



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 575 037
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SOFIES GATE 75
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		896 071	875 440
Sum inntekter		896 071	875 440
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		861 173	865 826
Sum kostnader		929 633	934 286
Driftsresultat		-33 562	-58 846
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 426	2 986
Sum finansinntekter		11 426	2 986
Annen finanskostnad			132
Sum finanskostnader		0	132
Netto finans		11 426	2 854
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 136	-55 993
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 136	-55 993
Årsresultat		-22 136	-55 993
Totalresultat		-22 136	-55 993
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 136	-55 993
Sum overføringer og disponeringer		-22 136	-55 993



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		54 587	47 544
Sum fordringer		54 587	47 544
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 479 516	1 470 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 479 516	1 470 563
Sum omløpsmidler		1 534 103	1 518 107
SUM EIENDELER		1 534 103	1 518 107

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 418 647	1 440 783
Sum opptjent egenkapital		1 418 647	1 440 783
Sum egenkapital		1 418 647	1 440 783
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 388	68 226
Annen kortsiktig gjeld		4 068	9 098
Sum kortsiktig gjeld		115 456	77 324
Sum gjeld		115 456	77 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 534 103	1 518 107



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 511453

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 575 037
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SOFIES GATE 75
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 990 575 037
SAMEIET SOFIES GATE 75

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		896 071	875 440
Sum inntekter		896 071	875 440
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		861 173	865 826
Sum kostnader		929 633	934 286
Driftsresultat		-33 562	-58 846
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 426	2 986
Sum finansinntekter		11 426	2 986
Annen finanskostnad			132
Sum finanskostnader		0	132
Netto finans		11 426	2 854
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 136	-55 993
Årsresultat		-22 136	-55 993
Totalresultat		-22 136	-55 993
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 136	-55 993
Sum overføringer og disponeringer		-22 136	-55 993



Organisasjonsnr: 990 575 037
SAMEIET SOFIES GATE 75

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		54 587	47 544
Sum fordringer		54 587	47 544
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 479 516	1 470 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 479 516	1 470 563
Sum omløpsmidler		1 534 103	1 518 107
SUM EIENDELER		1 534 103	1 518 107
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 418 647	1 440 783
Sum opptjent egenkapital		1 418 647	1 440 783



Sum egenkapital	1 418 647	1 440 783
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	111 388	68 226
Annen kortsiktig gjeld	4 068	9 098
Sum kortsiktig gjeld	115 456	77 324
Sum gjeld	115 456	77 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 534 103	1 518 107



Organisasjonsnr: 990 575 037
SAMEIET SOFIES GATE 75

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sameiet Sofies Gate 75

9. mai 2023
Møte avholdes 9. mai

Selskapsnummer: 7807





Velkommen til årsmøte i Sameiet Sofies Gate 75

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. mai 2023 kl. 19:00,

https://teams.microsoft.com/join/19%3ameeting_MWM4MGIzYjMtYjZhMi00ZDZkLTlkOTgtYzRmZ

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Vi ber alle seksjonseiere om å sette seg spesielt godt inn i de to innmeldte sakene til årsmøte. Dersom det er noen uklarheter eller spørsmål vedrørende sakene anmoder vi til å ta kontakt med styret i forkant av møtet - dette vil sikre et mer effektivt møte og forhåpentligvis at vi får landet nødvendige beslutninger.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Utskiftning av vinduer
8. Inngangsport på gateplan

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Sofies Gate 75



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Young Kim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Thomas Jacobsen og Vilde S. Imelande er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2022. Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022 Sameiet Sofies Gate 75_signert.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus D. Moldjord

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vilde Sagstad Imeland
- Young Kim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pia Jarmyr
- Steffen Tangen Gjerdbakken

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Emil Stoltenberg
- Thomas Jacobsen

Sak 7

Utskiftning av vinduer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Gjennom 2022 hadde styret fokus på å kartlegge fremtidig vedlikeholdsbehov i sameiet i Sofies Gate 75. Tilstandsrapporten som ble utarbeidet i regi av Huseiernes Landsforbund påpekte et behov for å skifte ut eldre vinduer i sameiet. Gjennom 2023 har styret igangsatt et prosjekt for å skifte ut vinduer i sameiet, men avgjørelsen av hvilke vinduer som skal byttes har vært utfordrende grunnet ulik tilstand og produksjonsår. Styret ønsker å presentere omfang av planlagt vindusbytte (se vedlegg) og be om



godkjenning av økonomiske rammer i årsmøtet. Rammen er tiltenkt som et kostnadstak for prosjektet.

Til beslutning:

Totalt en økonomisk ramme på 2,5 MNOK for utskiftning av vinduer i sameiet. 1 MNOK vil dekkes fra opptjent egenkapital, mens 1,5 MNOK vil dekkes av lånefinansiering fra bank på sameiet med tiltenkt nedbetalingstid på 30 år (levetid på vinduer).

Styrets innstilling

Styret ber om godkjenning av foreslått økonomisk ramme for vindusbytter i sameiet. Dersom forslaget blir nedstemt vil styret måtte se på andre finansieringsmodeller eller foreslå endring av ansvar for vinduer i sameiet i vedtektene til den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak

Økonomisk ramme på 2,5 MNOK for bytte av vinduer i sameiet ved bruk av 1 MNOK egenkapital og 1,5 MNOK lånefinansiering.

Vedlegg

2. Utskiftning av vinduer i Sameiet Sofies Gate 75.pdf
3. Tilstandsrapport Sofies Gate 75.pdf
4. Sameiet Sofies Gate 75 nedbetalingsplan 30 år oppdatert.pdf

Sak 8

Inngangsport på gateplan

Forslag fremmet av:

Helene Myhre og Ruben Curcio

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I den siste tiden har vi (saksstiller Helene Myhre og Ruben Curcio) opplevd en del situasjoner i uteområdet/hagen som gjør at vi gjerne vil fremme ett forslag om en elektronisk port ved inngangene. Vi opplever at mange barn/elever bruker hagen som snarvei opp mot skoleområdet. Samtidig har vi opplevd flere situasjoner der ukjente/ikke beboere av sameiet har tatt seg opp i hagen og det har vært flere ubehagelige situasjoner som følge av dette. Senest for to dager siden var det flere ukjente ungdommer og politi ute i hagen. Vi har også opplevd hærverk av to vinduer ifjor høst. Vi som bor på bakkeplan merker veldig på dette, og det skaper en uro i ellers trygge omgivelser.



Vi ønsker derfor å fremme ett forslag om elektroniske porter ved inngangene til sameiet. Dette vil løse store deler av problemet med gjennomgang av ikke beboere og vi tror at en slik løsning isolert vil skape mye mer trygghet i uteområdet.

Vi har ett konkret forslag til leverandør da Unloc er ett godt alternativ. Med denne løsningen kan alle beboere åpne porten med mobil. Besøkende vil kunne bruke QR kode for å ringe på. Vi mener dette kan være en god og rimelig løsning som sameiet bør se nærmere på. Tilbudet vi har fått der er følgende:

Prisene de kan tilby her er 590,-/mnd for porten som skal ha ringeliste, og 290,-/mnd for den porten uten ringeliste. Den porten som ikke har ringeliste vil da ha en bluetooth modul i seg så den kan man kun åpne når man står i nærheten av døren. Vi får gratis installasjon, men de månedlige kostnadene vil løpe.

Når det kommer til porter har vi fått følgende pristilbud:

Hovedinngang blir 20 000 kr.
Inngang ved søppelkasser 25 000 kr.
Levering og montering 20 000 kr.
Total 65 000 kr +mva

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at den enkelte seksjonseier må ta stilling til saken. Ettersom at saken gjelder en påbygning på sameiet og kan medføre større kostnader er det behov for to tredjedels flertall for å få saken godkjent.

Forslag til vedtak

Installere porter med digital lås ved begge inngangene på gateplan.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Nicolay Tallberg Wiig (fratrått 10.2022)	Sofies Gate 75 B
Styremedlem	Vilde Sagstad Imeland	Sofies Gate 75 A
Styremedlem	Young Kim (Konstituert styreleder fra 10.2022)	Sofies Gate 75 A
Varamedlem	Steffen Tangen Gjerdbakken	Sofies Gate 75 A
Varamedlem	Karoline Liane	Sofies Gate 75 B

Valgkomiteen

Pia Jarmyr	Sofies Gate 75 C
Thomas Jacobsen	Sofies Gate 75 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Sofies Gate 75

Sameiet består av 22 seksjoner.

Sameiet Sofies Gate 75 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990575037, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Sofies Gate 75 A
Sofies Gate 75 B
Sofies Gate 75 C

Gårds- og bruksnummer:

217 332

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Sofies Gate 75 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har gjennom 2022 hatt fokus på løpende drift av sameiet, samt planlegging av fremtidig vedlikehold. Styrets sammensetning har blitt endret da Nicolay Tallberg Wiig fratradte sin stilling som styreleder i oktober 2022 grunnet flytting fra sameiet. Young Kim har fungert som konstituert styreleder frem til årsmøtet.

Styret har gjennom året:

- Hatt gjennomgang og kontroll med Norsk Brannvern
- Utført brannetting ved rørgjennomganger i kjelleren
- Stått for gjennomføringen av vår/høst dugnader
- Vintervedlikehold
- Fjerning av tagging på mur
- Fornyet fiberavtale med HomeNet
- Innhentet tilstandsrapport på alle vinduer i sameiet
- Gjennomført flere befaringer med vindusentreprenører for pristilbud
- Reparert knust vindu ved C-oppgangen (forsikringssak)
- Gjennomgang av strømvavtale med Fortum og bestilt gjerning av ubrukt målepunkt

Basert på vedlikeholdsplanen til sameiet er det primært utskiftning av vinduer som må prioriteres de kommende årene. Omfang og finansiering av vindusbytte behandles på årsmøte 9.mai 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var på til sammen kr 894 480.

Dette er noe lavere enn budsjett og skyldes en måneds forskyvning på planlagt økning i felleskostnader grunnet varslingsfristen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var på til sammen kr 929 633.

Hovedforklaringene på avviket sammenlignet mot budsjett på kr 1 280 913 er utsatt vindusbytte til 2023, samt lavere energikostnader enn budsjettet grunnet utvidet tilskuddsordning og lavere strømpriser.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1.418.647.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. For de fleste kostnadspostene er det lagt til grunn en generell kostnadsøkning på 5% fra 2022.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 584 773 for 2023. Faste vedlikeholdsposter som VVS, elektro, utvendig anlegg og dugnader er beregnet til kr 80 000, i samsvar med tidligere år. I tillegg har styret budsjettert for større vedlikehold som omfatter tiltak som er anbefalt i vedlikeholdsplan Huseiernes Landsforbund. Styret budsjetterer for bytte av vinduer i sameiet budsjettert til kr 2 500 000. Endelig økonomisk ramme for vindusbytter behandles på årsmøtet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune øker de kommunale avgiftene betydelig fra 2022 til 2023. Renovasjonsgebyret øker med 13%, mens vann- og avløpsgebyret øker med 23,4%. Totalt utgjør dette en økning i sameiets kostnader på kr 25 645 fra 2022 til 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har lagt til grunn en videreføring av dagens kompensasjonsordning og vedvarende øye fyring- og varmtvannskostnader. Budsjettet er basert på en 5% økning fra 2022.

Lån

Sameiet Sofies Gate 75 budsjetterer med å ta opp et lån på maks kr 1 500 000 i 2023 for bytte av vinduer. Det er budsjettert finanskostnader på 4 måneder fra og med september 2023 pålydende kr 8000 per måned.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023

Driftsresultat

Det er budsjettert et negativt driftsresultat på kr -2 527 174 for 2023. Underskuddet er tiltenkt dekket av opptjent egenkapital på kr 1 000 000 og lånefinansiering.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sofies Gate 75

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sofies Gate 75.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkkel: CAH8E-2P084-EV6Z7-EPEYQ-20LSZ-EKZHO

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-17 12:59:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CAH8E-2P064-EV6Z7-EPEY0-2OLSZ-EKZHO

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



SAMEIET SOFIES GATE 75
ORG.NR. 990 575 037, KUNDENR. 7807

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	894 480	874 140	896 771	983 928
Andre inntekter	3	1 591	1 300	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		896 071	875 440	896 771	983 928
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 540	-7 551	-7 000	-8 967
Forretningsførerhonorar		-51 938	-50 475	-51 912	-54 535
Konsulenthonorar	7	-1 320	0	-20 000	0
Drift og vedlikehold	8	-80 736	-79 286	-300 000	-2 584 773
Forsikringer		-85 412	-74 854	-75 000	-92 498
Kommunale avgifter	9	-150 983	-144 872	-148 125	-176 628
Energi/fyring	10	-337 175	-326 806	-430 000	-351 919
TV-anlegg/bredbånd		-100 411	-100 416	-100 416	-105 432
Andre driftskostnader	11	-44 658	-81 566	-80 000	-50 891
SUM DRIFTSKOSTNADER		-929 633	-934 286	-1 280 913	-3 494 102
DRIFTSRESULTAT		-33 562	-58 846	-384 142	-2 510 174
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 426	2 986	5 000	15 000
Finanskostnader		0	-132	0	-32 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 426	2 854	5 000	-17 000
ÅRSRESULTAT		-22 136	-55 993	-379 142	-2 527 174
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-22 136	-55 993		




SAMEIET SOFIES GATE 75
ORG.NR. 990 575 037, KUNDENR. 7807

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		54 587	47 544
Driftskonto OBOS-banken		132 447	134 679
Sparekonto OBOS-banken		1 347 069	1 335 884
SUM OMLØPSMIDLER		1 534 103	1 518 107
SUM EIENDELER		1 534 103	1 518 107
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 418 647	1 440 783
SUM EGENKAPITAL		1 418 647	1 440 783
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 068	9 098
Leverandørgjeld		111 388	68 226
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 456	77 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 534 103	1 518 107
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2023
Styret i Sameiet Sofies Gate 75



Young Kim



Vilde Sagstad Imeland

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	795 348
Fiber	99 132
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	894 480

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeri	1 591
SUM ANDRE INNETEKTER	1 591

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 540.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
SUM KONSULENTHONORAR	-1 320

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-69 107
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 489
Kostnader dugnader	-10 141
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-80 736

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-91 548
Feieavgift	-4 703
Renovasjonsavgift	-54 732
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-150 983

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-22 081
Fjernvarme	-315 094
SUM ENERGI / FYRING	-337 175

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 008
Renhold ved firmaer	-28 320
Andre fremmede tjenester	-341
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 299
Velferdskostnader	-1 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-44 658

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	241
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 185
SUM FINANSINNTEKTER	11 426



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styrommet har e-post sameietsofiesgate75@styrommet.net.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Hegdehaugens Jernvare.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1218399. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS –Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Utskifting oljefyr	Sameiet går over til fjernvarme. Finansieres ved salg av seksjon 4(vaktmesterbolig), samt lån på kr 1 200 000,-.
2019 – 2020	Bytte av ringetavler, låser på inngangsdører og installasjon av dørcalling med video	Totalkostnad omkring kr 210 000, finansiert med egenkapital.
2020 – 2021	Reparasjon av mur og innslissing av blikkbeslag utenfor A og C oppgangene	
2020 – 2021	Maling (epoxybasert) av gulv i 1. og 2. etasje i alle oppganger	Totalkostnad omkring 95 313,-finansiert med egenkapital
2022 - 2023	Branntetting av rørgjennomganger i kjelleren	Totalkostnad på 23 621,- finansiert med egenkapital.

Utskiftning av vinduer

Sameiet Sofies Gate 75

Bakgrunn

Sameiet i Sofies Gate 75 har gjennom flere år byttet vindu ved behov. Dette har ført til ulik alder på vinduene i sameiet, samt vinduer fra ulike produsenter med ulike uttrykk. Dette gir sameiet to hovedproblemstillinger:

1. Hvilke vinduer skal byttes når?
2. Fasaden til sameiet har ikke et unisont uttrykk, noe som bryter med retningslinjene for gullistede bygg i Oslo.

For å få en bedre oversikt over tilstanden på vinduene i sameiet har styret engasjert en takstmann. Tilstandsrapporten påpeker følgende:

1. Vinduer fra 11 ulike årstall (1931, 1979, 1980, 1982, 1984, 1987, 1989, 1991, 1995, 2004, 2022)
2. Tilstandsgrad:
 - a. TG3 (utskiftning straks): 21 vinduer
 - b. TG2 (utskiftning innen 5 år): 54 vinduer (+15 vinduer i fellesarealer)
 - c. TG1: 5 vinduer

Alternative finansieringsmodeller

Oppspart egenkapital: Sameiet kan benytte opp til 1,3 MNOK fra oppstart egenkapital. Dette er midler fra salg av vaktmesterbolig som er satt av til vedlikehold av sameiet. Det er også vanlig å bygge opp vedlikeholdsfond for å sikre nødvendig kapital til fremtidig vedlikehold og unngå store svingninger i felleskostnader. Dette skjer gjennom overføring av overskudd fra driftsresultatet til egenkapital.

Innbetaling (innskutt egenkapital): Dersom Sameiet ikke har nok oppsparte midler i felleskassa kan styret be den enkelte seksjonseier om å innbetale det som må til for å få utført nødvendig vedlikehold. Innbetalingen vil skje i henhold til sameiebrøk og seksjonseier kan selv velge hvordan de ønsker å finansiere innbetalingen.

Lånefinansiering: Sameiet kan låne opp til 6,6 MNOK fra OBOS-banken (300 000,- per enhet). Renten vil ligge ca 2 prosentpoeng høyere enn private boliglån da lånet er usikret (seksjonseier eier boligen, ikke sameiet).

Lånet vil bli fordelt på seksjonene i sameiet basert på sameiebrøk (andel areal). Dette vil bli registrert som fellesgjeld på seksjonen. Nedbetaling av avdrag og renter vil bli dekket gjennom felleskostnader fordelt på sameiebrøken. Informasjon om låneopptak i sameiet: <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/lanepoptak/>

Alternative ansvarsmodeller

Eierseksjonsloven og vedtektene til Sameiet i Sofies Gate 75 slår fast at sameiet, ved styret, er ansvarlig for utskiftning av vinduer, men med følgende unntak:



1. Eierseksjonsloven fra 2018 slår fast at dersom vinduet kan bringes tilbake til samme utseende og tilstand på en teknisk og økonomisk forsvarlig måte kan en eier ikke kreve at sameiet skal vedta utskifting. Seksjonseier står da ansvarlig for vedlikeholdskostnadene.
 - a. Eksempel: ødelagt vindusrute / vinduskarm

A) Sameiet er ansvarlig (dagens modell)

Den mest vanlige ansvarsmodellen er at sameiet, ved styret, har ansvar for utskifting av vinduer. Hovedårsaken til dette er at man ønsker et unisont uttrykk på vinduene i sameiet, samt at vinduene er koblet på bygningsmassen som sameiet er ansvarlig for. I tillegg er utskifting av vinduer en stor jobb hvor man kan ønske å samle arbeidet for å redusere administrasjon og stå sterkere i forhandlinger med leverandører. Sameiet står fritt til å velge blant finansieringsmodellene. Vedlikehold av vinduer faller på den enkelte seksjonseier.

Fordeler:

- Sameiet tar ansvaret for utskifting av vinduer
- Kvantumsrabatter og sterkere forhandlingskort mot leverandører
- Felles uttrykk på vinduer i sameiet iht. krav for gullistede bygg

Ulemper:

- Seksjonseiere deler på kostnaden iht. sameiebrøk og valgt finansieringsmodell
- Seksjonseier har mindre økonomisk fleksibilitet

B) Seksjonseier er ansvarlig

En annen mulighet er å vedtektsfeste at seksjonseier er ansvarlig for bytte av vinduer. Hovedargumentet for denne ansvarsmodellen er at de som ønsker å bytte vinduer og får økt verdi av dette også tar kostnaden.

Fordeler:

- Seksjonseier har råderett over når vinduer skal byttes
- Seksjonseierne som får økt verdi av å bytte vinduer tar kostnaden

Ulemper:

- Utfordrende å avgjøre når styret kan kreve at seksjonseier må bytte vinduer grunnet skade på bygningsmassen
- Kan bli mer utfordrende å beholde et unisont uttrykk på vinduene i sameiet. I verste fall kan dette resultere i krav fra byantikvaren om bytte av vinduer.



Redegjørelse av planlagt utskiftning av vinduer

I dag er det ansvarsmodell A som gjelder for Sameiet i Sofies Gate 75. Ansvar og beslutningsmyndighet for utskiftning av vinduer faller dermed på styret. Styret ønsker derfor å redegjøre for plan, prioritering og finansiering av utskiftning av vinduer.

Planlagt utskiftning 2023:

Basert på tilstandsrapporten av alle vinduene i sameiet ble følgende anbefalt:

- 26 vinduer bør byttes omgående (TG3 og vinduer fra 1931)
- 47 vinduer bør byttes innen 5 år (TG2)

Styret har prioritert å skifte ut alle vinduene i sameiet med unntak av to 1-fagsvinduer i H0101 i C-oppgangen som ble byttet i 2022, samt alle vinduer tilknyttet boder. Utskiftningen utgjør totalt 76 vinduer i 2023 og fordeler seg på enhetene som følgende:

Oppgang	Seksjon	H-nummer	Eier	1-fags vindu				2-fags vindu				3-fags vindu					
				F	H	B	V	F	H	B	V	F	H	B	V		
A		1	H0101	Young Kim / Vilde Sofie Myhre Sjurseth				2	1					1			
A		5	H0201	Vilde Sagstad Imeland / Emil Aas Stoltenberg							1	1	1				2
A		6	H0202	Steffen Tangen Gjerdbakken							1		1			1	
A		11	H0301	Eli Engan							1	1	1				2
A		12	H0302	Mats Ekroll Bakkelund / Julie Bertine Bakke							1	1	1		1		
A		17	H0401	Anette Vivian Flatner					1		1	3					
A		18	H0402	Magnus D. Moldjord / Tiril Haga							1		1		1		
B		2	H0101	Karoline Liåne					1				1				
B		3	H0102	Lars Andersen / Marit Helen Andersen					1				1				
B		7	H0202	John Kristiansen / Maja Løvland							1		1		1		
B		8	H0201	Lars Tjeldflaat							1		1		1		
B		13	H0301	Isak Sunde Singh / Mina Taaje							1		1		1		
B		14	H0302	Sindre Orlien Holten / Emilie Orlien							1		1		1		
B		19	H0401	Ingeborg Flaten Gunstad / Simon Dalnoki							1		1		1		
B		20	H0402	Thomas Jacobsen							1		1		1		
C		4	H0101	Helene Myhre					1				1				
C		9	H0201	Mette Thilesen							1		1		1		
C		10	H0202	Einar Møinichen						1	1		1	2			
C		15	H0301	Pia Jarmyr							1		1		1		
C		16	H0302	Maria Dahl Nielsen / Frederik Svindland						1	1		1	2			
C		21	H0401	Kjell Andreas Svaldestuen / Lisbeth Engen							1		1		1		
C		22	H0402	Mathias Arnesen					1	3	1						
Totalt					0	0	0	2	6	5	18	5	20	4	12	4	

Beslutningen baseres på følgende vurderinger:

- Økonomiske besparelser på redusert energiforbruk er estimert til ca 20 000,- / år for hele sameiet ved utskiftning av alle vinduer (120kr per m2 vindusareal iht. Enova sine nøkkeltall. Link: <https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/lavenergivindu/>). Dette dekker ca 20% av de estimerte årlige lånekostnadene for vindusbytte og styret vurderer dette som god grunn til å fremskynde vindusbytter av TG2-vinduer
- Basert på pristilbud innhentet fra entreprenører vil et samlet vindusbytte gi større rabatter. I tillegg vil sameiet ha mulighet for å benytte større, profesjonelle entreprenører som ikke ønsker å utføre mindre jobber
- Tilskuddsordningen fra Oslo Kommune utgår 31.12.2023. Ved å fremskynde vindusbytte kan sameiet søke om tilskudd i håp om at kravene er innfridd. Det er samtidig viktig å påpeke at kravet til tilskuddsordningen er en U-verdi på vinduene på under 1,2 W/M2K. Dette vil kreve 3-lags vinduer som er dyrere og som ikke nødvendigvis er anbefalt for eldre bygninger da det kan skape kondens og dugg som vil redusere levetiden på vinduene. Full tildeling av



tilskuddsordningen vil gi sameiet ca 127 500,- refundert fra Oslo Kommune (ca 5% av totale kostnader)

4. Tilstandsrapporten påpeker at nesten samtlige vinduer i sameiet er over 30 år gamle, noe som er estimert levetid for vinduer med ramme av tremateriale. Ettersom at de fleste vinduene må byttes innen en 5-årsperiode ser styret det som hensiktsmessig å samle alt arbeidet.
5. Felles utskiftning av vinduer ivaretar i større grad et likhetsprinsipp for alle seksjonseierne. I tillegg vil det forenkle fremtidig vedlikehold for sameiet da alle vinduene på nytt kan byttes ut om 30-50 år.

Ved godkjenning av økonomiske rammer på årsmøtet vil styret innhente ytterligere pristilbud og inngå avtale med ønsket entreprenør. Ettersom at det er normalt 8-12 uker leveringstid på vinduer håper styret på å kunne igangsette utskiftningen i september 2023. Dette vil sikre en ferdigstillelse av utskiftningen av vinduene før vinteren.

Planlagt finansiering:

Styret har innhentet noen pristilbud for å kunne utarbeide et forslag til økonomiske rammer for utskiftning av vindusbyttene i sameiet. Det er større variasjoner i tilbudene, men styret anser en ramme på 2,5 MNOK til å tilstrekkelig for å kunne utføre planlagt utskiftning. Styret vil selvfølgelig i det videre arbeidet prøve å holde kostnadene så lave som mulig.

Ettersom at sameiet har oppspart egenkapital som er satt av til vedlikehold foreslår styret følgende finansiering av den økonomiske rammen på 2,5 MNOK:

1. 1 MNOK fra oppspart egenkapital. Da har sameiet igjen ca. 350 000,- i oppspart egenkapital til å håndtere uforutsette kostnader og annet fremtidig vedlikehold uten å måtte be om innbetaling fra seksjonseiere eller lånefinansiering.
2. 1,5 MNOK i lånefinansiering. Styret har bedt om et tilbud fra OBOS-banken (se vedlegg), men vil sammenligne priser fra minst ytterligere to banker før et eventuelt låneopptak.

Pkt. 1 vil redusere fellesformuen til den enkelte seksjonseier, mens pkt.2 vil føre til økte felleskostnader for å dekke nedbetalingen av lånefinansieringen. Basert på dagens rente og tilbudet fra OBOS-banken vil dette medføre en økning på ca 500,-/mnd i felleskostnadene for de fleste leilighetene i sameiet. Utregningen baserer seg på felleskostnadene per 1.1.2023, sameiebrøken per seksjon samt en rente på lånet på 7,75% (antatt en økning på 1%-poeng fra 2023 til 2024). Det er viktig å påpeke at dette kun redegjør for økningen i felleskostnader for bytte av vinduer isolert – estimatet inkluderer ikke en andre kostnadsøkninger som kan komme mot 2024. Energibesparelser er ikke hensyntatt i beregningen og vil potensielt ha en positiv effekt på felleskostnadene.



Oppgang	Seksjon	Bruksen	Eier	Sameiebrøk	Felleskostnad 2023	Estimert økning	Estimert ny felleskost	Estimert fellesgjeld
A	1	H0101	Young Kim / Vilde Sofie Myhre Sjurseth	365	3 105	396	3 501 -	42 121
B	2	H0101	Karoline Liane	283	2 493	307	2 799 -	32 658
B	3	H0102	Lars Andersen / Marit Helen Andersen	291	2 552	316	2 868 -	33 581
C	4	H0101	Helene Myhre	285	2 508	309	2 817 -	32 889
A	5	H0201	Vilde Sagstad Imeland / Emil Aas Stoltenberg	502	4 128	544	4 673 -	57 931
A	6	H0202	Steffen Tangen Gjerdbakken	494	4 069	536	4 604 -	57 008
B	7	H0201	John Kristiansen / Maja Løvland	494	4 069	536	4 604 -	57 008
B	8	H0202	Lars Tjeldflaat	494	4 069	536	4 604 -	57 008
C	9	H0202	Mette Thiesen	494	4 069	536	4 604 -	57 008
C	10	H0201	Einar Møinichen	502	4 128	544	4 673 -	57 931
A	11	H0301	Eli Engan	502	4 128	544	4 673 -	57 931
A	12	H0302	Mats Ekroll Bakkelund / Julie Bertine Bakke	494	4 069	536	4 604 -	57 008
B	13	H0301	Isak Sunde Singh / Mina Taaje	494	4 069	536	4 604 -	57 008
B	14	H0302	Lina Herstad	494	4 069	536	4 604 -	57 008
C	15	H0302	Pia Jarmyr	494	4 069	536	4 604 -	57 008
C	16	H0301	Maria Dahl Nielsen / Frederik Svindland	502	4 128	544	4 673 -	57 931
A	17	H0401	Anette Vivian Flatner	452	3 755	490	4 245 -	52 161
A	18	H0402	Magnus D. Moldjord / Tiril Haga	478	3 949	518	4 467 -	55 161
B	19	H0401	Marlene Tallberg Wiig / Nicolay Tallberg Wiig	478	3 949	518	4 467 -	55 161
B	20	H0402	Thomas Jacobsen	478	3 949	518	4 467 -	55 161
C	21	H0402	Kjell Andreas Svaestuen / Lisbeth Engen	478	3 949	518	4 467 -	55 161
C	22	H0401	Mathias Arnesen	452	3 755	490	4 245 -	52 161
				10000	83 025	10 843	93 868 -	1 154 000

Oversikt over vedlegg

1. Tilstandsrapport på vinduer
2. Lånetilbud fra OBOS-banken



Befaringsrapport

Sofies Gate 75
0454 Oslo

Utskriftsdato: 16. mar. 2023

inspect

Vedlegg 3

26 av 41

Tilstandsrapport Sofies Gate 75.pdf



Innhold

Om oss	2
Mandat	3
Oppsummering	3
Om vurderinger	3
Definisjoner	3
Vurderinger - vinduer	4
Oppdraget	11
Eiendommen	11



inspect

Om oss

Boinspect

Vi er en uavhengig bedrift som leverer taksering- og konsulenttjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Utførende gjennom oss er kvalifiserte bygnings sakkyndige/takstingeniører som har lang bransjepraksis i tillegg til høy byggeteknisk utdanning og kompetanse.

Denne rapporten er utført av

inspect

Daniel Snare

Daniel Snare
Takstingeniør/Bygningssakkyndig
Post@boinspect.no
www.boinspect.no
Org nr 930 376 914



inspect

Mandat

Styreledelsen i Sofies Gate 75 har engasjert Boinspect for å få en vurdering av vinduenes tilstand og identifisere hvilke vinduer som bør byttes ut.

Oppsummering

Forventet levetid for vinduer i denne typen utførelser er mellom 20-30 år. Forhold som vedlikehold og plassering i forhold til utvendig klimapåkjenninger kan påvirke vinduenes levetid. I dette tilfelle er de aller fleste vinduer eldre enn 30 år. Flere vinduer er fra byggeåret, med enkle glass i koblet utførelse. Alle vinduer er i trekonstruksjon. Majoriteten av vinduene vendt mot sør- og vestsiden av bygningen har generelt høy slitasje. Flere vinduer har manglende fuksikring og funksjonssvikt. På bakgrunn av vinduenes alder, slitasje og generelt nedsatte funksjon vil vi anbefale at alle vinduer over 30 år byttes over en periode på 5 år. Vi har videre i denne rapporten beskrevet hvilke vinduer som bør skiftes ut fortløpende. Under befaringen ble det oppdaget flere tilfeller med utilstrekkelig lufting. Dette kan være forårsaket av at flere av vinduene ikke har luftespalte. Ved utskiftning av vinduer, bør luftespalte inkluderes i vinduene.

Om vurderinger

Vinduer i et rom er gitt en tilstandsgrad basert på tilstanden under befaringen. Det er i denne gjennomgangen lagt særlig stor vekt på skader, manglende utvendig fuksikring og funksjonssvikt. I tilfeller hvor vinduene har normal slitasje i forhold til alder, vil dette ikke kommenteres. Ved eventuelle skader, feil eller mangler på vinduene er dette kommentert. For de vinduer som er gitt TG 2 uten ytterligere kommentar, er dette på grunn av alder og normal slitasje.

Definisjoner

- Isolerglass - Vindu med to- eller trelags isolerglass.
- Enkle glass - Originale vinduer med enkle glass i koblet utførelse.
- TG 1** - Tilstandsgrad 1: Mindre avvik/symptomer. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke som nødvendig.
- Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik/symptomer. Vinduet har feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon og har behov for vedlikehold innen nær fremtid. Graden kan også brukes når vinduet er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
- TG 3** - Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik/symptomer. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



inspect

Vurderinger - Oppgang A

Snr 1 - H101

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Enkle glass ▾	Stue ▾	TG 3 ▾	1931	Ett av glassene er sprukket opp. Avflasset maling.
Enkle glass ▾	Soverom ▾	TG 3 ▾	1931	Ett av glassene er sprukket opp. Avflasset maling.
Isolerglass ▾	Gang		Ukjent	
Isolerglass ▾	Bad ▾		Ukjent	

Snr 5 - H201

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Stue ▾		1991	Treverk har høy slitasje. Avflasset maling.
Isolerglass ▾	Kjøkken ▾		1991	Treverk har høy slitasje. Avflasset maling.
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	Treverk har høy slitasje. Avflasset maling.
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	

Snr 6 - H202

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	Enkelte vinduer er harde å åpne/lukke.
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	
Isolerglass ▾	Stue ▾		1991	Enkelte vinduer er harde å åpne/lukke.

Snr 11 - H301

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Stue ▾		1991	Treverk har høy slitasje. Avflasset maling.
Isolerglass ▾	Soverom ▾	TG 3 ▾	1991	Ett vindu er meget krevende og lukke.
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	



inspect

Snr 12 - H302

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	
Isolerglass ▾	Stue ▾	TG 3 ▾	1991	Pakninger er ikke tett på ett vindu. Vinduskarmen er sprukket opp. Vinduer er harde å lukke.

Snr 17 - H401

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Stue ▾	TG 3 ▾	1989	To vinduer har skadet treverk grunnet kondens. Glideskinne er knekt på ett vindu.
Isolerglass ▾	Soverom ▾	TG 3 ▾	1989	Det er funnet åpning i utvendig fuktsikring. Vinduet har noe påbegynt råte.
Isolerglass ▾	Soverom ▾	TG 3 ▾	1989	Det er funnet åpning i utvendig fuktsikring. Vinduet har noe påbegynt råte.

Snr 18 - H402

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Stue ▾		1982	Treverk har høy slitasje.
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1982	
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1982	



inspect

Vurderinger - Oppgang B

Snr 2 - H101

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Stue ▾		1995	
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1995	

Snr 3 - H102

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Stue ▾	TG 1 ▾	2004	Det er glippe mellom vindu og foring innvendig. Forholdet er kosmetisk.
Isolerglass ▾	Soverom ▾	TG 1 ▾	2004	

Snr 7 - H201

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Enkle glass ▾	Soverom ▾		1931	Slitasje på treverk.
Enkle glass ▾	Kjøkken ▾		1931	Slitasje på treverk.
Isolerglass ▾	Stue ▾	TG 1 ▾	Ukjent	Nyere vindu uten datomerking. Vinduene er harde å åpne og har behov for mindre justering.

Snr 8 - H202

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	
Isolerglass ▾	Stue/Kj... ▾	TG 3 ▾	1991	Slitasje på treverk. Meget harde å lukke.



inspect

Snr 13 - H301

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Enkle glass ▾	Soverom ▾		1991	Vinduet har luftlekkasjer.
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	
Isolerglass ▾	Stue ▾		1991	Treverk har høy slitasje.

Snr 14 - H302

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Stue ▾		1984	
Isolerglass ▾	Soverom ▾	TG 3 ▾	1984	Åpning i fuktsikring mot vannbrett.
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1984	Vinduet er hardt å lukke.

Snr 19 - H401

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Stue ▾	TG 3 ▾	1991	Åpning i ytre fuktsikring.
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	Utvendig beslag er noe løst.

Snr 20 - H402

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1987	
Isolerglass ▾	Soverom ▾	TG 3 ▾	1980	Treverk har høy slitasje. Åpning mellom beslag (fuktsikring) og vindu.
Isolerglass ▾	Stue ▾	TG 3 ▾	1979	Treverk har høy slitasje. Åpning mellom beslag (fuktsikring) og vindu.



inspect

Vurderinger - Oppgang C

Snr 4 - H101

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Stue ▾		1991	
Isolerglass ▾	Bad ▾	TG 1 ▾	2022	
Isolerglass ▾	Bod	TG 1 ▾	2022	
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	

Snr 9 - H202

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Stue ▾		1989	Pakninger på ett vindu er skadet.
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1989	
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1989	

Snr 10 - H201

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Enkle glass ▾	Soverom ▾		1931	
Enkle glass ▾	Soverom ▾		1931	
Enkle glass ▾	Stue ▾	TG 3 ▾	1931	Utvendig fug mot beslag er sprukket opp.

Snr 15 - H302

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Stue ▾	TG 3 ▾	1991	Karmen er sprukket opp på to av vinduene.
Isolerglass ▾	Soverom ▾	TG 3 ▾	1991	Karmen er sprukket opp.
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	



inspect

Snr 16 - H301

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Stue ▾		1991	Høy slitasje på på trevirke utvendig.
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1991	

Snr 21 - H402

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Enkle glass ▾	Stue ▾	TG 3 ▾	1931	Ett glass på et vindu er noe løst. Noe påbegynt råte grunnet kondens.
Enkle glass ▾	Soverom ▾		1931	
Enkle glass ▾	Soverom ▾	TG 3 ▾	1931	To av glassene er løse.

Snr 22 - H401

Type vindu	Plassering	TG	Årstall	Kommentar
Isolerglass ▾	Stue ▾		1989	Knekt styreskinne. Noe hard å lukke.
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1989	
Isolerglass ▾	Soverom ▾		1989	



inspect

Fellesareal

Vindusnummer samsvarer med antall vinduer telt fra nordøstvendt hjørne mot klokken.

Type vindu	Nr	TG	Årstall	Kommentar
Enkle glass	1		1931	
Enkle glass	2		1931	
Enkle glass	3		1931	
Enkle glass	4		1931	
Enkle glass	5		1931	
Enkle glass	6		1931	
Enkle glass	7		1931	
Enkle glass	8		1931	
Enkle glass	9		1931	
Enkle glass	10		1931	
Enkle glass	11		1931	
Enkle glass	12		1931	
Enkle glass	13		1931	
Isolerglass	14		Nyere	Vinduet er av ukjent, men nyere dato. Det mangler tetningsmasse rundt vinduet.
Enkle glass	15		1931	



inspect

Oppdraget

Kunde	Sameiet Sofies Gate 75
Befaringsdato	13. mar. 2023 - 14. mar. 2023
Tilstede under befaringen	Daniel Snare

Eiendommen

Kommune	0301, Oslo
Matrikkel	217/332
Adresse	Sofies Gate 75



NEDBETALINGSPLAN



LÅNEBELØP	1 500 000 kr	STARTDATO	01.05.2023
NOMINELL RENTE	6,40 %	FØRSTE FORFALL	30.05.2023
EFFEKTIV RENTE	6,65 %	TERMINLENGDE	1 mnd
NEDBETALINGSTID	30 år	TERMINBELØP	9 433 kr
TERMINOMKOSTNINGER	50 kr	AVDRAGSFRIHET	0 terminer
ETABLERINGS- OG DEPOTOMKOST.	2 000 kr	INNFRIESESDATO	30.04.2053
RENTEBEREGNING	Etterskuddsvis	LÅNETYPE	Annuitet



Totalsum	Terminbeløp kr 3 395 832	Avdrag kr 1 500 000	Renter kr 1 877 832	Gebyr kr 20 000	Saldo kr 1 500 000
Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
2023	75 201	11 096	63 705	400	1 488 904
30.05.2023	9 170	1 493	7 627	50	1 498 507
30.06.2023	9 433	1 238	8 145	50	1 497 269
30.07.2023	9 433	1 507	7 876	50	1 495 762
30.08.2023	9 433	1 253	8 130	50	1 494 509
30.09.2023	9 433	1 259	8 124	50	1 493 250
30.10.2023	9 433	1 528	7 855	50	1 491 722
30.11.2023	9 433	1 275	8 108	50	1 490 447
30.12.2023	9 433	1 543	7 840	50	1 488 904
2024	113 196	17 821	94 775	600	1 471 083
30.01.2024	9 433	1 311	8 072	50	1 487 593
29.02.2024	9 433	1 579	7 804	50	1 486 014
30.03.2024	9 433	1 588	7 795	50	1 484 426
30.04.2024	9 433	1 336	8 047	50	1 483 090
30.05.2024	9 433	1 603	7 780	50	1 481 487
30.06.2024	9 433	1 352	8 031	50	1 480 135
30.07.2024	9 433	1 618	7 765	50	1 478 517
30.08.2024	9 433	1 368	8 015	50	1 477 149
30.09.2024	9 433	1 376	8 007	50	1 475 773
30.10.2024	9 433	1 641	7 742	50	1 474 132
30.11.2024	9 433	1 392	7 991	50	1 472 740
30.12.2024	9 433	1 657	7 726	50	1 471 083
2025	113 196	19 008	93 588	600	1 452 075
30.01.2025	9 433	1 387	7 996	50	1 469 696
28.02.2025	9 433	1 910	7 473	50	1 467 786
30.03.2025	9 433	1 662	7 721	50	1 466 124
30.04.2025	9 433	1 414	7 969	50	1 464 710
30.05.2025	9 433	1 678	7 705	50	1 463 032



Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
30.06.2025	9 433	1 431	7 952	50	1 461 601
30.07.2025	9 433	1 695	7 688	50	1 459 906
30.08.2025	9 433	1 448	7 935	50	1 458 458
30.09.2025	9 433	1 455	7 928	50	1 457 003
30.10.2025	9 433	1 719	7 664	50	1 455 284
30.11.2025	9 433	1 473	7 910	50	1 453 811
30.12.2025	9 433	1 736	7 647	50	1 452 075
2026	113 196	20 260	92 336	600	1 431 815
30.01.2026	9 433	1 490	7 893	50	1 450 585
28.02.2026	9 433	2 007	7 376	50	1 448 578
30.03.2026	9 433	1 763	7 620	50	1 446 815
30.04.2026	9 433	1 519	7 864	50	1 445 296
30.05.2026	9 433	1 780	7 603	50	1 443 516
30.06.2026	9 433	1 537	7 846	50	1 441 979
30.07.2026	9 433	1 798	7 585	50	1 440 181
30.08.2026	9 433	1 555	7 828	50	1 438 626
30.09.2026	9 433	1 563	7 820	50	1 437 063
30.10.2026	9 433	1 824	7 559	50	1 435 239
30.11.2026	9 433	1 582	7 801	50	1 433 657
30.12.2026	9 433	1 842	7 541	50	1 431 815
2027	113 196	21 594	91 002	600	1 410 221
2028	113 196	23 010	89 586	600	1 387 211
2029	113 196	24 534	88 062	600	1 362 677
2030	113 196	26 150	86 446	600	1 336 527
2031	113 196	27 874	84 722	600	1 308 653
2032	113 196	29 703	82 893	600	1 278 950
2033	113 196	31 670	80 926	600	1 247 280
2034	113 196	33 759	78 837	600	1 213 521
2035	113 196	35 981	76 615	600	1 177 540
2036	113 196	38 343	74 253	600	1 139 197
2037	113 196	40 880	71 716	600	1 098 317
2038	113 196	43 575	69 021	600	1 054 742
2039	113 196	46 446	66 150	600	1 008 296
2040	113 196	49 499	63 097	600	958 797
2041	113 196	52 771	59 825	600	906 026
2042	113 196	56 249	56 347	600	849 777
2043	113 196	59 955	52 641	600	789 822
2044	113 196	63 900	48 696	600	725 922
2045	113 196	68 120	44 476	600	657 802
2046	113 196	72 610	39 986	600	585 192
2047	113 196	77 396	35 200	600	507 796
2048	113 196	82 488	30 108	600	425 308
2049	113 196	87 934	24 662	600	337 374
2050	113 196	93 730	18 866	600	243 644
2051	113 196	99 907	12 689	600	143 737
2052	113 196	106 486	6 110	600	37 251
2053	37 947	37 251	496	200	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 7807 **Selskapsnavn:** Sameiet Sofies Gate 75

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.