



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 241 929	1 066 600
Sum inntekter		1 241 929	1 066 600
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	68 460
Annen driftskostnad		1 358 306	611 967
Sum kostnader		1 403 946	680 427
Driftsresultat		-162 017	386 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 226	895
Sum finansinntekter		2 226	895
Annen finanskostnad		259 566	157 017
Sum finanskostnader		259 566	157 017
Netto finans		-257 340	-156 122
Resultat før skattekostnad		-419 357	230 051
Årsresultat		-419 357	230 051
Totalresultat		-419 357	230 051
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-419 357	230 051
Sum overføringer og disponeringer		-419 357	230 051



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		79 803	85 341
Sum fordringer		79 803	85 341
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		65 824	413 736
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 824	413 736
Sum omløpsmidler		145 628	499 078
SUM EIENDELER		5 951 585	6 305 035

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		734 256	1 153 613
Sum opptjent egenkapital		734 256	1 153 613
Sum egenkapital		736 056	1 155 413
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 910 044	5 024 566
Øvrig langsiktig gjeld		70 557	70 557
Sum annen langsiktig gjeld		4 980 601	5 095 123
Sum langsiktig gjeld		4 980 601	5 095 123
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 824	1 212
Leverandørgjeld		127 718	17 280
Annen kortsiktig gjeld		72 386	36 007
Sum kortsiktig gjeld		234 928	54 499
Sum gjeld		5 215 529	5 149 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 951 585	6 305 035



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482861

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 947 772 627
SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 241 929	1 066 600
Sum inntekter		1 241 929	1 066 600
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	68 460
Annen driftskostnad		1 358 306	611 967
Sum kostnader		1 403 946	680 427
Driftsresultat		-162 017	386 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 226	895
Sum finansinntekter		2 226	895
Annen finanskostnad		259 566	157 017
Sum finanskostnader		259 566	157 017
Netto finans		-257 340	-156 122
Resultat før skattekostnad		-419 357	230 051
Årsresultat		-419 357	230 051
Totalresultat		-419 357	230 051
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-419 357	230 051
Sum overføringer og disponeringer		-419 357	230 051



Organisasjonsnr: 947 772 627
SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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			
Andre fordringer		79 803	85 341
Sum fordringer		79 803	85 341
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 824	413 736
Sum omløpsmidler		145 628	499 078
SUM EIENDELER		5 951 585	6 305 035
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	1 153 613



Sum opptjent egenkapital	734 256	1 153 613
Sum egenkapital	736 056	1 155 413
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 910 044	5 024 566
Øvrig langsiktig gjeld	70 557	70 557
Sum annen langsiktig gjeld	4 980 601	5 095 123
Sum langsiktig gjeld	4 980 601	5 095 123
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	34 824	1 212
Leverandørgjeld	127 718	17 280
Annen kortsiktig gjeld	72 386	36 007
Sum kortsiktig gjeld	234 928	54 499
Sum gjeld	5 215 529	5 149 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 951 585	6 305 035



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5166
Sofienberggaten 29 Brl.



Velkommen til årsmøte i Sofienberggaten 29 Brl.

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:

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 avgj din stemme.

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Boligselskapet tar rettslig skritt
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sofienberggaten 29 Brl.



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

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitne ble Live Olsen foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5166 årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 40 000



Sak 7

Boligselskapet tar rettslig skritt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagt.

Forslag til vedtak

Styret går inn for at Sofienberg gaten 29 borettslag gå til sak mot Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS- (KG1 AS), for de skadene utbygger har påført forgården i Sofienberggaten 29, i forbindelse med grunnarbeider/refundamentering i Kirkegårdsgaten 1.

Vedlegg

2. 5166 vedlegg til sak.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Fredrik Schmidt
- Live Olsen

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

- Jonas Rekdal Mathisen
- Kristian Johan Melandsø



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helmer Anton Flaterudhagen	Sofienberggata 29 A
Styremedlem	Live Olsen	Sofienberggata 29 C
Styremedlem	Fredrik Schmidt	Sofienberggata 29 B
Varamedlem	Jonas Rekdal Mathisen	Sofienberggata 29 B
Varamedlem	Kristian Johan Melandsø	Sofienberggata 29

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 Sofienberggaten 29 Brl.

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Sofienberggaten 29 Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947772627, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 386

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sofienberggaten 29 Brl. har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

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 tre styremøter, i tillegg har styret kommunisert via telefon, sms og e-post.

Beboermøter

Det er avholdt to beboermøter.

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.

Styret har fått flere meldinger fra Norsk Brannvern at det i noen tilfeller har vært plassert ting i oppgangene, som er til hinder for frie rømningsveier.

Skadesaken

Innledningsvis oppsummeres skadesaken i perioden januar 2022 til mai 2023 (se også vibbo informasjon).

I teksten omtales Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS som KG 1 AS, utbygger / tiltakshaver og skadevolder.

Advokater er enten beskrevet som OBOS advokatene eller advokatene i Simonsen Vogt Wiig (SVW).

I januar 2022 startet KG1 AS grunnarbeider/refundamentering i Kirkegårdsgaten 1, uten å ha gitt nabovarsel. Dette arbeidet påførte forgården i borettslaget store skader.

5. mai 2022 fikk styret melding fra borettslagets forsikringsselskap Fremtind, om at de aviste skadesaken fordi de mente at det var en setningsskade som forsikringen ikke dekket.

Styret ble da satt i en vanskelig, krevende situasjon og måtte ta på seg et stort ansvar.

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

Våren 2022 søkte styret advokatene i OBOS om å få advokatbistand i forbindelse med skadesaken. Advokat Katharina Lindbak skulle bistå borettslaget i saken.

29. juni 2022, sendte advokaten et erstatningskrav til Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS og KG 1 AS, med svarfrist 6. juli 2022.

Utbygger har unnlatt å svare på kravene i brevet av 29. juni, samt mange andre henvendelser fra vår advokat.



Advokaten og styret mente at det ikke hadde noen hensikt i å ha møte med utbygger før vi kunne presentere en konkret vurdering av skadeforløpet og skadenes omfang, samt at vi hadde fagekspertise med på møte med utbygger.

Advokaten har også sendt en melding til utbygger om at dersom vi ikke fikk svar på hvem som har ansvaret for skadene, vil det bli tatt rettslige skritt. I tillegg til å etterspørre dokumentasjon på de utførte arbeidene i Kirkegårdsgata 1.

Styret sendte i sakens anledning flere brev til forskjellige instanser og etater, som f.eks. tre brev til Plan- og bygningssetaten, Oslo Kommune, Statsforvalteren etc. Borettslaget har dessverre ikke fått tydelige svar på noen av henvendelsene. Høsten 2022 engasjerte styret Takstsenteret til å utføre dokumentasjon og taksering av skadene, samt oppfølging av de skadene som utbygger har påført vårt borettslag. Takstsentret utarbeidet to rapporter som vurderte skadene, henholdsvis 3. januar og 8. februar 2023. Dette la grunnlag for å innkalle utbygger til møte.

31. mars 2023 ble det avholdt et møte med utbygger.

Til stede; Utbygger; KG1 AS, WSP, Rigg entreprenør, og advokat, Takstsentret og styret. På møtet prøvde vi å få utbygger til å gi informasjon om hva de hadde gjort som førte til skadene, og hvem som hadde ansvaret. KG1 AS og WPS ga oss ikke konkrete svar på disse spørsmålene.

Petter Rogstad i KG1 AS gjentok flere ganger at de ville ta på seg å reparere skadene. På møtet ble det besluttet å ha en befaring i Sofienberggaten 29.

17. april 2023 ble det avholdt befaring.

Til stede; Utbygger; KG1 AS, WSP, Rigg entreprenør, og advokat, Takstsentret og styret. Utbygger gikk igjennom leilighetene i oppgang B, samt gården utvendig, og registrere skadene, den 17. april 2023. Utbygger mente de kunne levere en rapport på skadeomfanget i slutten av uke 17 (24 – 30 april 2023).

Advokaten sendte purringer uten å få svar, så 11. mai 2023 ble det sendt varsel om søksmål til utbygger, fordi de ikke har fulgt opp sine forpliktelser, avtaler og tidsfrister. Styret i samarbeid med advokat gikk den 25. mai 2023, til det skritt å sende et «erstatningskrav og varsel om søksmål» til utbygger, med svarfrist 25. mai 2023.

Årsmøte 24 mai 2023

Første delen av årsmøtet ble brukt til formasjon med advokat Katharina Lindbak.

Det var nyttig for styret å høre beboerens mening. Det kom mange gode innspill. Styret oppfattet at beboere og styret var i all hovedsak enige om veien videre. De beboerne som utalte seg på møtet ga uttrykk for at styret måtte bruke de pengene som var nødvendig for å få slutføre skadesaken på best mulig måte.

25. Mai 2023 mottok advokatene i OBOS etter gjentatte purringer i nesten over ett år, endelig dokumentasjon for geoteknisk prosjektering og prosjektering av konstruksjonssikkerhet ifm. fundamentering, grunn og fundament. Følgende ble også skrevet i e-post fra KG1 AS: «*Uten erkjennelse av ansvar for skadene, så er vi forberedt*



på å utføre utbedringer av samtlige forhold. Jeg foreslår at vi møtes for å gå igjennom alle punktene i notatet og enes om endelig omfang av utbedringer og ansvar.»

21. Juni 2023 sendte Michael i Takstsentret et kostnadsestimat for utbedringsarbeidene pr leilighet og for fellesområdene, og et totalt kostnadsestimat for utbedringsarbeidene til de ble ferdigstilt. Dette estimatet inkluderte også midlertidig bolig under byggefasen og kostnader knyttet til sakkyndig bistand for borettslaget.

26. Juni 2023 sendte Katharina et erstatningskrav til eierne av Kirkegårdsgaten 1, som krevde en garanti for at penger ikke blir flyttet ut av selskapet eller at de vil stille sikkerhet for tvistesummen. Det ble gitt en ukes svarfrist.

29. juni 2023 sendte Petter en e-post til Katharina hvor han skriver; «Jeg venter på bekreftelse fra aksjonærer i Kirkegårdsgata 1 vedrørende garantistillelsen/bekreftelsen. KG AS ga ikke noe mer tilbakemelding på vårt erstatningskrav.

OBOS-advokaten som vi ble tildelt for skadesaken i våren 2022, viste det seg at dessverre ikke var i stand til å føre denne skadesaken på en tilfredsstillende måte. I juli 2023 besluttet styret derfor å skifte advokat.

Det ble tatt kontakt med advokat Frank Almås, i advokatfirma Simonsen Vogt Wiig, fordi det virket som han hadde den kompetansen borettslaget hadde behov for.

Frank Almås har lang og omfattende erfaring med rådgivning til byggherrer, entreprenører, arkitekter, rådgivere og leverandører. Han bistår både i forbindelse med

kontraktsinngåelse/-forhandlinger, kontraktoppfølging og ved tvisteløsning og rettsaker.

28 juni 2023 hadde styret et nett-møte med advokat Frank Almås og advokatfullmektig

Henrikke Aurang i Simonsen Vogt Wiig.

Etter møte hadde styret en intern diskusjon og konkluderte med at Frank Almås fra Simonsen Vogt Wiig, skal føre borettslagets skadesak videre mot Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS.

5. juli var Frank på befaring i Sofienberggaten, for å orientere seg om skadeforholdet.

24. juli 2023 ble det avholdt et elektronisk formøte med styret, advokatfirma Simonsen Vogt Wiig og Takstsentret for å planlegge møte med skadevolder, som skulle avholdes i august. I den forbindelse krevde Frank i brev av 26. juni, skriftlig svar før det kunne bli avholdt møte med KG! AS. På grunn av ferieavvikling ble møtet utsatt til 24. august.

Avklaringene Frank ønsket svar på:

- om det vil bli gitt en skriftlig bekreftelse på at det ikke vil bli tatt midler ut av selskapet før tvisten med borettslaget er løst, eller
- om det vil bli stilt sikkerhet for tvistesummen,
- om det er poster i takseringsrapporten fra Takstsenteret AS, som bestrides og skyldes arbeidene i Kirkegårdsgata 1/som Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS ,ikke vil utbedre,
- for hvilke poster i takseringsrapporten fra Takstsenteret AS Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS, mener det vil foreligge en standardheving som borettslaget må bekoste
- når arbeidene eventuelt kan utføres og hva som vil være tidsperiode for gjennomføringen.

17. august 2023 sendte Frank purring om å få skriftlig tilbakemelding fra motpart.

Petter sendte ikke skriftlig svar før noen timer før møtet skulle avholdes.

Svar på disse punktene og kostnadsestimatet til takstsenteret AS ble gitt 24. August rett før møte. Svar fra KG1 AS er markert i rødt:



- om det vil bli gitt en skriftlig bekreftelse på at det ikke vil bli tatt midler ut av selskap et før tvisten med borettslaget er løst, eller **JA**
- om det vil bli stilt sikkerhet for tvistesummen,
- om det er poster i takseringsrapporten fra Takstsenteret AS som bestrides å skyldes arbeidene i Kirkegårdsgata 1/som Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS ikke vil utbedre, **Se rapport fra WSP fra 25/5/23. Vi forholder oss til denne i forhold til arbeider, men påpeker at det ikke erkjennes ansvar for skadene.**
- for hvilke poster i takseringsrapporten fra Takstsenteret AS Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS mener det vil foreligge en standardheving som borettslaget må bekoste **Nye vinduer, supplering av listverk**
- når arbeidene eventuelt kan utføres og hva som vil være tidsperiode for gjennomføringen **Høsten 2023, med oppstart medio/ultimo september 2023.**

Møtet 24. august:

Til stede; KG1 AS, Advokatene i SVW, Styret Sofienberggata 29 BRL

Første del av møte ble brukt til å få en orientering av byggeprosjektet i Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS, Det diskuteres om prinsippene av en prosess der en detaljert mengdebeskrivelse, og tilhørende kontrakt utarbeides og signeres før Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS starter arbeidene sine. I tillegg til å gå gjennom takstsenteret sitt kostestimat der Petter Rogstad hadde markert områder han var uenig i eller hadde kommentarer til. En kort oppsummering av de ulike diskusjonene kommer under:

Gjennomgang av foreslått videre prosess med kontrakt og mengdebeskrivelse av arbeid:

Petter Rogstad var skeptisk til en slik fremgangsmåte siden det kan ta tid, og han ønsker å begynne så fort som mulig med utbedringsarbeidene og heller løse tvister eller usikkerheter i etterkant.

Sofienberggata 29 BRL og advokatene påpekte at dette er et absolutt krav som må på plass for at vi skal tillate Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS å utføre utbedringsarbeidene.

Kontrakten må tydelig definere arbeider, fremdrift og oppfølging av kvalitet.

Dersom Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS, blir den som utfører utbedringsarbeidene kan denne prosessen medføre at oppstart blir senere enn september, men det er absolutt noe styret i Sofienberggata 29 med sterk anbefaling fra advokatene i Simonsen Vogt Wiig kommer til å kreve at må være på plass før oppstart.

En ekstra kommentar som kom opp under selve diskusjonen var at utførende entreprenør av pele og grunnarbeidene, Entreprenørservice AS faktisk har ansvarsforsikring. Dette er ikke informert om tidligere når borettslaget via advokat har forespurt informasjon om ansvarsforsikring hos tiltakshaver og andre involverte.

Gjennomgang av takstsenteret sitt kostestimat og kommentarene til Petter Rogstad



Hoved kommentarene til Petter var angående standardheving med nye vinduer, listverk, blottlegge vegger og skader utenfor hovedaksen (skader mot oppgang A etter de to vindusrekkene mot Kirkegårdsgata 1, se vedlagt bilde under).

For vinduer må det defineres et prinsipp som beskriver bekostningen av montasje og nye vinduer. Montasje skal dekkes av Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS siden det uansett må gjennomføres om det er nye eller gamle vinduer som monteres.

Skader utenfor den definerte hovedaksen må håndteres der relevant, men er i utgangspunktet ikke inkludert. Det er takstsenteret som kommenterte at de ikke har dokumentert store skader i dette området og at skadene i all hovedsak har oppstått mellom akse A – C (markert i plantegninger av takstsenteret AS).

Møtet/befaring 28. august 2023

Møte og utvendig befarings ble avholdt med følgende deltagere:

Petter Rogstad – Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS, Joakim Munden – WSP, Simen Nilsen – Rigg Entreprenør, Michael Andersen – Takstsenteret AS, Fredrik Schmidt – Sofienberggata 29 BRL.

Målet for møtet var å gjennomgå plantegning for hver enkelt leilighet og markere ut områder som skal utbedres og diskutere spesifikke detaljer rundt utbedringsarbeidene, og resultatet av utbedringene. Gjennomgangen ble utført for 1.etg – 5.etg og ble utført med en introduserende gjennomgang av den aktuelle leiligheten fra WSP sin rapport og kommentarer fra Takstsenteret / Sofienberggata BRL der det var uenigheter i formuleringen.

Deretter ble nivåmålinger fra WSP og takstsenteret sammenlignet, etterfulgt av en diskusjon om utbedringsarbeidene. Petter Rogstad ved Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS ble ansett som en samarbeidsvillig part under møtet, selv om det også oppstod noen spesifikke uenigheter om skadeomfanget eller formuleringer til WSP. Møtet ble dokumentert ved å føre notater direkte på plantegningen i PowerPoint (PP). Det måtte igjen purre gjentatte ganger før KG1 AS oversendte PP-notatet.

Den 17. november 2023 sendte Fank Almås hos Simonsen Vogt Wiig et utkast til forliksavtale sammen med en arbeidsbeskrivelse til Petter Rogstad i KG1 AS. Arbeidsbeskrivelsen baserte seg på tidligere arbeid av Takstsenteret, møter med KG1 AS og tilhørende notat (PowerPoint) fra møte. (tidligere informert om til beboere i oppgang B). KG1 AS ble gitt en frist til den 24.11.2023 for å gi sine kommentarer til utkastet.

Etter gjentatte purringer på e-post og via telefonsamtaler sendte Frank Almås den 24. januar 2024 et brev til Petter Rogstad hos KG1 AS, med en frist for tilbakemelding på utkastet til forliksavtale. Fristen ble satt til 1. Februar 2024, og hadde styremedlemmer samt aksjeeiere i KG1 AS på kopi.

I forbindelse med utsendelsen av brevet ble det også avtalt et møte med Advokatene i Simonsen Vogt Wiig den 2. februar. Agenda for møtet var å diskutere KG1 AS sin mulige tilbakemelding på brevet, og derav legge en videre plan for fremdrift, og handling i skadesaken.

31. januar 2024, svar fra Petter Rogstad i KG 1 på brev fra Advokat Frank Almås.
Vedlagt under er svar fra Petter Rogstad til advokat Frank Almås på brevet som ble sendt ut den 24. Januar 2024.

Svar fra Petter Rogstad hos KG1 AS:

«Viser til mottatt brev 24.1.2024, samt tidligere mottatt utkast til forliksavtale med tilleggsk dokumenter.

Som fastholdt i møte 24.8.2023 erkjenner ikke Kirkegårds-gata 1 Eiendom AS ansvar for skadene som har oppstått på Sofienberggata 29. Som også fastholdt så har vår hensikt med å delta i samtalene rundt utbedringer utelukkende vært for å se på en løsning der vi kunne bistå med egen entreprenør til å utføre utbedringene for å holde kostnadene lavest mulig, og dermed redusere eventuell tvistesum.

Tilsendte forliksavtale er ikke i tråd med dette og vil ikke under noen omstendighet aksepteres av denne side. Som fremholdt i møte 24.8.2023 var det ikke noe ønske fra denne side å inngå noen forliksavtale. Fra vår side var møtet utelukkende for å se igjennom utbedringsoversikten utarbeidet av deres takstmann for å avklare om det var forhold der som åpenbart ikke hadde noe å gjøre med setningene som har oppstått i Sofienberggata 29, og for å definere en arbeidsoversikt for de arbeidene som skulle utføres.

Slik situasjonen er nå er det ikke ønskelig fra denne side å utføre utbedringsarbeidene. Vi har engasjert egen takstmann for å prise arbeidene som vi mener er skaden etter setningen (som har uklar årsak) i Sofienberggata 29, og så vil dette legges til grunn fra vår side i en eventuell tvist. Vi har tilstrekkelig med bilder og dokumentasjon, så det vil ikke bli nødvendig med en ny befaring fra vår side.

2. Februar 2024 – møte med Advokatene i Simonsen Vogt Wiig.

Det ble som planlagt avholdt et møte den 2. februar for å diskutere det mulige svaret fra KG1 AS. Basert på svaret fra Petter Rogstad den 31. Januar 2024 var advokat Frank Almås helt tydelig på at KG1 AS ikke ønsker å inngå en minnelig løsning eller et forlik. Styret ble derfor anbefalt å komme med en tydelig tilbakemelding på svaret til Petter Rogstad.

I tillegg ble det diskutert videre arbeid, og beslutninger som må fattes. Derav ble følgende punkter diskutert:

- Avholde et informasjonsmøte i regi av OBOS for alle beboere i borettslaget.
 - På møtet er det ønskelig at både advokatene i Simonsen Vogt Wiig og representant fra OBOS stiller.
 - Møtet har som hensikt å orientere beboere om situasjonen slik den er nå, planen for videre arbeid og risikoen knyttet til at borettslaget nå selv må koordinere og engasjere utbedringsarbeidene.
 - Til møtet planlegger styret å sette opp et budsjett for kommende utgifter tilknyttet ferdigstilling av skadesaken.
- Engasjere NGI til en geologisk vurdering av underlag fra KG1 AS.
- Mulige risikoer når man tar ut stevning mot en motpart.
- Videre arbeid med kostnadsestimering, planlegging og informasjonsmøte i regi av OBOS med beboere.

- Svare ut mail fra Petter Rogstad den 24.01.2024

6. februar 2024 - epost fra Frank Almås til Petter Rogstad som gjelder KG1 AS sitt avslag på utkast til forliksavtale

Under følger svaret fra Frank Almås:

«Hei,

Jeg viser til e-posten din av 31. januar 2024 hvor Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS («KG1 AS») opplyser at selskapet ikke lenger ønsker å foreta utbedring av skadene på bygningsmassen i Sofienberggata 29.

Sofienberggata 29 Borettslag («Borettslaget») finner det 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. Det vises her bl.a. til presentasjonen som du oversendte i e-post av 7. september 2023 hvor det ble angitt hvilke arbeider KG1 AS skulle utføre. Borettslaget bestrider at KG 1 AS har rettslig grunnlag for å trekke seg fra den inngåtte avtalen om at KG1 AS skal foreta utbedringsarbeidene.

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. Grunnlaget for kravet er både naboloven § 9, jf. §§ 2 og 5 samt at KG 1 AS på avtalemessig grunnlag har forpliktet seg til å foreta utbedringsarbeidene. Som påpekt tidligere vil styremedlemmene og aksjeeierne holdes solidarisk ansvarlig for Borettslagets økonomiske tap i den utstrekning det er grunnlag for det.

Vi vil komme tilbake med et konkret erstatningskrav når vi har grunnlag for det.

20. mars ble det avholdt et informasjonsmøte med beboere, styret, advokatene, og representant fra OBOS. Møte var beregnet på at beboere skulle informeres og komme med spørsmål, spesielt til advokaten.

Styret er enig i tilbakemeldingen fra Frank Almås; «Jeg synes det var et godt møte med mange gode kommentarer og spørsmål fra beboerne.»

Kommentarer fra styret vedrørende skadesaken

Styret synes det var veldig leit å lese avslaget til KG1 AS og at de nå satte seg såpass på bakbena. Det var forventet at de kom til å bruke noe tid på å gi sine kommentarer, men det kom overraskende på at de trakk seg helt tilbake. Dette er spesielt skuffende siden mye tid og ressurser har blitt brukt for å prøve å komme til en minnelig løsning med dem. Det har bla. blitt holdt tre møter og to befaringer, hvor motparten har gitt inntrykk av at de vil reparere de påførte skadene.

Styret er enig i det som Frank skriver;

«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 1 AS har gjort det ekstra vanskelig å komme videre med skadesaken frem til nå, men med deres avslag er det nå også tydelig at borettslaget selv må iverksette utbedringer. Dette vil gi 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.»

Den pågående skadesak mot Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS (KG1 AS) har medført betydelige ekstraordinære kostnader knyttet til sakkyndig bistand for borettslaget. For å redusere den økonomiske risikoen har styret aktivt jobbet mot å etablere en forliksavtale med KG1 AS, som de beklagelig vis gav avslag på. Borettslaget finner det 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.

Borettslaget har nå ikke annet valg enn å iverksette utbedring for KG1 AS sin regning. Borettslaget vil derfor 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. Grunnlaget for kravet er både naboloven § 9, jf. §§ 2 og 5 samt at KG 1 AS på avtalemessig grunnlag har forpliktet seg til å foreta utbedringsarbeidene.

Det at borettslaget nå selv må iverksette utbedringsarbeidene gir borettslaget mer kontroll over planlegging og fremdrift, siden styret selv vil engasjere de nødvendige entreprenørene. Derimot vil dette også medføre en større økonomisk risiko for borettslaget siden kostnader knyttet til utbedringsarbeidene også må dekkes frem til en rettsak avgjør erstatningsretten. Denne risikoen medfører at kostnader vil være i fokus gjennom hele utbedringsprosessen og tvisteprosessen mot KG1 AS. Dette for å redusere den ytterste konsekvensen dersom borettslaget selv må dekke alle kostnader.

Styret har stor forståelse for at det har vært problematisk for beboerne i oppgang B, og måtte bo i leiligheter som har store skader i så lang tid. Men styret har vært i en vanskelig situasjon, fordi motparten har brukt enhver situasjon til å trenere saken, unngått å svare på adekvate spørsmål og gjennomgående unnlatt å svare innen tidsfrister. Samtidig som motparten har sagt at de ville reparere skadene. Dersom borettslaget hadde satt ned foten og nektet motparten å få muligheten til å gjøre reparasjonene, kunne dette brukes mot borettslaget i rettsak.



Forsikringssaken

Styret har også måttet føre sak mot forsikringsselskapet Fremtind. Styret har sendt en klage på det første avslaget, og advokaten i OBOS har sendt en ytterligere klage etter dette til Fremtind. Begge disse klagene ble dessverre avvist av Fremtind.

I løpet høsten 2023 har Advokatfirma Simonsen Vogt Wiig tatt klagen videre til Finansklagenemda, og sendt to klager til Finansklagenemda, som dessverre også har blitt avvist. Borettslaget har dessverre nå ikke flere klagemuligheter mot Forsikringsselskapet sin avgjørelse.

Borettslaget fikk dessverre ikke medhold hos finansklagenemnda. Styret referer til spesifikt vibbo notat for ytterligere informasjon om dette.

Veien videre

Det at borettslaget nå selv må iverksette utbedringsarbeidene gir som nevnt mer kontroll over planlegging og fremdrift, siden borettslaget selv vil engasjere de nødvendige entreprenørene. Derimot vil dette også medføre en større risiko for borettslaget siden kostnader knyttet til utbedringsarbeidene også må dekkes av borettslaget frem til en rettsak avgjør erstatningsretten.

Denne risikoen medfører at kostnader vil være i fokus gjennom hele utbedringsprosessen og tvisteprosessen med KG1 AS. Dette for å redusere den ytterste konsekvensen dersom borettslaget selv må dekke alle kostnader. Det er viktig for styret å presisere dette.

Videre jobber styret også med avklaringer knyttet til videre arbeid, som følgende:

Utbedringsarbeider:

- Estimere total kostnad for skadeutbedring og rettsprosess. Dette danner lånerammen for videre kontakt med OBOS banken om lån til borettslaget.
- Avklare prosjektstruktur og rollefordelinger for utbedringsarbeidene, og nødvendigheten for involvering av eksterne prosjekt ressurser.
- Kartlegge behov for søknadspliktige arbeider
- Utkast til plan for ferdigstilling av skadesaken.
- Ferdigstille nødvendig anbud / tilbud underlag til entreprenør(er).
- Anbudsprosess – innhenting av tilbud, tilbudsevaluering og valg av entreprenør(er).
- Utførsel av utbedringsarbeider, og koordinering av midlertidige boplasser.
- Ferdigstilling av utbedringsarbeider, og dokumentering av skadeutbedringer og mulige standardhevinger.

Rettsak / Tvistesak mot KG1 AS

- I samråd med advokatene i Simonsen Vogt Wiig må det avklares når vi skal sette i gang en rettslig prosess mot KG1 AS.



NGI er forespurt av Sofienberggaten 29 borettslag om å bistå med en uavhengig vurdering av setningsskader som har oppstått på borettslaget bygningsmasse i forbindelse med utført byggearbeider på naboeiendom i Kirkegårdsgata 1. Henvendelsen til NGI kom fra styremedlem i borettslaget Fredrik Schmidt. Styret legger NGI sitt notat ut på vibbo når dette er oversendt, vi håper notatet er ferdigstilt før årsmøte.

Basert på foreløpig mottatt informasjon om hendelsesforløp og skader som har oppstått på borettslaget har NGI foreslått følgende arbeider:

1. Gjennomgang og sammenstilling av grunnlagsmateriale
2. Vurdering av skadeårsak inkl. utarbeidelse av notat
3. Kvalitetssikring av faglige vurderinger og notat

På informasjonsmøte 20. Mars 2024 ble det informert om at mulig videre rettsprosess mot KG1 AS blir tatt opp som en egen sak på generalforsamlingen 2024. Det vil da bli avholdt en avstemning for om borettslaget skal gå til rettslige skritt eller ikke mot KG1 AS.

Eierskifte/fremleie

Inneværende periode har det ikke vært eierskifter, og ingen fremleie.

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

Trappene blir vasket av et vaskebyrå.

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).

Reparasjoner og vedlikehold utført i perioden.

- Servise og reparasjon av varmpumpe og varmeanlegg.
- Rengjøring av takrenner i forgård, pluss satt opp sperre for bygging av fuglerede.
- Reparasjon av kjellerdør i portrom.

Økonomi

Sofienberggata 29 BRL oppgang B har blitt utsatt for omfattende skader som følge av grunn av grunnarbeider utført i naboeiendommen Kirkegårdsgata 1.

Dette har medført en pågående skadesak mot tiltakshaver Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS (KG1 AS) som også har resultert i betydelige ekstraordinære kostnader knyttet til sakkyndig bistand for borettslaget. For å redusere den økonomiske risikoen har styret aktivt jobbet mot å etablere en forliksavtale med KG1 AS, som KG1 AS beklagelig vis gav avslag på. Borettslaget finner det 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. Dette er også etter at borettslaget i snart over to år (skadene startet 14 - 15 mars 2022) har måttet være den aktive parten ovenfor en ekstremt passiv tiltakshaver (KG1 AS).

Borettslaget har nå ikke annet valg enn å iverksette utbedring for KG1 AS sin regning. Borettslaget vil derfor 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. Grunnlaget for kravet er både naboloven § 9, jf. §§ 2 og 5 samt at KG 1 AS på avtalemessig grunnlag har forpliktet seg til å foreta utbedringsarbeidene.

Pågående skadesak mot Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS har medført betydelige ekstraordinære kostnader knyttet til sakkyndig bistand for borettslaget. Disse kostnadene er årsaken til at borettslaget pr 31.12.2024 hadde negative disponible midler.

For å sikre videre drift av borettslaget, og ferdigstilling av den pågående skadesaken planlegger borettslaget å ta opp ytterligere lån.

Påløpte utgifter, og lån knyttet til skadesaken har borettslaget som hensikt å få erstattet av ansvarlig skadevolder (Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS). Kun i ytterste konsekvens kan borettslaget bli sittende med disse kostnadene, og må da innføre tiltak som økte felleskostnader. Det er allerede benyttet betydelige midler for sakkyndig bistand fra og med januar 2022 frem til dags dato. Disse utgiftene er finansiert via fellesinntekter og retts hjelpforsikring via Fremtind.

Det at borettslaget nå selv må iverksette utbedringsarbeidene gir borettslaget mer kontroll over planlegging og fremdrift siden styret selv vil engasjere de nødvendige entreprenørene. Derimot vil dette også medføre en større økonomisk risiko for borettslaget siden kostnader knyttet til utbedringsarbeidene også må dekkes frem til en retts sak avgjør erstatningsretten. Denne risikoen medfører at borettslaget vil søke om en lånesum som estimert vil medføre at borettslaget kan ferdigstille utbedringsarbeider og den rettslige prosessen. Det er derfor ikke gitt at borettslaget vil trenge det søkte summen på 8 000 000 NOK, men potensielt en lavere sum.

Følgende betingelser er gitt for lånet som er innvilget av OBOS Banken:

- Hele eller større deler av lånet kan betales i en omgang. Det betyr at vi kan betale ned hele lånet med en gang ved medhold for erstatningskravet i en retts sak.

- Avdragsfrihet på 2 år. Dette for å redusere kostnadene til lånet og kompleksiteten til erstatningskravet ved en rettslig prosess.

- Del utbetaling av lånet. Borettslaget ønsker delutbetaling i tre omganger av lånet. Dette er for å sikre at vi låner det faktiske kostanden, og ikke tar opp mer lån enn nødvendig. Foreslått delutbetaling er som følgende:



1. 600 000 NOK til videre sakkyndig bistand og drift av borettslaget, ønskelig med utbetaling i før påsken 2024 / i løpet av mars 2024.
2. Estimert 4 000 000 - 6 500 000, utbetaling mellom mai - august 2024. Dette er for iverksetting av skadeutbedringer på Sofienberggata 29 BRL etter at entreprenør(er) er kontrahert.
3. Utbetaling av resterende sum opp mot låneramme på 8 000 000 NOK, dersom nødvendig for ferdigstilling av skadeutbedringer eller rettslig prosess.

Totalkostnaden for skadesaken er svært utslagsgivende for den totale risikoen til borettslaget i skadesaken. Denne risikoen medfører at kostnader vil være i fokus gjennom hele utbedringsprosessen og tvisteprosessen med KG1 AS. Dette for å redusere den ytterste konsekvensen dersom borettslaget selv må dekke alle kostnader. Det er viktig for styret å presisere dette.

For å redusere kostander knyttet til sakkyndig bistand tar styret på seg ansvar og arbeid knyttet til saksbehandling, og koordinering av utbedringsarbeidene. Styret skal lede tilbudsinnhenting, entreprenør kontrahering, byggeplass oppfølging og ferdigstilling med bistand fra takstsenteret AS. Fredrik Schmidt fra styret vil lede dette. OBOS involveres kun der nødvendig.

Oppussing- og rehabiliteringsarbeider i 2024/2024

Reperasjoner og vedlikehold vil i neste periode holdt på et minimumsnivå på grunn av anstrengt økonomi som følge av skadesaken. Styret kan derfor ikke planlegge oppussing og rehabiliteringsarbeider i neste periode, men vil utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner for driften av borettslaget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak advokatkostnader.

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.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak for den pågående skadesaken.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 118 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sofienberggaten 29 Brl..

Lån

Sofienberggaten 29 Brl. har lån i OBOS banken. Lånet har 6,14% flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ekstraordinær kostnader grunnet skadesak

Pågående skadesak mot Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS (KG1 AS) har medført betydelige ekstraordinære kostnader knyttet til sakkyndig bistand for borettslaget. For å redusere den økonomiske risikoen har styret aktivt jobbet mot å etablere en forliksavtale med KG1 AS, som de beklagelig vis gav avslag på. Borettslaget finner det 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.

Borettslaget har nå ikke annet valg enn å iverksette utbedring for KG1 AS sin regning.



Borettslaget vil derfor 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. Grunnlaget for kravet er både naboloven § 9, jf. §§ 2 og 5 samt at KG 1 AS på avtalemessig grunnlag har forpliktet seg til å foreta utbedringsarbeidene.

Det at borettslaget nå selv må iverksette utbedringsarbeidene gir borettslaget mer kontroll over planlegging og fremdrift siden styret selv vil engasjere de nødvendige entreprenørene. Derimot vil dette også medføre en større økonomisk risiko for borettslaget siden kostnader knyttet til utbedringsarbeidene også må dekkes frem til en rettssak avgjør erstatningsretten. Denne risikoen medfører at kostnader vil være i fokus gjennom hele utbedringsprosessen og tvisteprosessen mot KG1 AS. Dette for å redusere den ytterste konsekvensen dersom borettslaget selv må dekke alle kostnader.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnr: EYIZT-BYX4Y-8BLV3-PZDH7-8OZZL-QLF1E



PENNEO

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

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

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-09 14:17:32 UTC



Penneo Dokumentnr: EYIZI-BYX4Y-8BLV3-PZDH7-8OZZL-QLF1E

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>

24 av 38

5166 årsrapport 2024.pdf



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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		444 579	378 205	444 579	-89 300
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-419 357	230 051	150 536	-122 945
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-114 522	-163 677	-130 000	-107 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-533 879	66 374	20 536	-229 945
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	18	-89 300	444 579	465 115	-319 245

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		145 628	499 078		
Kortsiktig gjeld		-234 928	-54 499		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	18	-89 300	444 579		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 137 912	1 066 600	1 243 000	1 179 000
Andre inntekter	3	104 017	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 241 929	1 066 600	1 243 000	1 179 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-8 460	-8 460	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 829	-6 222	-6 500	-6 500
Andre honorarer		0	-20 000	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-85 705	-82 398	-86 500	-88 000
Konsulenthonorar	7	-467 210	-121 945	-130 000	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-404 929	-51 572	-95 000	-118 000
Forsikringer		-73 571	-66 597	-73 300	-81 000
Festeavgift		-35 248	-35 248	-35 248	-35 248
Kommunale avgifter	9	-186 379	-152 115	-171 256	-212 057
Energi/fyring		-9 660	-9 311	-120 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-49 544	-46 084	-48 000	-51 000
Andre driftskostnader	10	-37 231	-40 476	-51 200	-52 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 403 946	-680 427	-885 464	-1 009 945
DRIFTSRESULTAT		-162 017	386 173	357 536	169 055
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 226	895	0	0
Finanskostnader	12	-259 566	-157 017	-207 000	-292 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-257 340	-156 122	-207 000	-292 000
ÅRSRESULTAT		-419 357	230 051	150 536	-122 945
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	230 051		
Fra opptjent egenkapital		-419 357	0		



SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 805 957	5 805 957
SUM ANLEGGSMIDLER		5 805 957	5 805 957
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 589	35
Forskuddsbetalte kostnader		75 214	67 182
Energiavregning		0	18 125
Driftskonto OBOS-banken		65 164	413 094
Sparekonto OBOS-banken		660	642
SUM OMLØPSMIDLER		145 628	499 078
SUM EIENDELER		5 951 585	6 305 035
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		734 256	1 153 613
SUM EGENKAPITAL		736 056	1 155 413
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 910 044	5 024 566
Borettsinnskudd	15	70 557	70 557
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 980 601	5 095 123
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 551	36 007
Leverandørgjeld		127 718	17 280
Påløpte renter		25 829	1 212
Påløpte avdrag		8 995	0
Energiavregning	16	46 835	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		234 928	54 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 951 585	6 305 035
Pantstillelse	17	6 070 557	6 070 557
Garantiansvar		0	0



Oslo, __. __. 2024

Styret i Sofienberggt 29 Borettslag

Helmer Anton Flaterudhagen

Fredrik Schmidt

Live Olsen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 099 236
Lån	16 164
Eiendomsskatt	14 112
Diverse	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 137 912

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Rettshjelpsforsikring refusjon	104 017
--------------------------------	---------



SUM ANDRE INNTEKTER **104 017**

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 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 829.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -449 035

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -6 175

Andre konsulentonorarer, Pensum Forsikring -12 000

SUM KONSULENTHONORAR **-467 210**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -319 809

Drift/vedlikehold VVS -40 156

Drift/vedlikehold elektro -13 544

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -7 281

Drift/vedlikehold heisanlegg -8 283

Drift/vedlikehold brannsikring -15 614

Kostnader dugnader -242

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-404 929**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -14 121

Vann- og avløpsavgift -98 703

Feieavgift -2 423

Renovasjonsavgift -71 133

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-186 379**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 467
Driftsmateriell	-1 836
Renhold ved firmaer	-21 150
Andre fremmede tjenester	-248
Trykksaker	-88
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-60
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 340
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-37 231

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 093
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	115
SUM FINANSINTEKTER	2 226

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-259 566
SUM FINANSKOSTNADER	-259 566

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	975 434
Nedbetalt i år	114 522
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 910 044

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-70 557
SUM BORETTSINNSKUDD	-70 557

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-129 960
SUM INNETEKTER	-129 960

KOSTNADER

Strømkostnad	70 736
Administrasjon	12 388
SUM KOSTNADER	83 124

SUM ENERGIAVREGNING	-46 835
----------------------------	----------------

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: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 557
Pantelån	4 910 044
Påløpte avdrag	8 995
	4 989 596

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 805 957
TOTALT	5 805 957

NOTE: 18

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er lån til skadesaken, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Pågående skadesak mot Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS har medført betydelige ekstraordinære kostnader knyttet til sakkyndig bistand for borettslaget. Disse kostnadene er årsaken til at borettslaget pr 31.12.2024 hadde negative disponible midler.

For å sikre videre drift av borettslaget, og ferdigstilling av den pågående skadesaken planlegger borettslaget å ta opp ytterligere lån.

Påløpte utgifter, og lån knyttet til skadesaken har borettslaget som hensikt å få erstattet av ansvarlig skadevolder (Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS). Kun i ytterste konsekvens kan borettslaget bli sittende med disse kostnadene, og må da innføre tiltak som økte felleskostnader.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Rør- og soilrehabilitering	
2014 - 2015	Forprosjekt soil	
2011 - 2012	Vedlikehold	Reparert og malt gavlvegg Rassikret tak Malt vinduer
2010	Brannvernstiltak	Dørpumper og brannsikring av kjellertak
2004 - 2005	Bygget to nye loftsleiligheter samt balk	



Vedlegg:

- 2023-07-13 Klage til Finansklagenemnda med bilag.pdf
- Informasjonsmøte Skadesak referat_2024-03-20.pdf
- 2024-03-22 Disposisjon til klientmøtet 20.03.24.pdf
- Sofienberggata 29 uke 47 2023.pdf

Begrunnelse:

Sofienberggata 29 BRL oppgang B har blitt utsatt for omfattende skader som følge av grunn av grunnarbeider utført i naboeiendommen Kirkegårds-gata 1 (se vedlegg **2023-07-13 Klage til Finansklagenemnda med bilag.pdf**).

Dette har medført en pågående skadesak mot tiltakshaver Kirkegårds-gata 1 Eiendom AS (KG1 AS) som også har resultert i betydelige ekstraordinære kostnader knyttet til sakkyndig bistand for borettslaget. For å redusere den økonomiske risikoen har styret aktivt jobbet mot å etablere en forliksavtale med KG1 AS, som KG1 AS beklagelig vis gav avslag på. Borettslaget finner det 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. Dette er også etter at borettslaget i snart over to år (skadene startet 14 - 15 mars 2022) har måttet være den aktive parten ovenfor en ekstremt passiv tiltakshaver (KG1 AS).

Borettslaget har nå ikke annet valg enn å iverksette utbedring for KG1 AS sin regning. Borettslaget vil derfor 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. Grunnlaget for kravet er både naboloven § 9, jf. §§ 2 og 5 samt at KG 1 AS på avtalemessig grunnlag har forpliktet seg til å foreta utbedringsarbeidene.

Det at borettslaget nå selv må iverksette utbedringsarbeidene gir borettslaget mer kontroll over planlegging og fremdrift siden styret selv vil engasjere de nødvendige entreprenørene. Derimot vil dette også medføre en større økonomisk risiko for borettslaget siden kostnader knyttet til utbedringsarbeidene også må dekkes frem til en rettsak avgjør erstatningsretten.

For ytterligere informasjon om lånesøknad, rettslig prosess risiko, og bevis til årsakssammenheng refereres det også til de vedlagte vedleggene. I tillegg til disse vedleggene jobber NGI pr dags dato med å ferdigstille et geologisk notat som direkte adresserer årsakssammenhengen til skadene på Sofienberggata 29 BRL. NGI håper på å ha dette notatet klart innen generalforsamlingen 6. Mai.



Risiko vurdering:

Risiko blir vurdert opp mot sannsynlighet og konsekvens. Konsekvens vil i dette tilfellet vurderes som økonomisk belastning i form av den summen borettslaget eventuelt må sitte igjen med. Styret poengterer at kostnader kun er estimerte.

Det er pr dags dato (2024.04.18) påløpt 841 126 NOK i sakkyndig bistand.

I tillegg er det estimert 6 632 437 – 7 427 187 NOK for skadeutbedring, videre sakkyndig bistand og den rettslige prosessen mot KG1 AS.

Den rettslige prosessen mot KG1 AS er estimert til 800 000 – 1 300 000 NOK.

Estimert total kostnad uten rettsak: **6 673 563 – 6 968 313 NOK**

Estimert total kostnad med rettsak: **7 473 563 – 8 268 313 NOK**

For mer informasjon om prosess risiko knyttet til rettsak refereres det til kapittel 3 i vedlegget **2024-03-22 Disposisjon til klientmøtet 20.03.24.pdf**.

Dersom borettslaget **ikke går til rettsak** mot KG1 AS.

Da er sannsynligheten 100% for at borettslaget blir belastet økonomisk med en estimert total kostnad på **6 673 563 – 6 968 313 NOK**.

Gitt en svært høy sannsynlighet og høy konsekvens (estimert total kostnad) vurderes dette som svært høy risiko for borettslaget.

Dersom borettslaget **går til rettsak** mot KG1 AS.

Advokatene i Simonsen Vogt Wiig vurderer basert på den dokumentasjonen som foreligger, at det er overveiende sannsynlig at BRL vil få medhold i erstatningskrav etter naboloven mot KG1. Da vil store deler eller alt av den estimerte total kostnaden på **7 473 563 – 8 268 313 NOK** bli erstattet.

Advokatene påpeker to mulige praktiske problemer ved erstatningsansvar etter naboloven:

- Årsakssammenheng og
- ev. lemping av erstatningsansvaret dersom eiendommen tåler særlig lite (reglene om den objektive egenrisikoen).

Risiko reduserende tiltak: Geologisk vurderingen og notat som utføres av NGI som adresserer årsakssammenheng, og i den sammenheng kommenterer stabiliteten til Sofienberggata 29 BRL.

Advokatene påpeker andre risikoer med påfølgende risikoreducerende tiltak:

- Seier, men KG1 betaler ikke:
 - o Tiltak: Utlegg etter tvangsfullbyrdelsesloven
- Seier, men KG1 går konkurs
 - o Tiltak: Muligens fremme erstatningskrav overfor styremedlemmene
 - o Tiltak: Sette i gang den rettslige prosess mot KG1 så snart som mulig, jf. risikoen for at KG1 går konkurs. Men fordel om utbedringsarbeidene ferdigstilles underveis (parallelt med domstolsprosessen) mtp dokumentasjon for erstatningskravet, og før saksforberedelsen i tingretten er avsluttet (normalt tre uker før hovedforhandlingen).

Sannsynligheten vurderes derfor som lav for at borettslaget ikke skal få noen av kostandene knyttet til skadesaken dekket. Med en høy konsekvens (estimert total kostnad) vurderes rettsak mot KG1 AS som en redusert risiko, sammenlignet med å ikke gå til rettsak mot KG1 AS.

Total kostnaden for skadesaken er svært utslagsgivende for den totale risikoen. Styret har derfor et aktivt fokus på å redusere den estimerte total kostnaden, og på å holde kostandene på et korrekt nivå.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 og er åpent for avstemning i 0 dager

Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 5166 Selskapsnavn: Sofienberggaten 29 Brl.

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>Magnus Arneberg-Bauer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.</p> <p>Som protokollvitne ble Live Olsen foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

- For
 Mot

Sak 7 Boligselskapet tar rettslig skritt

Styret går inn for at Sofienberg gaten 29 borettslag gå til sak mot Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS- (KG1 AS), for de skadene utbygger har påført forgården i Sofienberggaten 29, i forbindelse med grunnarbeider/refundamentering i Kirkegårdsgaten 1.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Fredrik Schmidt
 Live Olsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Jonas Rekdal Mathisen
 Kristian Johan Melandsø



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.