



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 772 627
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 139 374	1 241 929
Sum inntekter		1 139 374	1 241 929
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		5 100 565	1 358 306
Sum kostnader		5 146 205	1 403 946
Driftsresultat		-4 006 831	-162 017
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 828	2 226
Sum finansinntekter		3 828	2 226
Annen finanskostnad		347 124	259 566
Sum finanskostnader		347 124	259 566
Netto finans		-343 296	-257 340
Resultat før skattekostnad		-4 350 127	-419 357
Årsresultat		-4 350 127	-419 357
Totalresultat		-4 350 127	-419 357
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 350 127	-419 357
Sum overføringer og disponeringer		-4 350 127	-419 357



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 805 957	5 805 957
Sum varige driftsmidler		5 805 957	5 805 957
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 805 957	5 805 957
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 113	4 589
Andre fordringer		91 628	75 214
Sum fordringer		97 741	79 803
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 531 833	65 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 531 833	65 824
Sum omløpsmidler		1 629 574	145 628
SUM EIENDELER		7 435 532	5 951 585

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			734 256
Udekket tap		3 615 871	
Sum opptjent egenkapital		-3 615 871	734 256
Sum egenkapital		-3 614 071	736 056
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 401 012	4 910 044
Øvrig langsiktig gjeld		70 557	70 557
Sum annen langsiktig gjeld		8 471 569	4 980 601
Sum langsiktig gjeld		8 471 569	4 980 601
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 658	34 824
Leverandørgjeld		2 502 220	127 718
Annen kortsiktig gjeld		73 156	72 386
Sum kortsiktig gjeld		2 578 034	234 928
Sum gjeld		11 049 603	5 215 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 435 532	5 951 585



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 509044

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 772 627
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 947 772 627
SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 139 374	1 241 929
Sum inntekter		1 139 374	1 241 929
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		5 100 565	1 358 306
Sum kostnader		5 146 205	1 403 946
Driftsresultat		-4 006 831	-162 017
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 828	2 226
Sum finansinntekter		3 828	2 226
Annen finanskostnad		347 124	259 566
Sum finanskostnader		347 124	259 566
Netto finans		-343 296	-257 340
Resultat før skattekostnad		-4 350 127	-419 357
Årsresultat		-4 350 127	-419 357
Totalresultat		-4 350 127	-419 357
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 350 127	-419 357
Sum overføringer og disponeringer		-4 350 127	-419 357



Organisasjonsnr: 947 772 627
SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 805 957	5 805 957
Sum varige driftsmidler		5 805 957	5 805 957

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		5 805 957	5 805 957
--------------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		6 113	4 589
Andre fordringer		91 628	75 214
Sum fordringer		97 741	79 803

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 531 833	65 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 531 833	65 824

Sum omløpsmidler		1 629 574	145 628
-------------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		7 435 532	5 951 585
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		734 256
Udekket tap	3 615 871	
Sum opptjent egenkapital	-3 615 871	734 256
Sum egenkapital	-3 614 071	736 056
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 401 012	4 910 044
Øvrig langsiktig gjeld	70 557	70 557
Sum annen langsiktig gjeld	8 471 569	4 980 601
Sum langsiktig gjeld	8 471 569	4 980 601
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 658	34 824
Leverandørgjeld	2 502 220	127 718
Annen kortsiktig gjeld	73 156	72 386
Sum kortsiktig gjeld	2 578 034	234 928
Sum gjeld	11 049 603	5 215 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 435 532	5 951 585



Organisasjonsnr: 947 772 627
SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5166
SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5166>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Møteleder foreslås som Anton Flaterudhagen.

Forslag til vedtak

Anton Flaterudhagen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Live Berg Olsen og Fredrik Dogger Schmidt foreslås som protokollvitner

Forslag til vedtak

Live Berg Olsen og Fredrik Dogger Schmidt 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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anton Flaterudhagen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Dogger Schmidt
- Live Berg Olsen



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jonas Rekdal Mathisen
- Maja Lie Opdahl



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024 -2025

Orientering om borettslaget

Sofienberggaten 29 BRL er et frittstående borettslag.

Styret

Styret består av styreleder og to styremedlemmer, samt to vararepresentanter.

Styremøter og kommunikasjon internt i styret

I denne perioden har det blitt avholdt budsjettmøte og et økonomimøte, i tillegg har styret kommunisert via telefon, sms og e-post. Styret har hatt fire møter via teams med advokatene i forbindelse med skadesaken.

Beboermøter

Det er avholdt to beboermøter på OBOS, ett møte også med med advokat og advokatfullmektig i forbindelse med skadesaken.

HMS (helse, miljø og sikkerhet)

Anton Flaterudhagen har hatt ansvar for HMS i inneværende periode.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet felles elektrisk anlegg, og brannvern i samarbeid med Norsk Brannvern.

Borettslaget har en avtale med Schneider Electric om årlig kontroll av brannvarslingssystemet.

Borettslaget har en avtale med Norsk Brannvern om at de kontrollerer slukningsapparater, røykvarslere og lage en skriftlig brannsikringsrapport.

Styret vil påpeke kravet om frie rømningsveier, dvs trappeløp og portrom. Styret har fått flere meldinger fra Norsk Brannvern om at det i noen tilfeller har vært plassert ting i oppgangene, som er til hinder for frie rømningsveier.

Det er satt ut brannslukningsapparater i trappeoppgangene og i kjeller forgård ved dør til varmtvannsberederrom.

Det står branninstruks i oppgangene.

Borettslaget har en avtale med Anticimex om å kontrollere utsatte rottefeller i kjellere og uteområde.

Styret har satt i gang systematisk oppfølging oppfølging og internkontroll av HMS på styreverrommet (OBOS portal).

Saker styret har arbeidet med i perioden

Skadesaken har vært den dominerende saken styret har arbeidet med i denne perioden. Magnus Arneberg-Bauer, borettslagets tidligere rådgiver i OBOS mente at styret har utført arbeidsoppgaver som går langt utover det som er normalt for et borettslagsstyre.

En gjennomgang av hele skadesaken

Det henvises også til informasjonen som er delt på vibbo under tema «Skadesak BRL».

Fra januar til mai 2022

Styret har gjennom tre år arbeidet mye med skadesaken.



Skadesaken dreier seg om skader som ble påført forgården, som en følge av grunnarbeider i Kirkegårdsgaten 1, vinteren 2022, utført av KG Bygg AS som totalentreprenør og Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS som tiltakshaver.

I midten av mars sank forgården mot Kirkegårdsgaten 1 med 24mm i løpet av et døgn tid, og fortsatte å synke til nærmere 50 mm før grunnen stabiliserte seg.

Våren 2022 avsto vårt forsikringsselskap Fremtind saken, da de mente det var en setningsskade som ikke ble dekket. Styret klagde flere ganger uten hell, og tok til slutt saken til finansklagenemnda, men vant ikke fram.

Styret måtte derfor starte opp med en omfattende prosess som har ført til mye ekstraarbeid, og påført borettslaget betydelige ekstra kostnader i forbindelse med skadesaken.

Våren 2022 måtte Styret engasjere advokat som kunne gi bistand i skadesaken. Styret tok kontakt med OBOS advokatene, og de tok på seg saken.

Den 29. juni 2022, fremmet advokaten vår i OBOS et erstatningskrav og en melding til KG Bygg AS, om at dersom vi ikke fikk svar på hvem som har ansvaret for skadene, vil det bli tatt rettslige skritt.

Utbygger unnlot å svare på brevet av 29. juni. Vår advokat sendte flere purringer uten å få svar.

Høsten 2022 kontaktet styret Takstsentret for å etablere en skaderapport og sende informasjonen til motparten. Takstsentret har også senere, i reparasjonsarbeidene 2024/2025, vært involvert i prosessen. Takstsentret har fulgt opp borettslaget gjennom hele skadeprosessen.

Styret og OBOS advokaten brukte mye tid og krefter på å få utbygger til å ta ansvar for de påførte skadene, uten å nå frem.

I januar 2023 fullførte Takstsentret to rapporter som vurderte de påførte skadene. Dette danner grunnlaget for å innkalle utbygger til et møte sent i mars 2023. Under møtet uttrykte KG Bygg at de ville reparere skadene som var påført forgården.

Fra mai 2023 til mai 2024

De beboerne som uttalte seg på årsmøtet møtet 2023, ga uttrykk for at styret måtte bruke de midlene som var nødvendig for å få slutføre skadesaken på best mulig måte.

Våren/sommeren 2023 begynte styret å tvile på at advokaten fra OBOS advokater kunne føre vår sak på en tilfredsstillende måte, så styret begynte å undersøke om vi kunne finne en advokat som kunne føre vår sak på en bedre måte.

Sommeren 2023 tok styret kontakt med advokat Frank Almås, i advokatfirma Simonsen Vogt Wiig (heretter forkortet til SVW). Advokat Frank Almås tok vår sak.

Fra sommeren 2023 og frem til dags dato, har styret hatt et godt samarbeid med advokatene i SVW. Advokat Frank Almås og advokatfullmektig Henrikke Aurang har utført god bistand til styret og borettslaget.

Frem mot høsten 2023 hadde vi tre møter og to befaringer med Petter Rogstad fra KG bygg AS, da han uttrykte et ønske om å reparere skadene. Senere sendte vi flere purringer for konkrete reparasjonsplaner.

Motparten unnlot å svare, så styret og advokatfirmaet måtte gå til det skritt å legge kraftig press på Petter Rogstad i KG Bygg.

17. November ble det sendt et utkast til et forlik samt en arbeidsbeskrivelse til Petter Rogstad.



Vi fikk svar 31 januar 2024, hvor Petter bl.a. skriver " Vi har ikke noe ønske fra denne side å inngå noen forliksavtale. og "Slik situasjonen er nå er det ikke ønskelig fra denne side å utføre utbedringsarbeidene.

Dette svaret var skuffende, men samtidig avklarende for den videre prosessen mot KG Bygg AS og Kirkegårds-gata 1 Eiendom AS.

Den 2. februar hadde styret et møte med Frank Almås og Henrikke om hva vi burde gjøre videre, bl.a. mulige risikoer dersom man tar ut stevning mot en motpart.

Den 6. februar sendte Frank Almås en e-post til Petter Rokstad hvor det sto bl.a:

«Det er beklagelig og oppsiktsvekkende at KG1 AS, ca. 2 ½ måned etter oversendelsen av utkastet til forliksavtale går tilbake på den tidligere enigheten om at KG1 AS skal utføre nærmere angitte utbedringsarbeider for Borettslaget.»

Styret opplever at vi har blitt ført bak lyset av KG1 AS, siden de har vært tydelige på at de ønsker å utføre utbedringsarbeidene samtidig som de gjennom hele perioden med kontakt har anvendt treneringsstrategi, og tilsynelatende med vilje unngått å svare på våre spørsmål.

KG Bygg har gjort det ekstra vanskelig å komme videre med skadesaken frem til nå, fordi de har hevdet at de ville ta på seg å reparere skadene.

Men med deres avslag på å utføre utbedringsarbeider ble det tydeliggjort at borettslaget nå kunne iverksette utbedringer. Dette gav borettslaget mer kontroll over fremdriften til skadesaken.

Frank formulerer det slik i sitt brev til Petter av 6. februar;

«Borettslaget har nå ikke annet valg enn å iverksette utbedring for KG1 AS sin regning. Borettslaget vil derfor uten nærmere varsel engasjere entreprenør(er) til å foreta utbedring. I tillegg til utbedringskostnadene vil Borettslaget også kreve dekket alt annet økonomisk tap som Borettslaget påføres som følge av skadene og KG1 AS sin opptreden.»

Det at borettslaget kunne iverksette utbedringsarbeidene ga styret kontroll over planlegging og fremdrift, siden styret nå kunne engasjere entreprenørene. Men dette medførte også en større risiko for borettslaget, siden kostnader knyttet til utbedringsarbeidene også må dekkes av borettslaget frem til en rettsak eller forlik avgjør erstatningen.

På grunn av risikoen, var kostnader et viktig fokus gjennom både utbedringsprosessen og tvisten med KG1 AS. Målet var å minimere konsekvensene hvis borettslaget skulle måtte dekke alle eller deler av utgiftene. Styret ønsket å presisere dette.

Den 20. mars 2024 ble det avholdt et informasjonsmøte med beboere, styret, advokatene I SVW og representant fra OBOS. Møtet var beregnet på at beboere skulle informeres om skadesaken og eventuelt komme med spørsmål, spesielt til advokatene.

Styret er enige i tilbakemeldingen fra Frank Almås; som synes det var et godt møte med mange gode kommentarer, innspill og spørsmål fra beboerne.

Fra mai 2024 til mai 2025

Sommeren 2024 tok Fredrik på seg arbeidene med å gjennomføre anbudsrunder og følge opp reparasjonsarbeidene. Fredrik hadde med seg Michael i Takstsentret som byggkonsulent. Juni 2024 startet Fredrik med anbudsarbeidet.



Malermester Jens Petter Lunde (JPL) er entreprenøren som kom best ut av evalueringen med høyest score. Malermester Jens Petter Lunde ble derfor valgt som utførende generalentreprenør. Malermester Jens Petter Lunde (JPL) startet på reparasjonsarbeidene i august 2024.

De skadeutbedrende arbeidene ble utført i henhold til en arbeidsbeskrivelse som tidligere var utarbeidet av Takstsenteret AS, og gjennomgått av KG Bygg AS og Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS. Der det ble utført standardhevende arbeider ble den enkelte beboer selv fakturert for dette.

De skadeutbedrende arbeidene pågikk mest intenst fra september 2024 frem til februar 2025. Det ble avholdt jevnlig bygge møter med utførende entreprenør og befaringer ble planlagt ved behov. Samarbeidet med utførende entreprenør Jens Petter Lunde har vært bra, og det har vært en god dialog. De siste arbeidene som er maling av fasaden mot Sofienberggata 29 planlegges å utføres i mai 2025.

Fredrik har gjort en svært god jobb for borettslaget i forbindelse med reparasjonsarbeidene. Han har fulgt opp arbeidene, spesielt for å holde kostnadene nede. Det har vært til dels utfordrerne og påse at beboere i oppgang B har fått utbedret skadene, samtidig med å holde kostnadene nede. Alle standardhevingene skal beboeren bekoste, noe som kan føre til at det blir en gråsoner, som må diskuteres og avklares.

Det arbeidet Fredrik har utført kan grovt regnet dreie seg om ca. kr 400.000. Styreleder stilte sin leilighet til disposisjon som rigg, og flere beboere bodde hos familie og venner for å spare utgifter. Totalt er det estimert at det ble spart ca kr 500.000 til 600 000, - på disse tiltakene.

Parallelt med de skadeutbedrende arbeidene ble det også igangsatt en rettslig prosess mot skadevolder. I juni 2024 ble det sendt ut forliksklage, mot KG Bygg AS og Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS. Svarfristen til KG Bygg AS og Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS ble satt til slutten av august. Tilsvaret var kort, og ikke begrunnet. Responsen var kun «JEG GODTAR IKKE KLAGERENS KRAV/PÅSTAND». Som følge av dette ble partene kalt inn til forliksmøte den 09.12.2024.

Styret hadde forbedrende møte med advokatene i SVW, og etablerte et prosesskriv før forliksmøte med forslag til en konkret erstatningssum. Borettslaget, representert av styret, var godt forberedt og innstilte på å fremforhandle et forlik.

Motpart (KG Bygg AS og Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS) hadde samme tone som tidligere og var overhodet ikke interesserte i å inngå et forlik. Dette kom tydelig frem på møtet da møteleder spurte om motparten kunne komme med en forlikssum. Motpartens representant Petter Rogstad sa at de kunne strekke seg til kr 100.000 / 150.000.

Advokatene har hele tiden anbefalt borettslaget ved styret, om å prøve å få til et forlik.

Men etter forliksmøtet mente Styret og advokatene i SVW at motparten ikke var interessert i å inngå forlik.

Så etter forliksmøtet ble det satt i gang en prosess med å forberede rettsak, ved å utarbeide en stevning.

I tillegg til dette la borettslaget også frem et forlikstilbud på 3 000 000 NOK. Dette var basert på en rettslig strategisk anbefaling fra advokatene i Simonsen Vogt Wiig. Skadevolder kunne ikke overholde svarfristen, som derfor ble utsatt til 20. Januar.

Den 20. januar 2025 kom det plutselig et mot tilbud fra skadevolder på kr 700.000. Dette ble selvfølgelig avvist. Så kom det 29. Januar et nytt tilbud på kr 1.600.000,-. Dette tilbudet hadde en svarfrist på 3 timer, og ble poengtert av skadevolder som et endelig tilbud. Dette tilbudet ble også avvist av styret med bistand fra advokatene i Simonsen Vogt Wiig.



12. februar ble det avholdt møte med andelshaverne. Styret tolket tilbakemeldingene at 1 600 000 NOK ikke var tilstrekkelig, og at det var forståelse for den utfordrende dialogen med skadevolder.

21. februar kom det et nytt tilbud på 2.300.000,-, underskrevet av Anne Aubert (søsteren til Espen Aubert, styreleder og eier av DAIMYO Eiendom AS).

Styret svarte Anne Aubert at et borettslagsstyre ikke hadde fullmakt til å avgjøre en slik type sak. Det måtte legges frem for andelshaverne.

Det ble sendt krav til Anne Aubert om at forlikssummen måtte høynes.

Fra januar til mars 2025 hadde Anne Aubert klagd på dårlig økonomi og truet flere ganger med konkurs hos KG Bygg AS og Kirkegårds-gata 1 Eiendom AS, men ønsket å ha et møte med borettslaget for å diskutere et mulig forlik.

7. mars 2025 ble det avholdt et møte med Anne Aubert og advokatene i SVW på kontoret til SVW. I løpet av møtet ble det enighet om at KG Bygg AS og Kirkegårds-gata 1 Eiendom AS skulle legge frem et forlikstilbud på 2 800 000 NOK som skulle legges frem for andelshaverne på en ekstraordinær generalforsamling.

Advokaten mener at forlikssummen var akseptabel sett på bakgrunn av slik saken hadde utviklet seg i løpet av tre år, og med den reelle risikoen for konkurs hos skadevolder.

13. mars 2025 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling, med advokatene i SVW til stede. Forlikssummen på kr 2.800.000 ble godkjente med 7 stemmer for og 1 stemme mot.

Forlikssummen på kr 2.800.000 skal innbetales i to like deler på kr 1.400.000,-. Dette er skriftlig avtalt i en forliksavtale utarbeidet av advokatene i SVW.

Kr 1.400 000,- av forliksbeløpet ble betalt den 24. mars 2025. Den resterende delen av forliksbeløpet skal betales senest 31. mai 2025.

Borettslaget er ikke bundet av avtalen dersom ikke forliksbeløpet i sin helhet er mottatt på Borettslagets konto innen 11. juni 2025. Borettslaget vil i så fall kunne kreve erstatning av saksøkte for sitt fulle økonomiske tap og reise ny sak mot saksøkte.

Avsluttende kommentar til skadesaken

Styret har i hele perioden ment at det har vært urimelig at borettslaget ikke skal få dekket kostandene til de påførte skadene. Men motparten har trenert saken, ikke holdt avtaler og truet med konkurs. Styret har igjennom tre år blitt påført store mengder arbeid, frustrasjon, og borettslaget har blitt påført store kostnader. Styret synes denne saken har vært svært vanskelig og krevende.

Den største usikkerheten har vært om KG Bygg skulle gå konkurs, noe de indirekte og direkte har truet med. Konkurs ville etter all sannsynlighet ført til at borettslaget måtte ha dekket alle kostnadene selv.

Styret bemerket at motparten først innså alvoret når de mottok stevningen.

Styret håper at motparten følger opp forliksavtalen, så borettslaget blir ferdig med saken i juni 2025.

Brannsikkerhet

I mai 2024 gjennomførte brann- og redningsetaten branntilsyn. Borettslaget fikk pålegg om å få utført en brannteknisk analyse innen 1. oktober 2024.

I august 2024 hadde Norsk Brannvern utført en brannteknisk tilstandsanalyse.

Brannsikringen består i hovedsak av å gipse kjellertakene og loftsområdene, utføre elektrisk tilstandskontroll, og montere inn branddører der dette ble påpekt av tilstandsrapporten fra Norsk Brannvern. Noen av tiltakene



er strakstiltak, andre her en frist på tre år, og noen tiltak har en femårs frist. Styret må komme tilbake til gjennomføring av tiltakene og kostnadene for dette.

I februar 2025 utførte feievesenet en vurdering av pipene. Borettslaget fikk muntlig pålegg om å skifte to feieluker i bakgården.

Eierskifte/fremleie

Inneværende periode har det vært to eierskifte og fremleie av et par leiligheter.

Dugnader

Det har vært to dugnader, og i tillegg har det blitt ryddet i uteområdet og i kjellerne. Skrot har blitt levert på gjenvinningsstasjonen i Sofienbergparken.

Bomiljø

Bomiljøet er bra.

Nøkler/postkasseskilt

Ekstra hovednøkkel må bestilles via styreleder og beboer betaler kostpris.

Nøkler og navn til postkasser er andelshaverens ansvar.

Renhold av trapper

Styret engasjerte et vaskebyrå til å vaske trappene. Styret har ikke vært fornøyd med renholdet, men de har en lav pris. Styret vurderer få inn et nytt vaskebyrå, men det er avhengig av pris.

Dyrehold

Ved innflytting skal eventuelt dyrehold godkjennes av styret, etter innflytning skal det foreligge styregodkjenning før man skaffer seg f.eks. hund eller katt etc. (se Husordensregler §5).

Reperasjoner og vedlikehold utført i perioden.

Inneværende periode har det blitt skiftet belysning i de tre oppgangene, og satt opp ny belysning på loftet i bakgården.

Økonomi

Økonomien til borettslaget i forbindelse med skadesaken er informert om i relevant beboermøter og notater lagt ut på vibbo. En kortere beskrivelse er også lagt ved under.

Borettslaget sin økonomi har i stor grad vært preget av skadesaken. Det har gått med betydelige kostnader til juridisk bistand, sakkyndig bistand og skadeutbedrende arbeider.

Før forliket var det totale beløpet til lånet relatert til skadesaken på 5 600 000 NOK.

Etter første nedbetaling er lånet på 4 200 000 NOK.

Siste utbetaling fra skadevolderen forventes i mai 2025. Før pengene er på konto kan styret ikke garantere ytterligere nedbetaling av lånet relatert til skadesaken, men med stor sannsynlighet vil resterende 1 400 000 NOK bli utbetalt.

Lånet knyttet til skadesaken forventes å ha en totalsum på 2 800 000 NOK (5 600 000 – 2 800 000 NOK) etter mai 2025. Styret kan imidlertid ikke bekrefte dette før siste utbetaling fra skadevolder er mottatt på borettslagets konto.



Etter mai 2025 vil styret sammen med OBOS vurdere borettslagets økonomiske situasjon, noe som vil resultere i økte felleskostnader på grunn av rente- og avdrags kostnaden til det nye lånet relatert til skadesaken. Under vurderingen må kostnader knyttet til brannsikring av gården også vurderes.

Større oppussing- og rehabiliteringsarbeider på lenger sikt

- Brannsikring av gårdene
- Nye vinduer
- Fasaderehabilitering ved behov.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG ORG.NR. 947 772 627, KUNDENR. 5166

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-89 300	444 579
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-4 350 127	-419 357
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-109 032	-114 522
Tillegg for nye langsiktige lån 15	3 600 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-859 159	-533 879
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-948 460	-89 300
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	1 629 574	145 628
Kortsiktig gjeld	-2 578 034	-234 928
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-948 460	-89 300





SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG ORG.NR. 947 772 627, KUNDENR. 5166

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 181 131	1 137 912	1 179 000	1 162 598
Andre inntekter	3	-41 757	104 017	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 139 374	1 241 929	1 179 000	1 162 598
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 017	-8 829	-6 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-90 123	-85 705	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-500 254	-467 210	-300 000	-515 000
Drift og vedlikehold	8	-4 072 935	-404 929	-118 000	-1 119 000
Forsikringer		-84 086	-73 571	-81 000	-93 000
Festeavgift		-35 248	-35 248	-35 248	-35 000
Kommunale avgifter	9	-207 291	-186 379	-212 057	-242 000
Energi/fyring		-10 307	-9 660	-20 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 551	-49 544	-51 000	-53 000
Andre driftskostnader	10	-40 754	-37 231	-52 500	-51 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 146 205	-1 403 946	-1 009 945	-2 265 000
DRIFTSRESULTAT		-4 006 831	-162 017	169 055	-1 102 402
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 828	2 226	0	0
Finanskostnader	12	-347 124	-259 566	-292 000	-485 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-343 296	-257 340	-292 000	-485 000
ÅRSRESULTAT		-4 350 127	-419 357	-122 945	-1 587 402
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-734 256	-419 357		
Udekket tap		-3 615 871	0		





SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG ORG.NR. 947 772 627, KUNDENR. 5166

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 805 957	5 805 957
SUM ANLEGGSMIDLER		5 805 957	5 805 957
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 113	4 589
Forskuddsbetalte kostnader		91 628	75 214
Driftskonto OBOS-banken		1 531 149	65 164
Sparekonto OBOS-banken		684	660
SUM OMLØPSMIDLER		1 629 574	145 628
SUM EIENDELER		7 435 532	5 951 585
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		0	734 256
Udekket tap	14	-3 615 871	0
SUM EGENKAPITAL		-3 614 071	736 056
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 401 012	4 910 044
Borettsinnskudd	16	70 557	70 557
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 471 569	4 980 601
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 882	25 551
Leverandørgjeld		2 502 220	127 718
Påløpte renter		2 658	25 829
Påløpte avdrag		0	8 995
Energiavregning	17	42 274	46 835
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 578 034	234 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 435 532	5 951 585
Pantstillelse	18	14 070 557	6 070 557
Garantiansvar		0	0

Oslo, _____.2025

Styret i Sofienberggt 29 Borettslag

Helmer Anton Flaterudhagen

Fredrik Dogger Schmidt

Live Berg Olsen



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

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 154 196
Lån	13 515
Vedlikehold balkong	8 400
Eiendomsskatt	5 020
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 181 131

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

For mye innkrevd Lån (Note 2)	-41 757
SUM ANDRE INNETEKTER	-41 757

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 017.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-409 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 643
Andre konsulentonorarer, Nerdrums Opmaaling AS	-13 948
Andre konsulentonorarer, Pensum Forsikring AS	-4 164
Andre konsulentonorarer, Norges Geotekniske Institutt	-5 743
Andre konsulentonorarer, Bygg og Boligtakst AS	-57 162
SUM KONSULENTHONORAR	-500 254

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 923 377
Drift/vedlikehold elektro	-93 366
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 862
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 330
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 072 935

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 024
Vann- og avløpsavgift	-119 565
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-77 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-207 291

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 645
Annet driftsmateriale	-530
Renhold ved firmaer	-23 025
Andre fremmede tjenester	-522
Andre kontorkostnader	-555
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 349
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-40 754



**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 620
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	184
SUM FINANSINNTEKTER	3 828

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-285 754
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-61 224
Renter på leverandørgjeld	-146
SUM FINANSKOSTNADER	-347 124

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	1 016 909
Tilgang 2002	4 789 048
SUM BYGNINGER	5 805 957

Gnr.228/bnr.386

Tomten er festet fra Oslo Kommune.

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken, lån 1	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2016	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	1 089 956
Nedbetalt i år	109 032
	-4 801 012
Obos-banken, lån 2	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.03.26	
Opprinnelig 2024	-3 600 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-3 600 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 401 012



**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-70 557
SUM BORETTSINNSKUDD	-70 557

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-133 603
SUM INNETEKTER	-133 603

KOSTNADER

Adminstrasjon	13 042
Strømkostnad	78 285
SUM KOSTNADER	91 328

Uoppgjorte avregninger 1

SUM ENERGIAVREGNING -42 274

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 557
Pantelån	8 471 569
TOTALT	8 542 126

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

Bygninger	5 805 957
TOTALT	5 805 957

NOTE: 19**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Borettslaget er i dialog om erstatningssum for skade i bygning påført av en tredjepart. Endelig beløp vil bli avgjort i 2025.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.25

Selskapsnummer: 5166 Selskapsnavn: SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Anton Flaterudhagen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Live Berg Olsen og Fredrik Dogger Schmidt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Anton Flaterudhagen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Fredrik Dogger Schmidt

Live Berg Olsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Jonas Rekdal Mathisen

Maja Lie Opdahl



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.