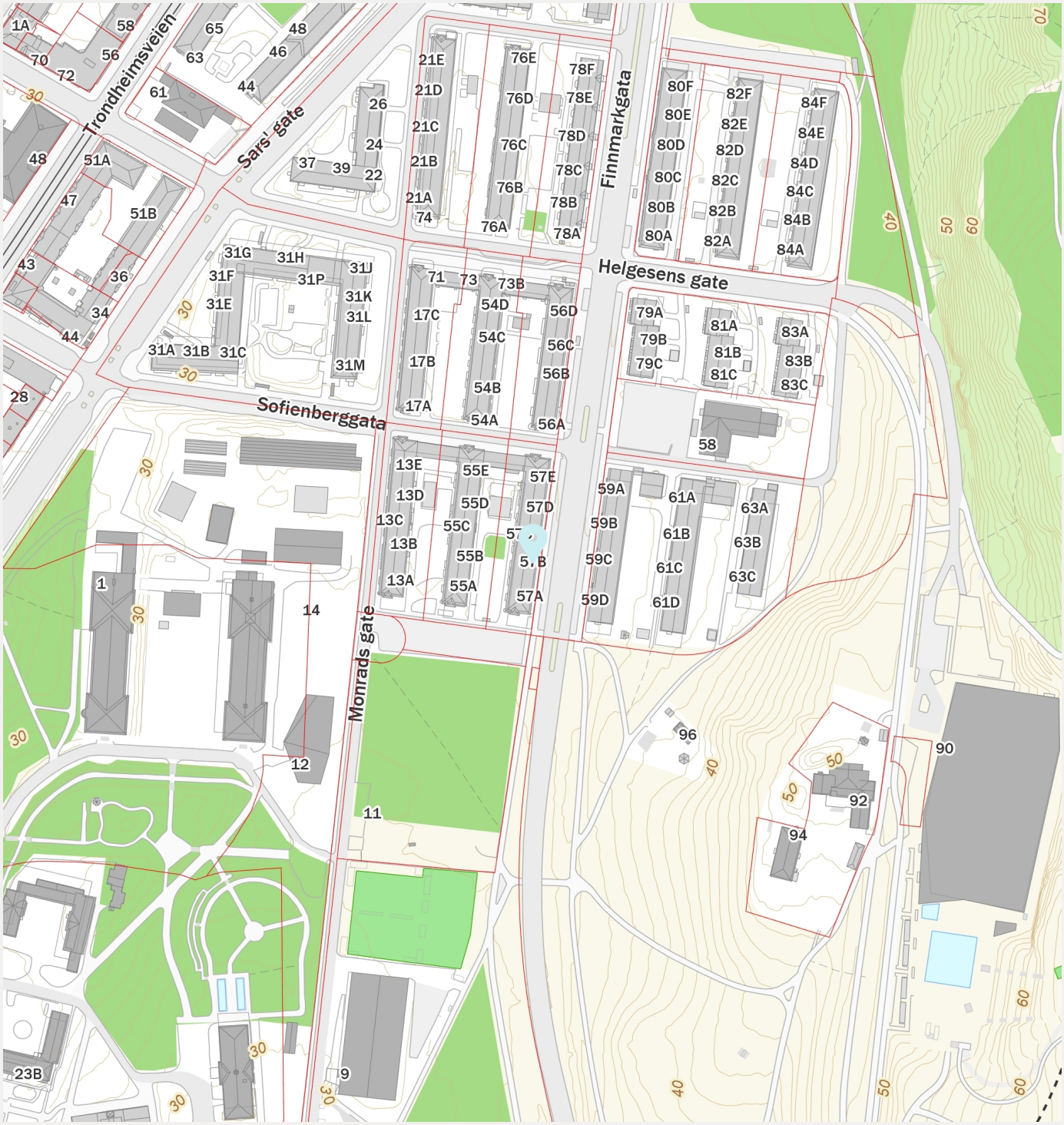


Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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

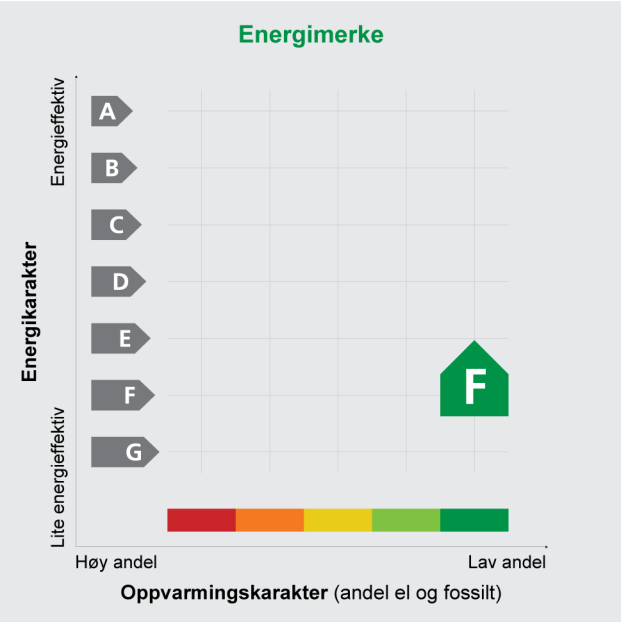




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Sofienberggata 57B
Postnr	0563
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	105 /
Gnr.	229
Bnr.	141
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1462189
Dato	11.01.2023



Innmeldt av	Sindre Jonassen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1940
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sofienberggata 57B
Postnr/Sted: 0563 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 11.01.2023 11:15:01
Energimerkenummer: A2023-1462189
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Sindre Jonassen

Gnr: 229
Bnr: 141
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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