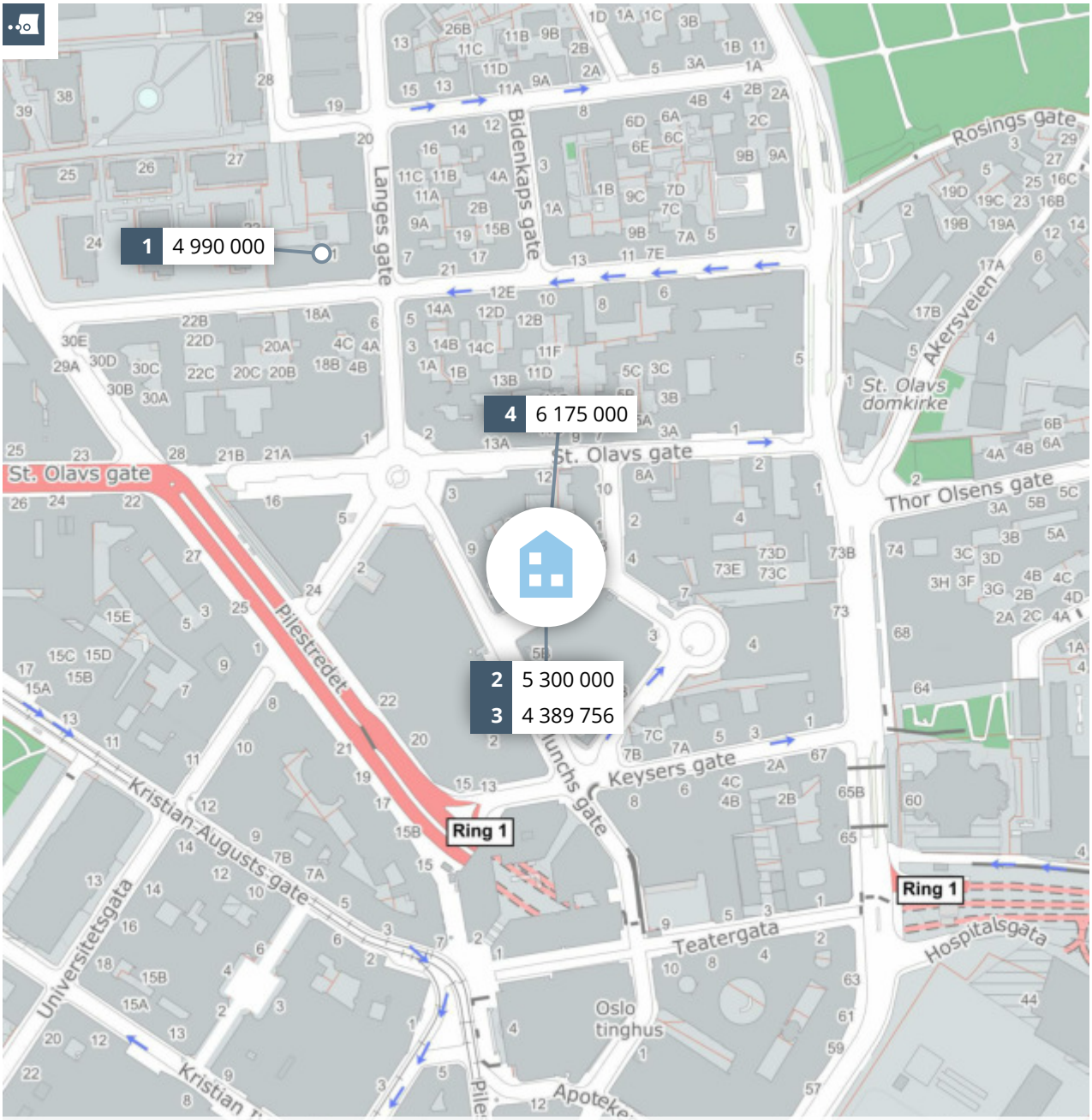
PEDER CLAUSSØNS GATE 5 A

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

PEDER CLAUSSØNS GATE 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 12.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hege Berg Thomstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Peder Claussøns gate 5 A, 0165 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1892

GNR 208 BNR 523 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 1

Verdivurdert til

4 900 000

82 555	4 982 555	131 120
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	2 797
Formue	15 476
Soverom	1
Etasje	2
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Pilestredet park 21 37 m² 1902 3. etg 1 sov	10.04.2025	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**134 865**
2 Peder Claussøns gate 5 A 37 m² 2017 2. etg 1 sov	16.05.2024	5 100 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**143 243**
3 Peder Claussøns gate 5 A 32 m² 1892 1. etg 1 sov	31.07.2024	4 200 000	**4 305 000**	84 756	4 389 756	**137 180**
4 Peder Claussøns gate 5 C 52 m² 1873 2. etg 2 sov	11.03.2024	-	**6 175 000**	-	6 175 000	**118 750**

En spennende og unik bolig med meget sentral beliggenhet. Det bygges lite av denne type boliger i Oslo sentrum. Utvendig er den gamle fasaden bevart, men innvendig møter du en moderne bolig som holder høy kvalitet. Smart planløsning med åpen stue og kjøkken løsning. Leiligheten ligger i en høy 2. etasje med heisadkomst. Boligen holder en gjennomgående høy standard med meget smakfulle farge- og materialvalg og gulvene er belagt med flott, lys, fiskebensparkett i eik.

Den arealeffektive leiligheten har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er en spesialtilpasset vegg av glass og sort smijern mellom soverom og kjøkken som gir ekstra lys til kjøkkenet. Stilig plassbygget kjøkken i åpen løsning mot stue fra ALNO med underlimt servant. Benkeplate og backsplash i marmor. Påkostede håndtak og knotter fra Buster & Punch. Integrerte hvitevarer, oppvaskmaskin, kjøleskap, ventilator og ovn med koketopp fra italienske Bertazzoni.

I stuen er det plass til både spiseplass og sofadel. Her er det også et stort skap for oppbevaring. Lekkert flislagt baderom med innebygde speilskap og spesiallaget dusjvegg i herdet glass. Armaturer fra Dornbracht. Vaskemaskin følger med boligen.

På soverommet er det garderobeskap i samme stil som kjøkkendørene som gjør leiligheten meget gjennomført.

En moderne og urban leilighet midt i byen, men allikevel tilbaketrukket fra støy. Mer sentralt går det faktisk ikke an å bo!

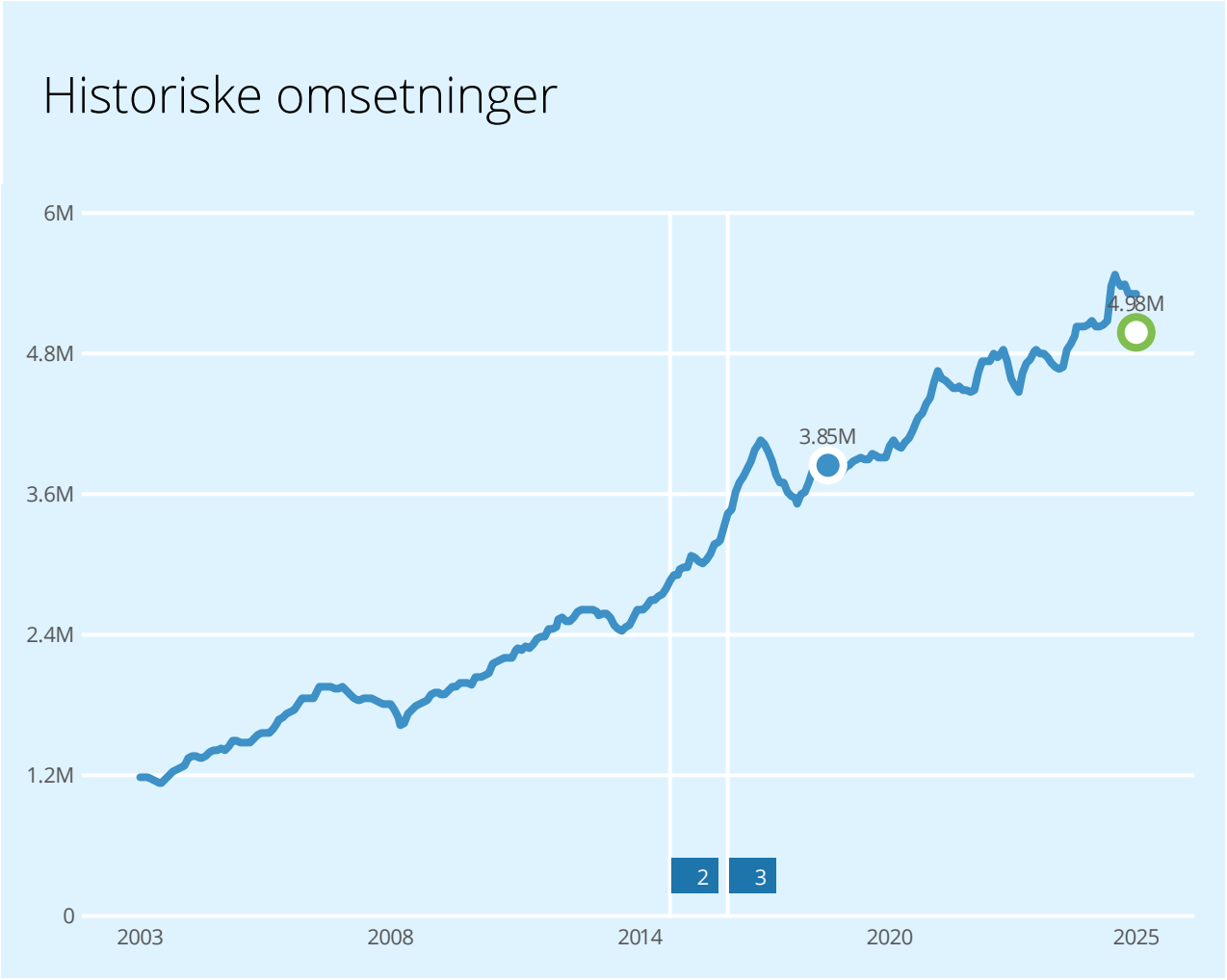
Borettslaget har en grønn og frodig bakgård som deles med Peder Claussøns gate 3. Her finner du en oase med flott beplantning og sittegrupper. Når du sitter her føler du deg hensatt til sydligere strøk.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

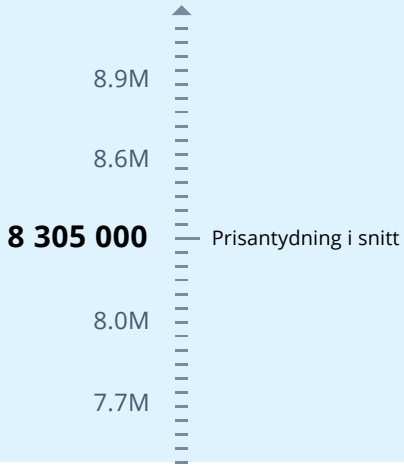
1 Tilbygg blokk
2 Blokk
3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.06.2018	10.08.2018	03.09.2018	3 750 000	3 750 000	100 000	3 850 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Snittet i eiendommen ligger på 133 509,- per kvm. Mange har balkong, det har ikke denne, så da er det gjort en justering for det.

Leiligheter til salgs i 165 OSLO nå

13
leiligheter til salgs

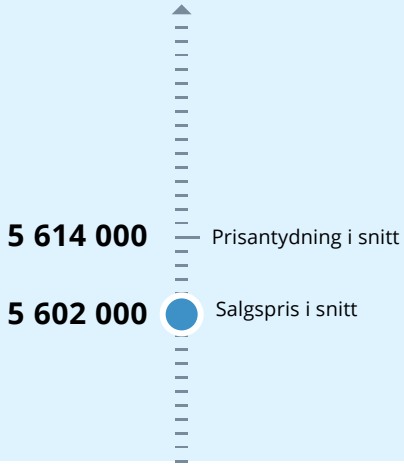


Annonsene har i snitt ligget ute i

81
dager

Leiligheter solgt i 165 OSLO siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

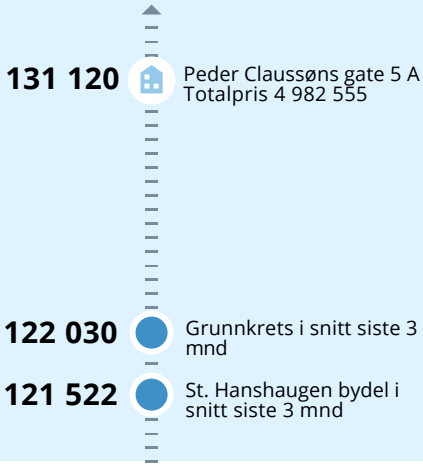


Solgt i snitt i løpet av

77
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen (WM)

Oppdragsnr.
169250047

Selger 1 navn
Arne Kristoffer Aaserød

Gateadresse
Peder Claussøns gate 5 A

Poststed	Postnr
Oslo	0165

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169250047

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169250047

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tvist med utbygger i 2019. Fukt i en annen leilighet (mot terreng) og vanninnsig i en annen toppleilighet. Utvedret og avsluttet ila 3 år.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169250047

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 169250047

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Kristoffer Aaserød	946467eecb11c8cc05541ce05aaeeb0613b7b539	25.05.2025 13:05:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 169250047

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

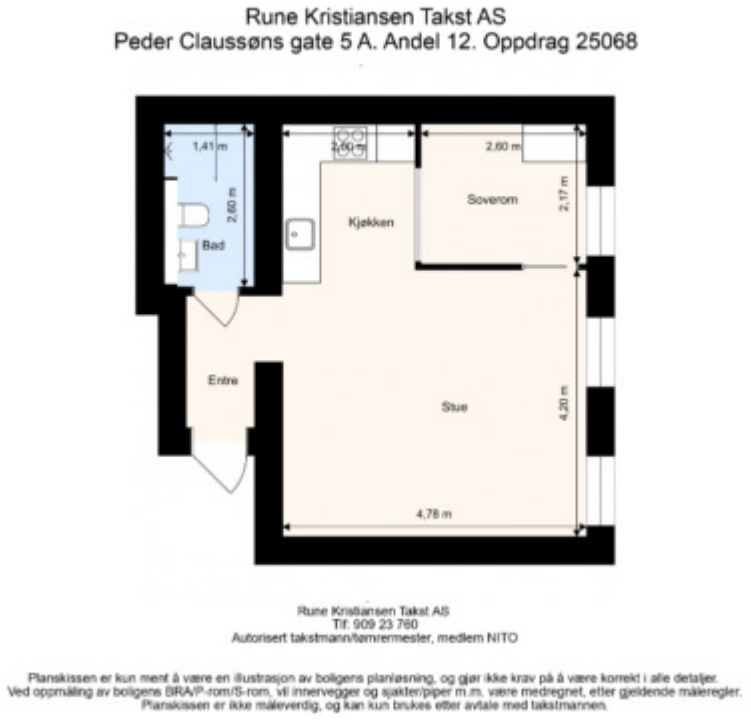
Tilstandsrapport

Peder Claussøns gate 5 A, 0165 OSLO OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 523

Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 15641-25068 **Referansenummer:** IO1227

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Takstingeniør:** Rune Kristiansen **Vår ref:**

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

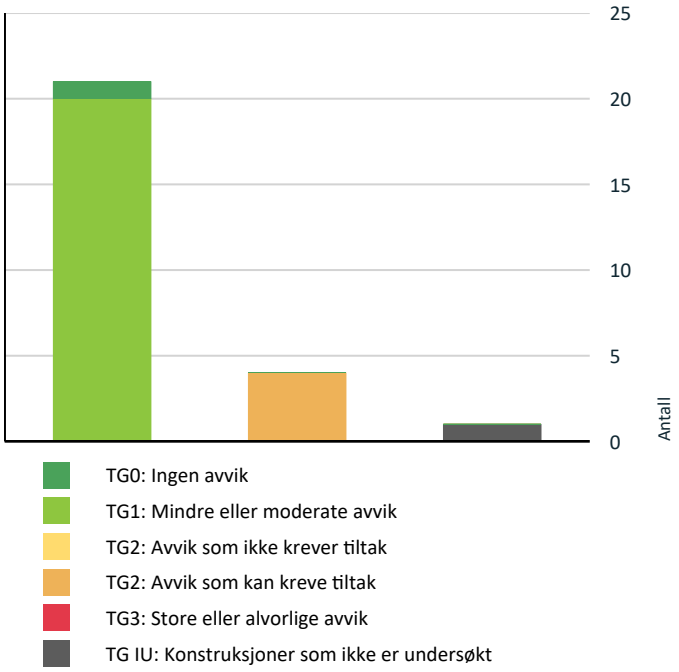
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etg. > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Dokumentasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1892

Tilbygg / modernisering

2017	Ombygging	Bygget ble omfattende ombygget til dages leiligheter.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

Grund/fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hulmur - utvendig pusset og malt. Trekninger/ornamenter på fasade mot gate.

-Yttertak: Takkonstruksjon tekket med takplater..

-Etasjeskillere: Trebjelkelag.

Bygget ble omfattende ombygget i 2016/2017, til dagens leiligheter.

Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Vinduer fra 1978 med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Disse vinduene er nå ca. 47 år.
Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.
Man må også være klar over at vinduer fra denne tiden, ikke har samme isolasjonsevne/tetthet, som dagens vinduer.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 38 dB klassifisert dør.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Døren subber noe mot dørkarmen, og bør justeres.

INNVENDIG

TG 1 Gulvoverflater

Parkett med fiskebeins-mønster.

Tilstandsrapport

TG 1 Takoverflater

Malte flater.

TG 1 Veggoverflater

Malte flater.
Galssvegg i del av vegg mellom kjøkken og soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Ingen vesentlige skjevheter registrert.

TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 Bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m³.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 1 Innvendige dører

Malte/glatte dører.

TG 1 Garderobe

Garderobeskap i soverom og stue.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2016/2017, da gården ble omfattende modernisert/ombygget.
Alle arbeider ble da utført av fagpersoner.

2. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater.
(Innfelte downlights i tak i bad.)

Veggoverflater: Fliser i dusj. For øvrig malte flater.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Tilstandsrapport

2. ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

2. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, nedsenket dusjsone.
Er det fall på gulv for øvrig: Ja.
Vil evnt. lekkasjevann renne til sluk: Ja.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 35 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Er det lagt gulvmembran: Ja.
Alder: 2016/17.

Er det benyttet veggmembraner: Ja.
Alder: 2016/17.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gjelder fall mot sluk.
Det er fall på gulvet, men det er noe mindre en beskrevet i teknisk forskrift.
I nedsenket dusjsone er det fall mot sluket., men del av gulvet her har lite fall.

Konsekvens: Ved dusjing vil det være noe treg avrenning til sluket.
Dette vil ikke påvirke badets tetthet.

Slukristen er ikke sentrert over sluket.

Konsekvens: Det kan være litt vanskelig å fjerne sluk-potte for rensing av sluket.



Sluk.

2. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med dusjvegg i glass, vegghengt klosett, servant, speilskap, og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETG. > BAD

TG 2 Dokumentasjon

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse og uavhengig egenkontroll av arbeider i bad: Nei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selger har ikke fremskaffet dokumentasjon for utførte arbeider i bad, eller for uavhengig kontroll.

Konsekvens: Dokumentasjon bør fremskaffes hvis mulig.

2. ETG. > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboleiligheter.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

KJØKKEN

2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: ALNO kjøkkeninnredning.
Alder: 2017.
Fronter: Malte/glatte fronter.
Benkeplate: Stein benkeplate.
Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøleskap.
Ventilator.

2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja.

2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør i rør opplegg. Ført til et fordelerskap.

Hvor er fordelerskap plassert: Inne i speilskap i bad.
Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Ja.
Er det kursoversikt i fordelerskapet: Kurser er merket.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I fordelerskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Ventilasjon

Boligen/leiligheten har balansert ventilasjon.
Ventilasjons-enhet plassert over koketopp.

Selger opplyser at han har byttet filter i juni 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: 2017.

Plassering: I skap i kjøkken.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Ja.

Kontroller el-tilkobling: Tilkoblet med industri-kontakt.

TG 1 El-varme

Elektrisk oppvarming med panelovner.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i soverom.

Hovedsikringer:
Sikringer: Jordfeilautomater.
15 amp: 10 kurser.
25 amp: 1 kurs.

Oppgraderinger: El-anlegg fra 2017, da bygget ble omfattende ombygget.

Samsvarserklæring: Det foreligger samsvarserklæring for el-arbeidene.
Fra denne samsvarserklæringen: Rehab. 17 stk. leiligheter.

Tilstandsrapport

Det er fremvist dokumentasjon på utført el-kontroll/stikkprøvekontroll i leiligheten i 2021.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Generell kommentar

Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg.
Dette må gjøres av autorisert firma/personer.
Det blir derfor ikke satt tilstandsgrad for el-anlegget.

På generelt grunnlag, anbefales det alltid at det utføres en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.
Dette anbefales selv om det ble utført en stikkprøvekontroll av el-anlegg i 2021.



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

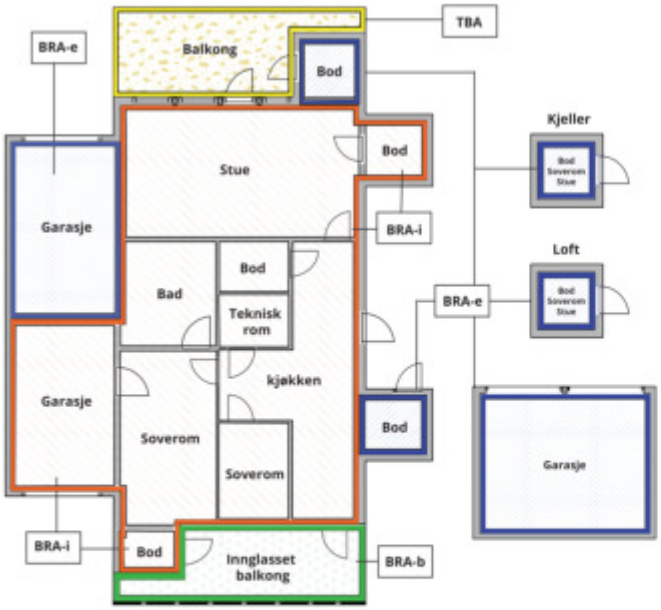
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etg.	38			38	
Kjeller		7		7	
SUM	**38**	**7**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etg.	Bad, Kjøkken, Entré, Stue, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 275 cm.

Kjellerbod på ca. 6,5 kvm. Denne rundes da opp til 7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Arne Kristoffer Aaserød	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	523		0	432.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Peder Claussøns gate 5 A

Hjemmelshaver
Laboratoriet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LABORATORIET BORETTSLAG	917969264			Aaserød Arne Kristoffer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Forutsetninger

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

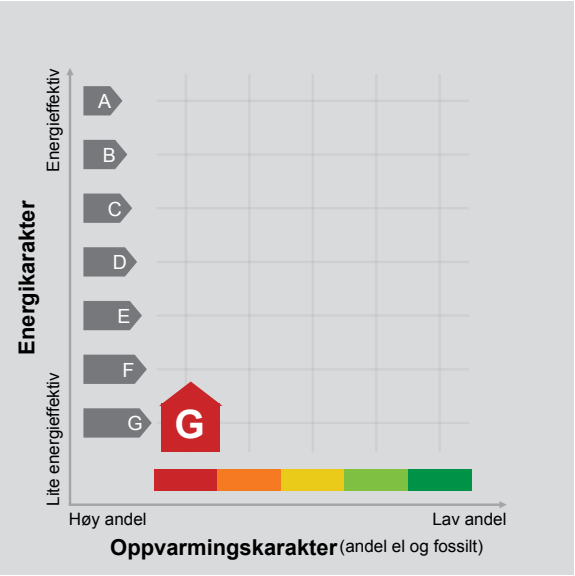
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

ENERGIATTEST

Adresse	Peder Claussøns gate 5A
Postnummer	0165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	523
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80480253
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-154293
Dato	12.08.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Boligopplysninger:

Laboratoriet borettslag		V³r ref.:	1618/12	Fødselsdato eier:	18.05.1994
Peder Claussøns gate 5 A		Type:	Borettslag frittst³ende		
0165 OSLO		Eiere:	Arne Kristoffer Aaserød		
Organisasjonsnr:	917 969 264	Andelsnr:	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 2 797

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 143
	Renter IN-l³n	465
	Avdrag IN-l³n	189

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	82 555	Gjeld siste ³rsoppg.:	83 119
Klient ajourf. l³n:	1 486 000	Klient gj. s. ³rsoppg.:	1 496 154

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 60048019938, Nordea Bank ABP, Filial i Norge

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 25.05.2025: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74.2

Saldo per 25.05.2025: 1 486 000

Andel av saldo: 82 556

Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.09.2043)

IN-ordning: Det er anledning til ³nedbetale p³l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Marte Stinessen Schei
Adresse:	Peder Claussønsgate 5 C
Postnr/-sted:	0165 OSLO
Telefon:	Mob.: 99441125
E-post:	nfe1marte@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 25.05.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	32,32
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	83 119	Andre inntekter:	980
Annen formue:	15 476	Utgifter:	5 759		

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

7: P³lydende

P³lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2018
G³rds/bruksnr:	208/523

Boligopplysninger:

Laboratoriet borettslag	V³r ref.:	1618/12	Fødselsdato eier: 18.05.1994
Peder Claussøns gate 5 A	Type:	Borettslag frittst³ende	
0165 OSLO	Eiere:	Arne Kristoffer Aaserød	
Organisasjonsnr: 917 969 264			

8: Bygning/eiendom

Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	433

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	90999902

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	24.08.2018	Første innflytting:	24.08.2018	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemløs:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		

Fasiliteter:

Bygget er fra 1873, men eiendommen er ombygget til leiligheter i 2016/2017.

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

IN-ordning fra 1.1.2019. Renter/avdrag på IN-lån endres uten varsel.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og oktober måned.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

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

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



INNKALLING 2024

Laboratoriet borettslag

Mandag 15.04.2024 kl. 12:00
Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Laboratoriet borettslag

Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no

Høringsperiode: 15.04.2024 kl. 12:00 - 17.04.2024 kl. 12:00

Periode for avstemming:17.04.2024 kl. 15:00 - 19.04.2024 kl. 15:00

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 15.04.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 50 000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marte Stinessen Schei (2023-2025)
Styremedlem, Omar Holmefjord (2023-2025)
Styremedlem, Alexander Derås Bergset (2022-2024)
Varamedlem, Johanne Kolstad Skåre (2023-2024)

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Alexander Derås Bergset er på valg, og det skal velges et nytt styremedlem for en periode på 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Johanne Kolstad Skåre er på valg, og det skal velges et nytt varamedlem for en periode på 1 år.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utpeke delegat til Usbls generalforsamling.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	368 581	256 803
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	130 609	162 275
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-30 083	-50 497
B. ¡ rets endring disponible midler	100 526	111 778
C. Disponible midler	469 107	368 581
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	530 113	496 210
Kortsiktig gjeld	-61 006	-127 629
C. Disponible midler	469 107	368 581

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet pr. 31.12.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Laboratoriet borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	776 692	696 401	765 060	815 500
Sum leieinntekt		776 692	696 401	765 060	815 500
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	123 224	0	0
Sum annen inntekt		0	123 224	0	0
Sum inntekt		776 692	819 625	765 060	815 500
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 050	5 640	5 640	7 050
Styrehonorar	3	50 000	40 000	40 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		15 435	18 849	26 000	24 000
Kostnad eiendom/lokale	5	154 207	64 495	76 500	137 520
Kommunale avgifter/renovasjon		122 414	108 460	122 000	142 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	5 938	5 625	6 000	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 947	1 608	2 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 687	33 995	25 000	28 000
Revisjonshonorar		5 071	4 745	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		56 274	54 688	56 000	59 000
Andre honorar		8 544	97 604	7 000	11 500
TV/bredb³ nd		77 500	74 603	79 000	83 000
Forsikring		74 774	95 007	109 000	83 000
Andre kostnader		-9 820	9 988	2 000	2 000
Tap	9	10 669	0	0	0
Sum kostnad		584 689	615 307	561 140	646 270
Driftsresultat før IN		192 002	204 318	203 920	169 230
Driftsresultat etter IN		192 002	204 318	203 920	169 230
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		27 369	12 639	0	0
Rentekostnad		88 762	54 682	69 262	99 000
Netto finansposter		61 393	42 043	69 262	99 000
Årsresultat		130 609	162 275	134 658	70 230
Overført til/fra annen egenkapital		130 609	162 275	0	0
SUM OVERFØRINGER		130 609	162 275	0	0

Balanse 2023 Laboratoriet borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	88 600 000	88 600 000
Sum anleggsmidler		88 600 000	88 600 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		28	0
Kundefordringer		0	32 474
Andre kortsiktige fordringer		2 724	3 763
Forskuddsbetalte kostnader		12 552	145 739
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		514 808	314 234
Sum omløpsmidler		530 113	496 210
SUM EIENDELER		89 130 113	89 096 210

Balanse 2023 Laboratoriet borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 575 332	-7 705 941
Sum opptjent egenkapital		-7 575 332	-7 705 941
Sum egenkapital	10	-7 475 332	-7 605 941
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 544 439	1 574 522
Borettsinnskudd		95 000 000	95 000 000
Sum langsiktig gjeld		96 544 439	96 574 522
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 099	64 902
Påløpne renter		24 958	0
Annen kortsiktig gjeld		950	62 727
Sum kortsiktig gjeld		61 006	127 629
Sum gjeld		96 605 445	96 702 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 130 113	89 096 210
Pantstillelser	12	96 544 439	96 574 522

Sted:_____ Dato:_____

Marte Stinessen Schei
Styreleder

Alexander Derås Bergset
Styremedlem

Omar Holmefjord
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	648 664	590 636
3650 Innkrevde felleskostn. renter	89 002	54 379
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	39 025	51 386
Sum	776 692	696 401

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	123 224
Sum	0	123 224

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	40 000
Sum	57 050	45 640

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	88 600 000
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	88 600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	88 600 000
Anskaffelses³r :	2016
Antatt levetid i ³r :	

Borettslaget best³r av 20 andeler.
Eiendommer er oppført p³ g.nr 208 b.nr 523, i Oslo kommune. Eiertomt p³ 433 kvm
Boligselskapets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige, Polise nr. 90999902.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	24 996	21 870
6340 Heisalarm	5 125	4 854
6341 Brannalarm	7 898	0
6361 Fast renhold	30 432	28 740
6362 Skadedyrutryddelse	7 660	7 776
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	13 298	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 255
6398 Felleskostnader	64 800	0
Sum	154 207	64 495

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	2 179	0
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	0	1 203
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	405
6552 Driftsmateriell	768	0
Sum	2 947	1 608

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	-61 539	0
6602 Vedlikehold VVS	-23 557	0
6603 Vedlikehold elektro	25 465	0
6611 Vedlikehold heiser	25 819	7 370
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	19 125
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6644 Fasade/balkonger	27 500	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	7 500
Sum	3 687	33 995

6601 gjelder forliksavtale med Pecla Holding/APT Development.
6602 gjelder utbetaling av forsikringssaker hvor faktura er betalt i 2022.

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Tap

Tapsfŋrt kreditnotaer fra Heisplan ð st AS p³ kr. 10 669,-. Kreditnotaer er fra 2017 og er foreldet.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	100 000	0	100 000
Sum innskutt egenkapital	100 000	0	100 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-7 705 941	130 609	-7 575 332
Sum opptjent egenkapital	-7 705 941	130 609	-7 575 332
Sum egenkapital	-7 605 941	130 609	-7 475 332

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vŊre hŋyere enn den balansefŋrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge
L³nenummer:	60048019938
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2018
Rentesats:	6.50 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig l³nebelŋp:	1 800 000
L³nesaldo 01.01:	1 574 522
Avdrag i perioden:	30 083
L³nesaldo 31.12:	1 544 439
Saldo 5 ³r frem i tid:	1 314 075

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 60048019938	18	85 802	1 544 436

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat frŋr IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	1 544 439
Innskuddskapital	95 000 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	96 544 439
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	88 600 000

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

Resultat og balanse med noter for Laboratoriet borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Laboratoriet borettslag

Styreleder	Marte Stinessen Schei (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Alexander Derås Bergset (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Omar Holmefjord (sign.)	13.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Laboratoriet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 som

Penneo document key: 4OXJS-YZNB7-HF4EK-TWZT1-SASMV-N0USK

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 4OXJS-YZNB7-HF4EK-TWZT1-SASMV-N0USK

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-15 20:49:23 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4OXJS-YZNB7-HF4EK-TWZT1-SASMV-N0USK

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 orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Laboratoriet borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marte Stinessen Schei
Styremedlem, Omar Holmefjord
Styremedlem, Alexander Derås Bergset
Varamedlem, Johanne Kolstad Skåre

Styret i Laboratoriet borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Laboratoriet borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Laboratoriet borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 917969264
Laboratoriet borettslag består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Laboratoriet borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90999902. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Laboratoriet borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Tiltak: varme montert i kjeller for sikring av rør, vann.
- Tiltak: det er gjennomført 1 stk brannøvelse
- Tiltak: det er gjennomført befaring med vaktmester for kontroll og vedlikehold av trygg, sikker og ryddig fellesområder

Styrets arbeid

Styremøter og styrets arbeid. Borettslaget har et aktivt styre som har fokus på et godt bomiljø, gode leverandøravtaler og en sunn økonomi for fellesskapet. Styret har mange oppgaver utover normalt styrearbeid grunnet pågående konflikt med utbygger APT / Pecla AS.

Forretningsfører. Solveig Edøy, USBL. Styret er fornøyd med samarbeidet med forretningsfører i USBL og anser dette som en viktig støttefunksjon for borettslaget fremover. Styret forlenger samarbeidet med USBL med fornyet avtale.

Revisor. KPMG. Styret har fornyet avtale med revisor og anser samarbeidet med forretningsfører og revisor som samlet for meget godt.

Økonomi. Årsregnskapet viser til hva styret vil betegne som en sunn og normal økonomi i borettslaget. Det er ikke gjort større disponeringer til utbedringer eller uforutsett da det ikke har vært behov. Mindre investeringer er gjort for å sikre godt vedlikehold og miljø. I sist styremøte konkluderte styret med følgende ved økonomi:

Styret er enige om at fellesutgifter blir stående på dagens nivå. Borettslaget har sunn økonomi, det er gjort mindre investeringer gjennom året som anses som nødvendige. Slik som varme mot rør i kjeller og rassikrings skilting, samt strøkasse. Styret er enige om at kun styret kan bestille reparasjoner /vedlikehold fra leverandører slik at styret har kontroll på løpende utgifter. Dette ref problemer med heis.

Vedlikehold av bygningsmasse. Det er nylig gjort overflate malerarbeid på utvendig byggningsmasse, jevnlig vedlikehold på gårdsrom gjennom vaktmesteravtale og dugnader der fellesskapet bidrar. Det er montert varmeovner på termostat i kjeller i 5 for å trygge rør i vinterkulde.

Arrangementer som er avholdt. Det er gjennomført 1 dugnad i perioden og styret inviterer til ny dugnad etter påske. Dugnaden hadde godt oppmøte og mye vedlikehold og estetisk arbeide ble gjennomført. Det ble også gjennomført en sosial samling for å ønske nye naboer velkommen og bli kjent. Det ble hengt opp lys i bakgård for trivsel og ryddet i kjeller og fellesområder. Tavler for informasjon til beboere ble hengt opp og postkasse til forslag og kjeft/ros er gjort tilgjengelig for alle.

Leverandøravtaler. Styreleder har hatt en gjennomgang av alle leverandøravtaler borettslaget har hatt. Hovedgrunnen for å oppdatere kontaktinformasjon til borettslagets styre og ikke kontaktpersoner i APT / Pecla AS (utbygger). Styret ser ingen grunn til å ha noen formelle koblinger til utbygger når forliksavtalen er ferdig levert på og tar derfor grep. Sekundært har styreleder ønsket en gjennomgang av økonomi i de ulike avtalene, og innholdet i leveranser. Etter gjennomgangen har nye avtaler blitt signert og gjort tilgjengelig for styret og forretningsfører i portalen Bonabo. Dette for å sikre kontinuitet til fremtidige styrer. Gjennomgangen har også vært gjort for å optimalisere at innholdet i avtalene sikrer den/de leveranser som er ønsket. Det er gjennomgående behov for å følge opp leverandører da flere virker å ha et slurvete forhold til det som skal leveres. Styret følger opp løpende.

Disse avtalene er gjennomgått, reforhandlet og signert versjon av dagens styre er tilgjengelig i Bonabo:

Fibernett
Heis
Forretningsfører
Revisor
Brann, vanntåke og sprinkelanlegg
Vaktmester
Skadedyrkontroll

Nye eller tillegg til avtaler, innkjøp fra styret.

I tillegg til gjennomgangen av eksisterende avtaler er det inngått ny avtale med Solid Eiendomsservice, rassikring. Dette er borettslaget pålagt å ha etter Plan og bygnings-loven § 31-3.

Det er også lagt til en tjeneste i avtalen med vaktmester, strøkasse i bakgården i sesong.

Det er montert 4 stk panelovner som går på termostat i kjelleren i nr 5. Dette ble gjort ifb med frosne rør i sprengkulden i januar. Med dette vil vi unngå at beboere mister vann. Fra rørlegger og elektriker: skal man reise bort i kalde perioder må man huske å ha på varme inne, samt er man hjemme sørg for at springen brukes (vannet renner) et par ganger i døgnet.

Det er ryddet og satt inn hyller i fellesboden i kjeller.

Det er kjøpt inn snømåke og ishakke.

Konflikt med utbygger, fremdrift forliksavtale. Bakgården i PC 1-3 ble gravd opp i høst for en utredning og forbedring av vann problemene vi har opplevd. Arbeidet stoppet opp før jul da ingeniørene som var leid inn ikke hadde kommet med en konkret plan, ferdigstilt utredning. Det har i tillegg vært utfordringer med leverandører som skulle ferdigstille arbeidet som har gått konkurs. Samt problemer med å få nye leverandører til å starte i mangel på økonomiske garantier for arbeid. Det er pr i dag startet opp arbeider i bakgården igjen, med GAST som leverandør. Styret har direkte dialog med GAST, samt følger opp utbygger tett. Det er ikke gitt noen dato for ferdigstillelse. Når bakgården er ferdig gjenstår arbeid i Hans Bygdas sin leilighet, samt reparasjoner i inngangspartiet i oppgang C. Dette må gjøres etter ferdigstilling i bakgård. Ref forliksavtalen gjenstår også en ferdigstillelsesattest for PC3. Denne er ikke levert fra utbygger og er oversittet fristen i forliket med mange mnd. Styret vurderer dagbøter som angitt i forliket, styret vurderer bruken av dette som virkemiddel mot en aktiv og løpende dialog med utbygger. Styret gjør også et regnestykke på næringsskatt som skal betales fra utbygger til borettslaget, ref forliket. Styret følger aktivt opp de gjenstående punktene i forliket og har varslet utbygger om rettslig grep om vi ikke finner fremdrift tilfredstillende.

Annet: Styret er kjent med at enkelte eiere ønsker å kunne ha mulighet til AirBnB. Styret anser det som opp til den enkelte å leie ut til gjester som overholder ro og orden i borettslaget. Skulle det oppstå problemer ifb med løsningen vil styret vurdere denne adgangen på nytt.

Styret inviterer til dugnad etter påske og ønsker også å ta initiativ til en bakgårdsfest.

Hundeeiere må ta ekstra ansvar for at bakgården holdes ren og ryddig.

Marte Stinessen Schei, Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Laboratoriet borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 15.04.2024 kl. 12:00 - Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Laboratoriet borettslag mandag 15.04.2024 kl. 12:00 - Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Marte Stinessen Schei

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall andeler som har avgitt stemme: 7

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 50 000 ,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Alexander Derås Bergset er på valg, og det skal velges et nytt styremedlem for en periode på 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Alexander Derås Bergset for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Johanne Kolstad Skåre er på valg, og det skal velges et nytt varamedlem for en periode på 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Johanne Kolstad Skåre for 1 år.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:

Valgt ble: Styret får fullmakt til å utpeke delegat til Usbls generalforsamling.

Protokoll for Laboratoriet borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Edøy (sign.)	23.04.2024
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Marte Stinessen Schei (sign.)	29.04.2024



INNKALLING 2025

Laboratoriet borettslag

Mandag 05.05.2025 kl. 10:00
Digital gjennomføring via Min Side

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Laboratoriet borettslag

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 10:00 - Digital gjennomføring via Min Side

Høringsperiode:
Fra: 05.05.2025 10:00 Til: 07.05.2025 10:00

Stemmeperiode:
Fra: 07.05.2025 13:00 Til: 10.05.2025 10:00

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 05.05.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 50 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marte Stinessen Schei (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Omar Holmefjord (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Alexander Derås Bergset (2024-2026)

Varamedlem, Johanne Kolstad Skåre (2024-2025) - på valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**469 107**	**368 581**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-66 493	130 609
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-48 285	-30 083
B. Årets endring disponible midler	**-114 778**	**100 526**
C. Disponible midler	**354 329**	**469 107**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	360 772	530 113
Kortsiktig gjeld	-6 443	-61 006
C. Disponible midler	**354 329**	**469 107**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Laboratoriet borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	730 862	776 692	815 500	808 679
Sum leieinntekt		**730 862**	**776 692**	**815 500**	**808 679**
Sum inntekt		**730 862**	**776 692**	**815 500**	**808 679**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 050	7 050	7 050	7 050
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		16 864	15 435	24 000	20 000
Kostnad eiendom/lokale	4	156 768	154 207	137 520	152 000
Kommunale avgifter/renovasjon		138 738	122 414	142 000	160 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 200	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 728	2 947	7 000	0
Reparasjon og vedlikehold	7	83 059	3 687	28 000	27 000
Revisjonshonorar		5 310	5 071	6 000	6 200
Forretningsførerhonorar		59 312	56 274	59 000	62 000
Andre honorar	8	7 315	8 544	11 500	6 700
TV/bredbånd		78 470	77 500	83 000	80 000
Forsikring		85 165	74 774	83 000	93 000
Andre kostnader	9	18 078	-9 820	2 000	9 000
Tap		0	10 669	0	0
Sum kostnad		**717 045**	**584 689**	**646 270**	**679 450**
Driftsresultat før IN		**13 818**	**192 002**	**169 230**	**129 229**
Driftsresultat etter IN		**13 818**	**192 002**	**169 230**	**129 229**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		22 433	27 369	0	0
Rentekostnad		102 744	88 762	99 000	99 969
Netto finansposter		**80 311**	**61 393**	**99 000**	**99 969**
Årsresultat		**-66 493**	**130 609**	**70 230**	**29 260**
Overført til/fra annen egenkapital		-66 493	130 609	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-66 493**	**130 609**	**0**	**0**

Balanse 2024 Laboratoriet borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	88 600 000	88 600 000
Sum anleggsmidler		**88 600 000**	**88 600 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 448	28
Kundefordringer		19 151	0
Andre kortsiktige fordringer		0	2 724
Forskuddsbetalte kostnader		18 222	12 552
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		317 951	514 808
Sum omløpsmidler		**360 772**	**530 113**
SUM EIENDELER		**88 960 772**	**89 130 113**

Balanse 2024 Laboratoriet borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		**100 000**	**100 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 641 825	-7 575 332
Sum opptjent egenkapital		**-7 641 825**	**-7 575 332**
Sum egenkapital	**10**	**-7 541 825**	**-7 475 332**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 496 154	1 544 439
Borettsinnskudd		95 000 000	95 000 000
Sum langsiktig gjeld		**96 496 154**	**96 544 439**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 400	35 099
Påløpne renter		0	24 958
Annen kortsiktig gjeld		1 043	950
Sum kortsiktig gjeld		**6 443**	**61 006**
Sum gjeld		**96 502 597**	**96 605 445**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**88 960 772**	**89 130 113**
Pantstillelser	12	96 496 154	96 544 439

Sted:_____ Dato:_____

Marte Stinessen Schei	Alexander Derås Bergset	Omar Holmefjord
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	588 648	648 664
3650 Innkrevde felleskostn. renter	103 283	89 002
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	38 932	39 025
Sum	**730 862**	**776 692**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	50 000
Sum	**57 050**	**57 050**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	88 600 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	88 600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	88 600 000
Anskaffelsesår :	2016
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 20 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 208 b.nr 523, i Oslo kommune. Eiertomt på 433 kvm
Boligselskapets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige, Polise nr. 90999902.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	24 636	24 996
6340 Heisalarm	5 381	5 125
6341 Brannalarm	0	7 898
6361 Fast renhold	31 896	30 432
6362 Skadedyrutryddelse	8 123	7 660
6391 Snømåking/strøing/feiing	10 250	13 298
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	11 682	0
6398 Felleskostnader	64 800	64 800
Sum	**156 768**	**154 207**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	2 179
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 728	0
6552 Driftsmateriell	0	768
Sum	**4 728**	**2 947**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	-61 539
6602 Vedlikehold VVS	5 368	-23 557
6603 Vedlikehold elektro	34 477	25 465
6611 Vedlikehold heiser	12 274	25 819
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	30 941	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6644 Fasade/balkonger	0	27 500
Sum	**83 059**	**3 687**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 315	8 544
Sum	**7 315**	**8 544**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale-IN og fakturering av eiendomsskatt.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	12 027	2 581
7719 Møter, div. styret	2 401	0
7770 Betalingskostnader	1 010	1 007
7773 Omkostninger innkreving	2 076	-12 644
7795 Husleietap	565	-764
Sum	**18 078**	**-9 820**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	100 000	0	100 000
Sum innskutt egenkapital	**100 000**	**0**	**100 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 575 332	-66 493	-7 641 825
Sum opptjent egenkapital	**-7 575 332**	**-66 493**	**-7 641 825**
Sum egenkapital	**-7 475 332**	**-66 493**	**-7 541 825**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank ABP, Filial i Norge**
Lånenummer:	**60048019938**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	6.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	1 544 439
Avdrag i perioden:	48 384
Opptak i perioden:	99
Lånesaldo 31.12:	**1 496 154**
Saldo 5 år frem i tid:	1 260 138

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60048019938	18	83 120	1 496 160

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	1 496 154
Innskuddskapital	95 000 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**96 496 154**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**88 600 000**

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

Resultat og balanse med noter for Laboratoriet borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Laboratoriet borettslag

Styreleder	Marte Stinessen Schei (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Alexander Derås Bergset (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Omar Holmefjord (sign.)	29.04.2025

Årsmelding 2024 - Laboratoriet borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marte Stinessen Schei
Styremedlem, Omar Holmefjord
Styremedlem, Alexander Derås Bergset
Varamedlem, Johanne Kolstad Skåre

Styret i Laboratoriet borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Laboratoriet borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Laboratoriet borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 917969264

Laboratoriet borettslag består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Laboratoriet borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90999902. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Laboratoriet borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

Tiltak: sesong justeringer av varme i kjeller for sikring av rør, vann.

Tiltak: det er gjennomført 1 stk brannøvelse i samarbeid med brannsikringsleverandør Honeywell

Tiltak: det er gjennomført årlig befaring med vaktmester for kontroll og vedlikehold av trygg, sikker og ryddig fellesområder

Tiltak: løpende tiltak mot skadedyr utført med leverandør Pelias

Tiltak: det er gjennomført befaring og utfylling av rapport til Elvia

Tiltak: det er gjennomført radonmåling i PC3, resultater ventes i 2025

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Borettslaget har et aktivt styre som har fokus på et godt bomiljø, gode leverandøravtaler og en sunn økonomi og trivsel for fellesskapet. Styret har mange oppgaver utover normalt styrearbeid grunnet fortsatt pågående konflikt med utbygger APT / Pecla AS.

Forretningsfører. Solveig Edøy, USBL. Styret er fornøyd med samarbeidet med forretningsfører i USBL og anser dette som en viktig støttefunksjon for borettslaget fremover.

Revisor. KPMG. Styret anser samarbeidet med forretningsfører og revisor som samlet for meget godt.

Økonomi. Årsregnskapet viser til hva styret vil betegne som en sunn og normal økonomi i borettslaget. Det er ikke i år heller gjort større disponeringer til utbedringer eller uforutsett da det ikke har vært behov. Mindre investeringer er gjort for å sikre godt vedlikehold og miljø. I sist styremøte før generalforsamlingen konkluderte styret med følgende vedr økonomi:

Fellesutgifter blir stående på dagens nivå. Borettslaget har sunn økonomi, selv om likviditeten er noe mer presset i år enn i fjor. Hovedsakelig skyldes dette økte kommunale avgifter, Oslo kommune har hatt en større endring i satser for kommunale kostnader i år enn tidligere. Det er fortsatt avtale om rassikrings skilting, samt strøkasse. Styret er enige om at kun styret kan bestille reparasjoner /vedlikehold fra leverandører slik at styret har kontroll på løpende utgifter.

Vedlikehold av bygningsmasse. Det er gjort overflate malerarbeid i 2022/23 på utvendig byggningsmasse og vi finner det ikke nødvendig å gjøre noe mer her i 2024, jevnlig vedlikehold på gårdsrom gjennom vaktmesteravtale og dugnader der fellesskapet bidrar. Monteringer av varme i kjeller i 2023 har løst problemer mer frosne rør.

Arrangementer som er avholdt. Det er gjennomført 1 dugnad i perioden og styret inviterer til ny dugnad etter påske. Dugnaden hadde som vanlig godt oppmøte og mye vedlikehold og estetisk arbeide ble gjennomført. Det ble luket i bedd, vasket og ryddet. Det ble også gjennomført en sosial samling for å ønske nye naboer velkommen og bli kjent. Dette er en årlig tradisjon som styret ønsker å forsette med og som vi setter av midler til.

Leverandøravtaler. Styret har fortsatt gjennomgang av leverandøravtaler og fornyet de som nå er gode pålitelige og konkurransedyktige leverandører. Istapp leverandør er til vurdering. Styret følger ellers opp løpende alle leverandører og sikrer beste tilbud for fellesskapet. Alle avtaler er til en hver til tilgjengelig for alle beboere i Bonabo.

Konflikt med utbygger, fremdrift forliksavtale. Vi fortsetter dessverre med en uløst konflikt med utbygger, refererer til styrets beretning fra i fjor for de som ønsker å gjøre seg kjent med historikken. Arbeidene i PC1-3 bakgård er ferdigstilt. Hans Bygdaas sin leilighet sine utbedringer og skader er ordnet. Disse punktene er dermed kvittert ut i forliksavtalen.

Det gjenstår som i fjor en ferdigstillelsesattest for PC3. Forliksavtaler hadde forfall i perioden og styret ble enige om å gi utbygger utsettelse mot noen lovnader om fremdrift. Til generalforsamlingsdato er utsettelsen nær utløp og styret vil vurdere om hva som er hensiktsmessig mot utbygger videre. Det er gjennomført radon måling som avventes resultater fra, når de kommer (1-2 uker) skal disse sende til PBE. Dette skal være siste punkt for komplett søknad om ferdigstillelse. Styret følger prosessen tett og jobber for mest målrettet og minst risiko for borettslaget.

Styret gjør også et regnestykke på næringsskatt som skal betales fra utbygger til

borettslaget, ref forliket.

Annet: Styret godkjente i fjor utleie med AirBnB. Dette ser ut til å være problemfritt og styret gir fortsatt tillatelse til dette.

Styret inviterer til dugnad etter påske med påfølgende sosiale samling.

Marte Stinessen Schei, Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Laboratoriet borettslag mandag 05.05.2025 kl. 10:00 - Digital gjennomføring via Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Johanne Kolstad Skåre

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall andeler som har avgitt stemme: 4

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Marte Stinessen Schei for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Omar Holmefjord for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Johanne Kolstad Skåre for 1 år.

Protokoll for Laboratoriet borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Edøy (sign.)	12.05.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Johanne Kolstad Skåre (sign.)	16.05.2025

VEDTEKTER FOR LABORATORIET BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 14.10.2020

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Laboratoriet Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 20 andeler, pålydende kr 5.000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Unntak gjelder for stifter av andelene, evnt. og dennes rettsetterfølger, som kan eie andeler i medhold av brl. § 2-12.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

Bestemmelsen kan ikke endres uten tilslutning fra samtlige andelseiere.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Vedlikeholdsutgifter inngår som lagets felleskostnader, og fordeles på andelseierne etter andelsbrøken. Unntak gjelder for andelene knyttet til loftsleiligheter/stallbygg under bygging inntil midlertidig brukstillatelse foreligger. (jf. 5.1)

Bestemmelsen kan ikke endres uten tilslutning fra samtlige andelseiere.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer. Borettslaget skal på tilsvarende måte dekke sin forholdsmessige andel av driftskostnadene i Eierseksjonssameiet Peder Clausøns gate 3. (Seksjon 1-3)

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk. Dette gjelder for andeler som er knyttet til seksjon 1-3 i Peder Clausøns gate 3 inntil midlertidig brukstillatelse for disse leilighetene foreligger.

Utskrevet eiendomsskatt betales av de andelseiere som iht. skatteseddelen er berørt. Den enkelte berørte andelseier er ansvarlig for å betale skatt knyttet til egen leilighet.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Bestemmelsen kan ikke endres uten tilslutning fra samtlige andelseiere.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[2] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven
§ 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling
skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til
sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de
ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Unntak fra hovedregel gjelder for stifter, evnt. dennes rettsetterfølger, som har èn stemme per andel som selskapet eier.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med

mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- årsrapport fra styret legges frem til orientering
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og *minst to* andre medlemmer, samt et varamedlem. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

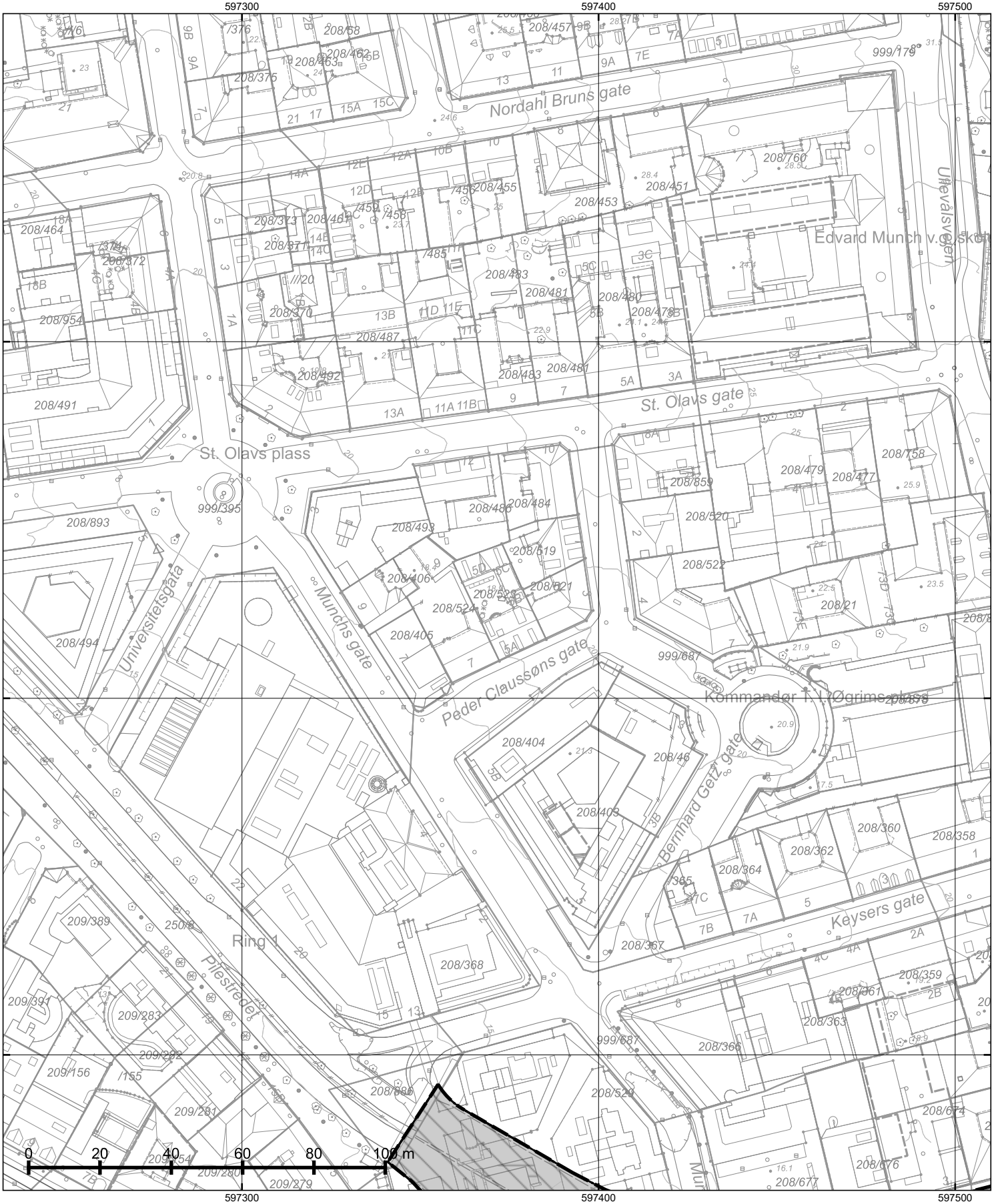
Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven eller den enkelte bestemmelse stiller strengere krav.

9 Leiligheter under bygging

I Peder Clausøns gate 3 er tre leiligheter med tilhørende andeler under bygging i regi av stifter. Leilighetene utgjør seksjonene 1-3 i eierseksjonssameiet Peder Clausøns gate 3. Det gjelder særskilte bestemmelser for økonomisk fordeling innad i laget inntil midlertidig brukstillatelse foreligger for leilighetene, jf. punkt 5. Borettslaget har ingen rettigheter til snr. 1-3 eller tilhørende andeler inntil leilighetene er ferdigstilt og overdratt til ny andelseier.
Borettslaget er en fullverdig sameier i Peder Clausønsgate 3, og betaler sin forholdsmessige del av felleskostnadene i sameiet. Vedtektene i sameiet er bindende for borettslaget og skal inntas som vedlegg til disse vedtekter.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

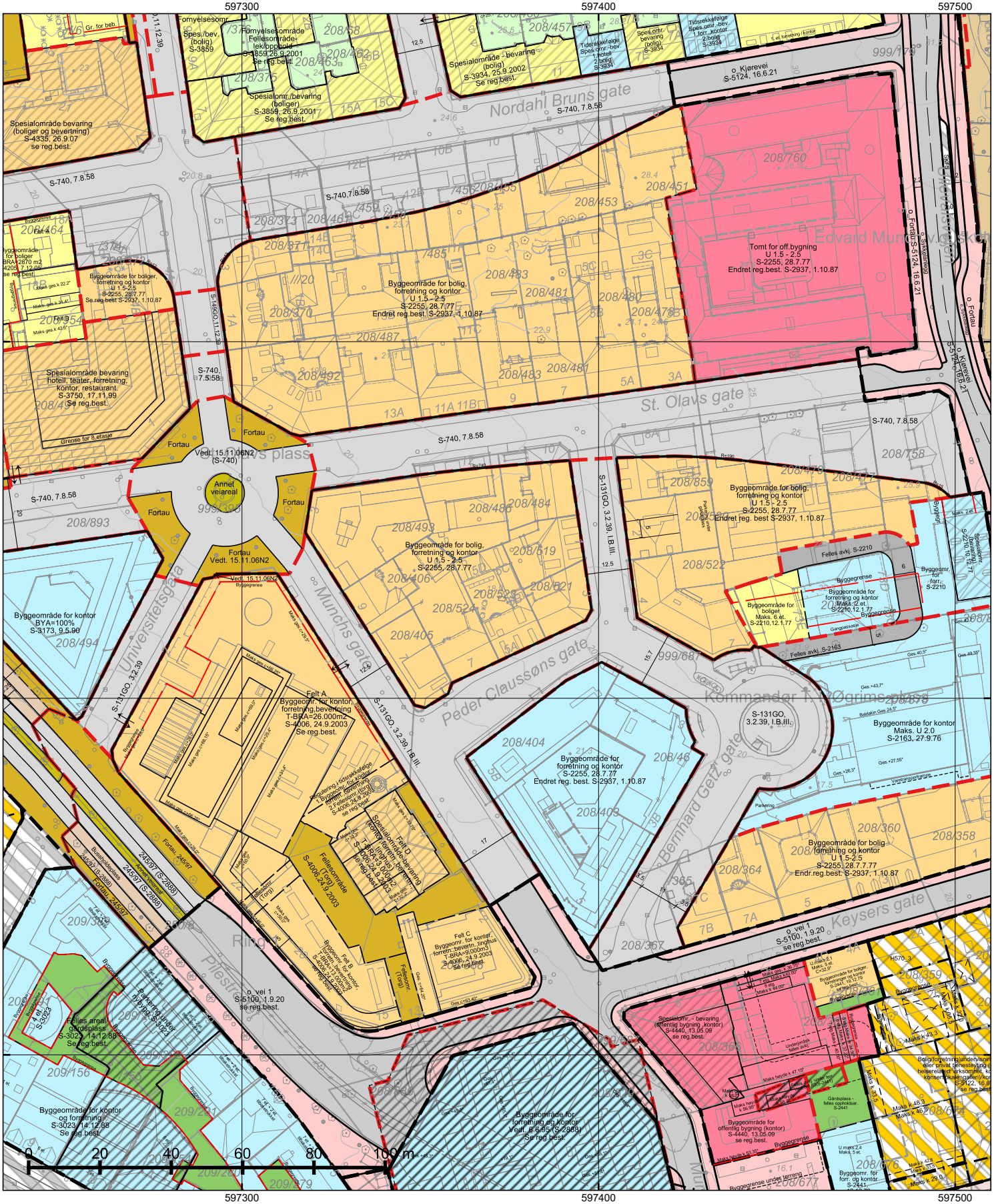
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143542/ 86512854
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3002645
Adresse: PEDER+CLAUSSØNS+GATE+5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/523

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

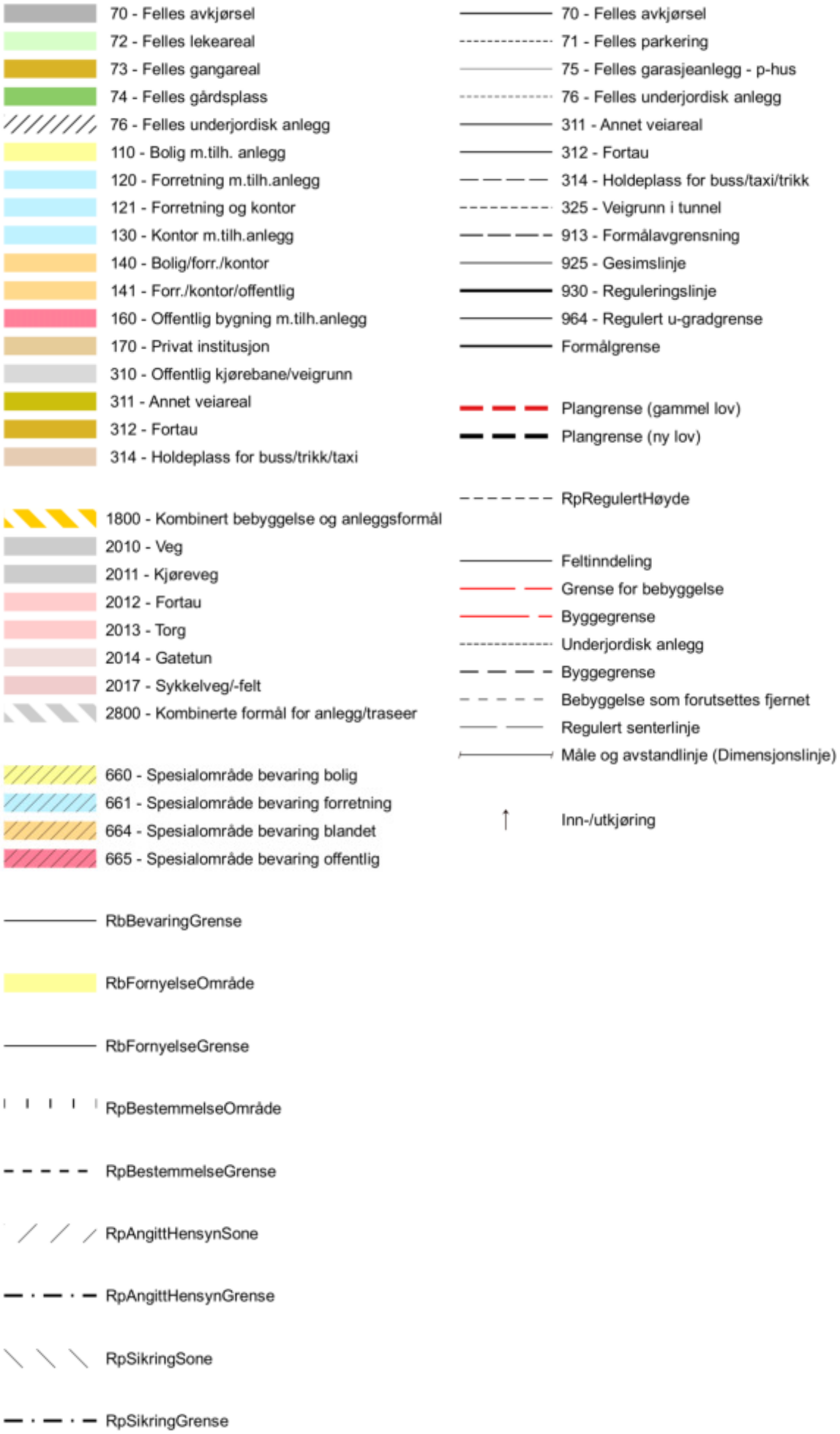
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

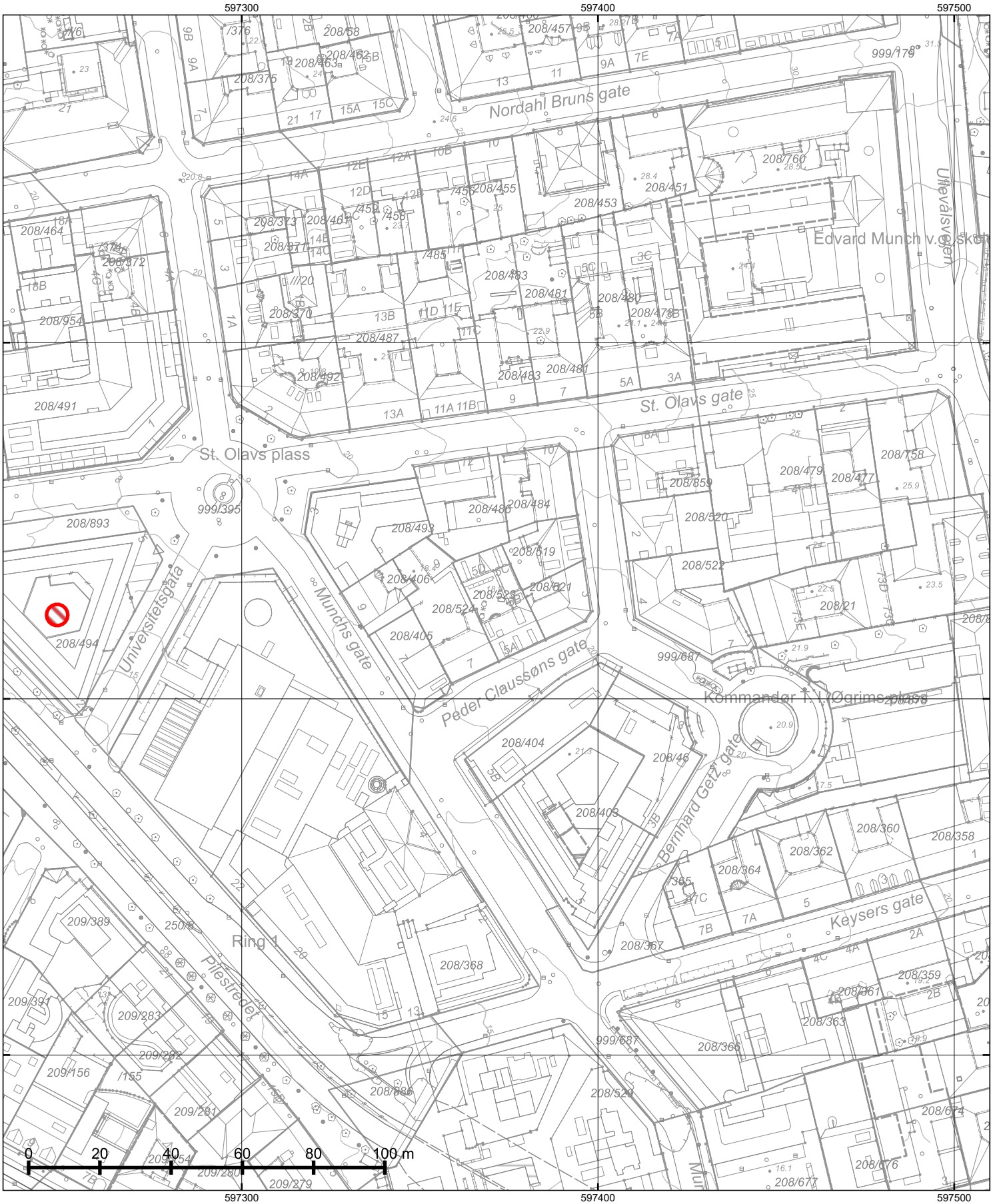
PlottID/Best.nr: 143542/ 86512854
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3002645
Adresse: PEDER+CLAUSSØNS+GATE+5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/523

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143542/ 86512854
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3002645
Adresse: PEDER+CLAUSSØNS+GATE+5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/523

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143542/86512854
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3002645

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

APT DEVELOPMENT AS
Mølleparken 6
0459 OSLO

Dato: 21.09.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201509978-41 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hanne Karlsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PEDER CLAUSSØNS GATE 3 - 5	Eiendom:	208/523/0/0
Tiltakshaver:	APT DEVELOPMENT AS	Adresse:	Mølleparken 6, 0459 OSLO
Søker:	GOA ARKITEKTKONTOR AS	Adresse:	Gabels gate 19, 0272 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

Behov for tilleggsdokumentasjon - dere må sende inn tilleggsdokumentasjon til sluttrapport for forurenset grunn - Peder Claussøns gate 3 - 5

Viser til tiltaksplanen for forurenset grunn som er godkjent av oss med vedtak datert 20.04.2017. Vi har mottatt et sluttnotat for forurenset grunn datert 09.08.2017.

Vi trenger flere opplysninger før vi kan ferdigbehandle saken. Dere må sende inn tilleggsdokumentasjonen vi ber om under innen 20.10.2017.

Dere må sende inn tillegg til sluttrapporten for forurenset grunn

For at vi skal kunne ferdigbehandle sluttrapporten trenger vi flere opplysninger. Sluttrapporten skal dokumentere at terrenginngrepet har blitt utført i samsvar med den godkjente tiltaksplanen for forurenset grunn og i samsvar med vedtaket om godkjenning av tiltaksplanen.

Vi ber dere om å sende inn følgende:

- Redegjørelse for om dere har gjennomført tiltakene som står beskrevet i tiltaksplanen eller i godkjenningsvedtaket.
- Redegjørelse for om dere har omdisponert forurensede eller rene masser på eiendommen.
- Bekreftelse på at dere har rapportert forurensningen til grunnforurensningsdatabasen hos Miljødirektoratet. Se http://grunn.miljodirektoratet.no.
- Redegjørelse for uttalelse i sluttnotat om hva som menes med at «det ikke er oppdaget forurenset grunn mens grunnarbeidene pågikk».

I tiltaksplan for forurenset grunn var det påvist forurensing i tilstandsklasse 2. Dere må redegjøre for hvilke grunnarbeider som ble utført, og hvordan massene har blitt disponert/behandlet.

Relevant regelverk

Tiltaksplaner og sluttrapporter behandles mot kravene i forurensningsforskriften kapittel 2.

For tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven gjelder også kravene i plan- og bygningsloven § 28-1 og byggesaksforskriften. Ansvaret som ligger under funksjonene som tiltakshaver og ansvarlig utførende er beskrevet i forurensningsforskriften kapittel 2 og byggesaksforskriften (SAK10) § 12-4 bokstav a).

Følgende regelverk og dokumenter er også relevant: forurensningsloven, forurensningsforskriften, forvaltningsloven, vårt vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn, plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften (SAK10), byggteknisk forskrift (TEK17), tillatelser, gjeldende kontrollplaner og ansvarsretter.

Plan- og bygningsetatens rett til å gi pålegg om å rette det ulovlige forholdet fremgår av forurensningsloven § 73.

Svarfrist

Dere må sende oss dokumentasjonen som vi etterspør i dette brevet **innen 20.10.2017.**

Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.09.2017 av:

Hanne Karlsen - saksbehandler

Kopi til:
GOA ARKITEKTKONTOR AS, Gabels gate 19, 0272 OSLO, johannes@goaark.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GOA ARKITEKTKONTOR AS
Gabels gate 19
0272 OSLO

Dato: 23.08.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201509978-40 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Bjørn Wikan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PEDER CLAUSSØNS GATE 3 - 5	Eiendom:	208/523/0/0
Tiltakshaver:	APT DEVELOPMENT AS	Adresse:	Mølleparken 6, 0459 OSLO
Søker:	GOA ARKITEKTKONTOR AS	Adresse:	Gabels gate 19, 0272 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Peder Claussøns gate 3 - 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 09.08.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201509978			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan		11.12.2015	6/7
Takark detalj plan		16.02.2016	11/8
Takark detalj snitt		16.02.2016	11/9
Plan 1. etasje nedre del		09.02.2016	12/3
Plan 1. etasje øvre del		09.02.2016	12/4
Plan kjeller m/boder og sykkelparkering		09.02.2016	12/5
Plan 2. etasje		09.02.2016	12/6
Plan 3. etasje		09.02.2016	12/7
Plan 4. etasje		15.02.2016	12/8
Snitt 1		15.02.2016	12/9
Snitt 3		15.02.2016	12/11
Snitt 4		09.02.2016	12/12
Oppriss		15.02.2016	12/13
Fasade sør		15.02.2016	12/14
Plan, snitt, oppriss - Rekkverk		14.04.2016	14/3
Fasade sør-øst	E3	26.01.2017	24/5

Situasjonsplan		07.09.2016	26/2
Takplan	E4	14.10.2016	26/3

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201509978	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
989986031 AARSETH BOLIGVENTILASJON AS	PRO, tkl. 1: Ventilasjon UTF, tkl. 1: Ventilasjon
960029100 ARKITEKTKONTORET NILS TVEIT AS	PRO, tkl. 1: Landskapsarkitektur
967454451 AS BALKONGBYGG	PRO, tkl. 2: Balkonger UTF; tkl. 2: Balkonger
997834534 BRANNSTRATEGI AS	PRO, tkl. 3: Brannsikkerhetsstrategi
990132747 CE DRIFT & ENTREPRENØR AS	UTF, tkl. 2: Hele tiltaket
918272577 GGC BYGG AS	UTF, tkl. 2: Bygningsmessige arbeider, tømrer
998791332 GOA ARKITEKTKONTOR AS	SØK, tkl. 2: Ansvarlig søker PRO, tkl. 2: Arkitektur
992431113 HEISPLAN AS	PRO, tkl. 2: Løfteinnretninger UTF, tkl. 2: Løfteinnretninger
981336305 HONEYWELL LIFE SAFETY AS	PRO, tkl. 2: Brannalarm, nødlys
947624105 HØYER FINSETH AS	PRO, tkl. 2: Bygningsfysikk PRO, tkl. 3: Miljøsanering PRO, tkl. 2: Konstruksjonssikkerhet KON, tkl. 2: Uavhengig kontroll av UTF konstruksjonssikkerhet
947630261 NORELCO AS ELEKTRO ENTREPRENØR	UTF, tkl. 2: Brannalarm og nødlys
912702413 OSLO & AKERSHUS BYGG AS	KON, tkl. 2: Uavhengig kontroll av PRO brannsikkerhetsstrategi KON, tkl. 2: Uavhengig kontroll av UTF brannsikkerhet KON, tkl. 2: Uavhengig kontroll av PRO/UTF bygningsfysikk
995617781 ROCKS ENTREPRENØR AS	UTF, tkl. 1: Grunnarbeider utomhus og forurenset grunn
939084436 RØRLEGGERTJENESTEN AS	PRO, tkl. 2: Sanitærinstallasjoner UTF, tkl. 2: Sanitærinstallasjoner
943276390 SIVILINGENIØRENE HAUG OG BLOM-BAKKE AS	KON, tkl. 2: Uavhengig kontroll av PRO konstruksjonssikkerhet
999535119 STOLE AS	KON, tkl. 2: Uavhengig kontroll av PRO/UTF konstruksjonssikkerhet, balkonger
930463167 UNIONCONSULT FREDERIKSEN AS	PRO, tkl. 2: Geoteknikk - begrenset til kartlegging av grunnforhold

958538774 VEKOS AS	PRO, tkl. 1: Sprinkleranlegg UTF, tkl. 2: Sprinkleranlegg
915229719 ÅF ENGINEERING AS	PRO, tkl. 2: Utvendig VA og overvannshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport for forurenset grunn er under behandling.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.08.2017 av:

Bjørn Wikan - saksbehandler
Per-Arne Horne - fungerende avdelingsdirektør

Kopi til:
APT DEVELOPMENT AS, Mølleparken 6, 0459 OSLO, petter@aptproperties.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GOA ARKITEKTKONTOR AS
Gabels gate 19
0272 OSLO

Dato: 27.03.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201615887-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Bjørn Wikan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PEDER CLAUSSØNS GATE 3	Eiendom:	208/521/0/0
Tiltakshaver:	APT PROPERTIES AS	Adresse:	Mølleparken 6, 0459 OSLO
Søker:	GOA ARKITEKTKONTOR AS	Adresse:	Gabels gate 19, 0272 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

Igangsettingstillatelse - Peder Claussøns gate 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for bruksendring til bolig, mottatt 06.03.2017.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 06.02.2017.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Søknaden

Søknaden omfatter bruksendring av høy 1. etasje og del av underetasje fra kontor til bolig. Det etableres tre nye boenheter med en størrelse på henholdsvis 38 m2, 46 m2 og 62 m2 BRA.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201615887	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
989986031 AARSETH BOLIGVENTILASJON AS	PRO, tkl. 1: Ventilasjon UTF, tkl. 1: Ventilasjon
918159045 BERND SCHWIEDEPS	KON, tkl. 2: Uavhengig kontroll av PRO brannsikkerhetsstrategi KON, tkl. 2: Uavhengig kontroll av UTF brannsikkerhet
997834534 BRANNSTRATEGI AS	PRO, tkl. 2: Brannsikkerhetsstrategi
990132747 CE DRIFT & ENTREPRENØR AS	UTF, tkl. 2: Hele tiltaket*
998791332 GOA ARKITEKTKONTOR AS	SØK, tkl. 2: Ansvarlig søker PRO, tkl. 2: Arkitektur
947624105 HØYER FINSETH AS	PRO, tkl. 2: Miljøsanering

939084436 RØRLEGGERTJENESTEN AS	UTF, tkl. 2: Sanitærinstallasjoner
958538774 VEKOS AS	PRO, tkl. 2: Automatisk slokkeanlegg

*) Ansvarserklæringen angir overordnet ansvar for hele tiltaket. Jf. endringer i ansvarsrettsystemet av 01.01.2016 godkjenner ikke lenger Plan- og bygningsetaten ansvarsområdet «overordnet ansvar». Vi legger derfor til grunn at foretaket har erklært ansvar for hele tiltaket, eksklusiv de fagområdene som er ansvarsbelagt gjennom de øvrige foretakene i tiltaket.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.03.2017 av:

Bjørn Wikan - saksbehandler

Per-Arne Horne - fungerende avdelingsdirektør

Kopi til:
APT PROPERTIES AS, Mølleparken 6, 0459 OSLO, petter@aptproperties.no

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
Hege Berg Thomstad
Postboks 29
0411 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/03239-2	Daniel Andersen	29.07.2025

Adresse: Peder Claussøns gate 3
Eiendom: 208/521, 208/523, 208/523, 208/523, 208/523, 208/521, 208/523, 208/523, 208/523, 208/523
Innsender: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS

Om godkjent situasjon

Plan- og bygningsetaten viser til e-posten du sendte oss 3. juli 2025, med spørsmål om godkjent situasjon for to eiendommer.

Peder Claussøns gate 5 A-D

Siste godkjente situasjon fremkommer av byggesak 201509978. Det ble gitt ferdigattest i 2017. Sluttrapport for forurenset grunn ble ikke sendt inn, og har blitt etterspurt.
Saken omhandlet bruksendring til boliger, pluss noen andre endringer. Det ble etablert 17 boenheter.

Peder Claussøns gate 3

Det er som du selv referer til, gitt en rammetillatelse til endringer av 2. og 3. etasje og loft, i byggesak 202456752.

For 1. etasje, ble det i 2017 gitt tillatelse til bruksendring til tre leiligheter, se byggesak 201615887. Denne saken har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og det er usikkert om endringene er gjennomført.

Godkjent situasjon før disse søknadene var en bruksendring fra boliger til kontorer i byggesak 1990052673. Det var da to leiligheter i bygget, en i 2. og en 3. etasje. Seksjoneringen fra 1992 bygger på denne saken, med to boligseksjoner og seks næringsseksjoner.

Har du spørsmål?

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn. Der kan du se saksopplysninger og sende inn spørsmål og dokumenter direkte til saken. Dokumenter er normalt tilgjengelig to virkedager etter at de er journalført av oss.

Du kan også kontakte oss på veiledningstelefonen 23 49 10 00. Vi kan gi generell veiledning av regelverket og søknadsplikt over telefon.

Vennlig hilsen

Daniel Andersen
saksbehandler
enhet kundeveiledning 1

Tonja Helmsgård
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS, Hege Berg Thomstad

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Peder Claussøns gate 5 A
Andelsnr. 12 Orgnr. 917969264 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
169-25-0047

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Hege Berg Thomstad

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 92 25 04 77

E-post: HegeBerg.Thomstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater