

Peder Claussøns gate 5C



Velkommen til

Peder Claussøns gate 5C



Salgsoppgaven produsert 6. november 2025

ST. HANSHAUGEN / MEYERLØKKA

Arkitekttegnet 2-roms med høy standard - Vendt mot rolig bakgård - 4 franske balkonger - Ombygget til leilighet i 2017

Prisantydning	4 590 000,-
Fellesgjeld	81 383,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 672 763,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 432,-
BRA-i	32 kvm
Totalt BRA	36 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1873

Ansvarlig megler	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no

Megler	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no


MONSTERMENNESKET





Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere Peder Claussøns gate 5C!

- Dette er en påkostet og lekker 2-roms med effektiv planløsning og høy standard. Leiligheten er tegnet av arkitekt Andreas Martin-Löf.
- Bygården ble totaloppusset i 2017, og det ble lagt stor vekt på kvalitet i både materialvalg og utførelse. Her er hver kvadratmeter nøye utnyttet med plassbygde skap og smarte løsninger. Boligen har fire franske balkonger med store vindusflater, som slipper inn rikelig med dagslys.

- Kort fortalt:

- Høy standard med kvalitetsmaterialer
- Vender mot rolig bakgård
- Lave felleskostnader
- Stilrent kjøkken fra ALNO med benkeplate og backsplash i marmor
- 4 franske balkonger
- Balansert ventilasjon
- Borettslaget har en hyggelig og frodig bakgård for beboerne

Arealer og innhold

BRA-i:	32 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	36 kvm

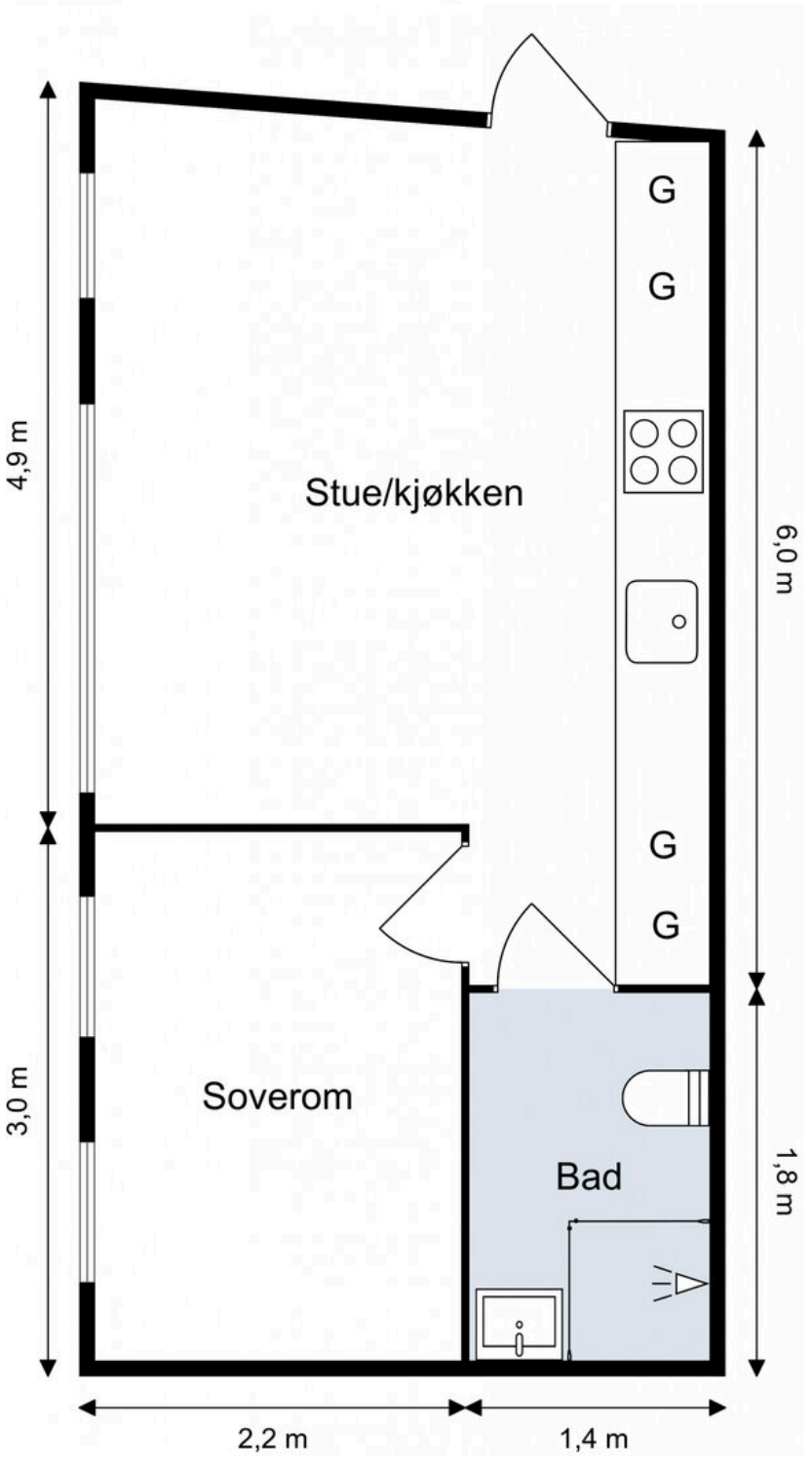
Beskrivelse

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Peder Claussøns gate 5 C, 0165 OSLO

3. etasje



Forklaring av bilde/rommet

Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme





















Informasjon

Peder Claussøns gate 5C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0525/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Peder Claussøns gate 5C, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 523 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 14 i Laboratoriet Borettslag, org.nr. 917969264

Selgere
Johanne Kolstad Skåre
Sigurd Skåre

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)
81 383,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 671 383,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 672 763,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 682 063,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1873

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 36 kvm

Beskrivelse:
Boligbygg med flere boenheter

3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3,7 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré:
Boligen har flotte, plassbygde skap med gode oppbevaring og lagringsmuligheter. I entréen finner du leilighetens portåpner.

Stue:
Pen og innbydende stue med plass til sofagruppe, spisebord og annet møblement - perfekt for hyggelige middager med venner og familie. Rommet oppleves lyst og luftig med store vindusflater og to av boligens fire franske balkonger. Vinduene har påkostede, utvendige screens/markiser. Vakker fiskebensparkett i eik, som gir rommet et tidløst og moderne preg.

Lekkert kjøkken:
Et smakfullt kjøkken, med god plass til oppbevaring i plassbygde skap. Det er et struktur-lakkert kjøkken fra ALNO, type Sund, med hvitevarer av høy kvalitet - kjøl/frys fra Siemens, oppvaskmaskin fra Whirlpool og komfyr med platetopp fra Italienske Bertazzoni. Benkeplate og backsplash i marmor (Bardiglio Novolato) gir et eksklusivt uttrykk. Underlimt servant fra Blanco og matt, svart armatur fra Dornbracht som tilfører en elegant finish. Håndtak og knotter fra Buster & Punch. Vaskemaskin er plassert i skapet på kjøkkenet som medfølger.

Lunt soverom:
Soverommet har plass til dobbeltseng og byr på praktiske løsninger som gjør rommet både funksjonelt og behagelig. Her finner du en plassbygget skrivepult, i tillegg to franske balkonger. Soverommet vender mot rolig og hyggelig bakgård. Alle innerdører er fra Swedoor, Advance-Line. Vridere fra Buster & Punch, farge smoked bronze.

Bad:
Stilrent og moderne bad med delikate fliser og elegant innredning. Her får du en gjennomført helhet med vegghengt toalett, servant med speilskap og dusjhjørne med glassfelt. Elektrisk gulvvarme og balansert ventilasjon sørger for komfort og god luftkvalitet.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget hadde vannlekkasje i kjelleren i januar 2023 da et rør sprakk som følge av frost. Lekkasjen berørte ikke bod tilhørende selgers leilighet. Skaden ble utbedret av forsikringsselskapet og det ble montert panelovn i kjelleren for å forhindre liknende skade i fremtiden. Det har så vidt selger er kjent med ikke vært problemer siden.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Gast Entreprenør AS etter vanninnsig i leilighet tilhørende en annen andelseier og oppgang på bakkeplan. Årsaken var mangelfull håndtering av grunnvann. Arbeidet ble utført i perioden 2023- 2024. Arbeidet ble foretatt etter at Borettslaget inngikk forliksavtale med utbygger APT Properties AS og Pecla Holding AS i november 2022. Arbeidet ble gjort ved at tilstøtende bakgård ble gravd opp, ny pumpekum ble etablert i tillegg til eksisterende, mv. Prosjektering ble gjort i felleskap mellom WSP Norge AS, Gast Entreprenør AS og APT Development AS. Utbedringen ble ferdigstilt i oktober 2024 og det har så vidt selger er kjent med ikke vært problemer siden.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvia AS oppdaget enkelte mangler ved det elektriske anlegget i borettslagets fellesarealer etter lovpålagt kontroll i november 2020. Elektriker Norelco Elektro AS utbedret feilene etter reklamasjon. Selger er ikke kjent med at det er oppdaget avvik siden. Tilsvarende el-kontroll ble utført i selgers leilighet i juni 2021. Det ble oppdaget slike avvik: 1. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28. Kommentar: Gjelder stikkontakt på vegg. Mellom vinduene. 2. Stikkontakt på kjøkken manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Det ble ikke oppdaget andre avvik. Alle avvik ble utbedret av Elektriker Norelco AS etter reklamasjon. Det er ikke oppdaget avvik siden.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Av Elvia AS I 2020 (borettslagets fellesarealer) og 2021

(selgers leilighet).

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Eiendommen har en eller flere kummer i forbindelse med drenering og grunnvannshåndtering.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja.
- Beskriv: Se tidligere oppgitt informasjon. Forholdet er nå utbedret av Gast Entreprenør AS i 2024. Det har ikke vært problemer siden så vidt selger er kjent med.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
- Beskriv: Viser til tidligere oppgitt informasjon. Alle avvik utbedret i 2020-2021. Det har ikke vært avvik siden.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja.
- Beskriv: Det ble oppdaget skjeggkre i en annen leilighet i 2019. Borettslaget gjennomførte tiltak gjennom forsikringsselskapet. Jeg er ikke kjent med at det er oppdaget skjeggkre siden. Borettslaget har observert rotter i bakgård og kjeller. Styret har satt inn tiltak gjennom skadedyrbekjempelsesfirma Pelias AS.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Ja.
- Beskriv: Borettslaget består at 20 andeler/seksjoner, hvorav tre seksjoner ligger i tilstøtende bygg i Peder Claussøns gate 3. Det foreligger ikke ferdigattest for de tre seksjonene i Peder Claussøns gate 3 som tilhører Borettslaget. Disse boligene er derfor registrert som næringsseksjoner, selv om de er solgt og benyttes til boligformål. Forholdet er omfattet av forliksavtale inngått mellom Borettslaget og Utbygger (APT Properties AS og Pecla Holding AS) i 2022. Etter avtalen skal Utbygger sørge for at det utstedes ferdigattest for Peder Claussøns gate 3 og dekke alle utgifter i den forbindelse. Utbygger skal i tillegg dekke all næringsskatt som Borettslaget må betale som følge av at seksjonene er feilregistrert. Siden avtalen ble inngått har Utbygger foretatt tiltak som er nødvendig for å omregistrere seksjonene. Selger er ikke kjent med hvor mye arbeid som gjenstår før omregistrering kan skje. Selgers leilighet ligger i Peder Claussøns gate 5 og er ikke en av de tre boligene som er feilregistrert.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja.
- Beskriv: Se opplysninger i punkt 26. Borettslaget har inngått forliksavtale med utbygger for å fikse manglende ferdigattest av leilighetene i Peder Claussøns gate 3. Saken er ikke ferdig. Borettslagets styre arbeider løpende med saken, og vurderer blant annet om det bør tas ut forliksklage.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.

- Beskriv: Det er ikke planer eller vedtak som vil øke felleskostnadene, men styret har plan om en liten økning av felleskostnadene som følge av en normal indeksregulering. Selger har fått signal om at det er snakk om en liten økning.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Bygård/boligblokk oppført ca. 1873, senere ombygget til leiligheter i 2016/2017. Det opplyses at kun deler av første etasje er fra opprinnelig bygning, mens etasjen(e) over ble oppført som nybygg i forbindelse med ombyggingen i 2016/2017.
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående panel.
- Flat takkonstruksjon, tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:

Varmtvannstank:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. I tillegg vaskemaskin på kjøkken.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hylle over seng og tv-benk.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om et årlig strømforbruk på ca. 5200 til 5400 kWh.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 432,- pr. mnd.

Inkluderer: - Felleskostnader drift 1 804,-

- Renter IN-lån 418,-
- Avdrag IN-lån 210,-

Punktet felleskostnader inkluderer: Diverse honorarer, kommunale avgifter, bredbånd, felles bygningsforsikring, driftskostnader, kostnad for eiendom/lokale, reparasjon og vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 984 527,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 938 108,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Leiligheten har tilhørighet i Laboratoriet borettslag på Meyerløkka. Org.nr: 917 969 264.

Selve bygården er fra 1892, men ble bygget om i 2017 fra næring til boliger.

Følgende avtaler er gjennomgått, reforhandlet og signert versjon av dagens styre er tilgjengelig i Bonabo:

Fibernett, Heis, Forretningsfører, Revisor, Brann, vanntåke og sprinkelanlegg, Vaktmester og Skadedyrkontroll.

Forretningsfører: Solveig Edøy, USBL
Revisor: KMPG

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 81 383,-pr. 02.11.2025

Lånenummer: 60048019938, Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.11.2025: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72.2
Saldo per 02.11.2025: 1 464 896
Andel av saldo: 81 383

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

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 13 033,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 66 493,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 29 260,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Husdyr er tillatt.

Borettslagets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 89055653

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 433 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv beliggenhet i hjertet av Oslo sentrum!

Leiligheten ligger kun 8 minutters gange til Karl Johans gate, og omtrent 5-10 minutter til både St. Hanshaugen og Bislett, områder fulle av caféer, restauranter, frisører og spesialbutikker. I umiddelbar nærhet finner du betydelige spisesteder som Smalhans, Happolati og Pascal alle en kort spasertur unna og fortsatt anerkjente valg.

Også Slottsparken og St. Hanshaugen-parken er kun cirka 5 minutters spasertur unna. Om sommeren kan man nyte uteservering rundt St. Olavs plass og på St. Hanshaugen.

Innenfor et ti-minutters gangavstand finner du Majorstuen / Bogstadveien, Bislett, Grünerløkka, Aker Brygge og Vulkan/Mathallen alle viktige knutepunkter for shopping, mat og opplevelser.

Utdanningsinstitusjoner som Høyskolen i Oslo ligger bare noen kvartaler unna, og øvrige universiteter og høyskoler i byen er lett tilgjengelige via kort gange eller enkel kollektivtransport.

Nærområdet har en rekke buss-, trikk- og T-bane-muligheter:
Nærmeste bussholdeplasser er Holbergs plass og Tullinløkka, kun rundt 7 minutters gange, med blant annet busslinjer 37, 54, 70, 81 og nattbuss 1N/2N. Nærmeste trikkeholdeplasser er også ved Tullinløkka (linje 19) og Stortorvet (linjer 12/13), begge få minutters gange. T-banestasjon: Stortinget/Tinghuset, ca. 8 minutters gange unna, med adgang til de fleste T-banelinjer i sentrum (1, 2, 3, 4, 5). Jernbanetorget, ca 15 minutters gange, fungerer som sentrumets viktigste transportknutepunkt med T-bane, trikk, tog og busser direkte til Oslo S og flytog til Gardermoen.

Nærområdet og fritidstilbud
Kafeer og restauranter: I Kongens gate og rundt kan du finne populære steder som Det Grønne Køkken (Kongens gate 4), A.C. Perch s Thehandel, Kafe Celsius og tradisjonsrike Engebret Café alt innen få minutters gangavstand. Grünerløkka med Thorvald Meyers gate og Markveien, samt det trendy Vulkan/Mølleområdet, er kun ca. 15 minutters gange unna perfekt for urbane matopplevelser og utestedsliv. For den aktive finnes flere treningssentre i nærområdet, og grøntområder som Slottsparken og St. Hanshaugen byr på flotte turmuligheter også om vinteren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.08.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ingen avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Utvalgte pågående byggesaker i området:

Peder Claussøns gate 3 - innvendige endringer, bruksendring av deler av 2. og 3. etasje og loft til bolig, fasadeendringer, balkonger og ventilasjonsanlegg.
Saksnummer: 202508387
Tiltaket omfatter bruksendring av kontorlokaler og loft til boligformål, fasadeendringer, balkonger og etablering av bygningsteknisk installasjon (ventilasjonsanlegg).
- I 2. etasje og 3. etasje søkes det om bruksendring fra kontor til to nye leiligheter, en i hver etasje, samt utveksling av areal med de eksisterende leilighetene.
- På loft søkes det om bruksendring til én ny leilighet samt fasadeendringer herunder takarker, takvinduer, takterrasse og ventilasjonsavkast over tak.
- Mot bakgård etableres 2 stk. balkonger i 2. og 3. etasje.

St. Olavs plass 3 - mulig ulovlig bruksendring til treningsstudio.
Saksnummer: 202506229.

St. Olavs gate 10 - mulig utilstrekkelig rømningsvei i kjellerleilighet.
Saksnummer: 202504976.

Munchs gate 5 B - rehabilitering og påbygg på kontorbygning.
Saksnummer: 202508914.
Tiltaket omhandler nytt én etasje, til erstatning for eksisterende oppbygg. I tillegg skal eksisterende volum rehabiliteres, med ny inngangssituasjon mot Munchs gate -inkludert ny kaffebar og riving av balkong over inntrukken fasadedel, bruksendring av parkering til avfallsrom og etablering av sykkelparkering i plan 2.

Endringssøknaden omfatter nye tekniske elementer på takflate, det tilføres en avkasthette samt tre røykvifter.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

917969264/14:
10.09.2018 - Dokumentnr: 1249115 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Skåre Svein
Født: 17/07-1963

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i

oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum - estimert til kr. 47 813,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 137 097,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. november 2025

Ansvarlig megler

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Peder Claussøns gate 5C

Peder Claussøns gate 5C

Nabolaget Oslo sentrum - vurdert av 326 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**4 min** 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**8 min** 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	**16 min** 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**14 min** 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**24 min** 1.9 km
Edvard Munch videregående skol...	**3 min**
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	**5 min** 0.4 km

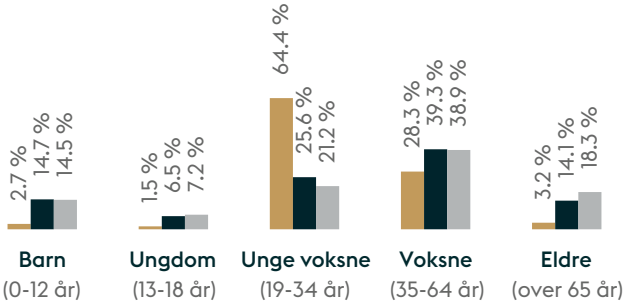
Offentlig transport

St. Olavs plass Totalt 9 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Tullinløkka Linje 17, 18, 19	**5 min** 0.4 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**10 min** 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**10 min** 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**18 min** 1.4 km

Barnehager

Frøbemanning	**3 min**
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	**6 min** 0.5 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oslo sentrum	2 055	1 629
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Trygt 61/100

Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Naboskapet

Høflige 48/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Stadion Sunniva	4 min
Sentrum squash, helsestud. og	4 min
SiO Athletica Centrum	4 min
Treningshuset	4 min

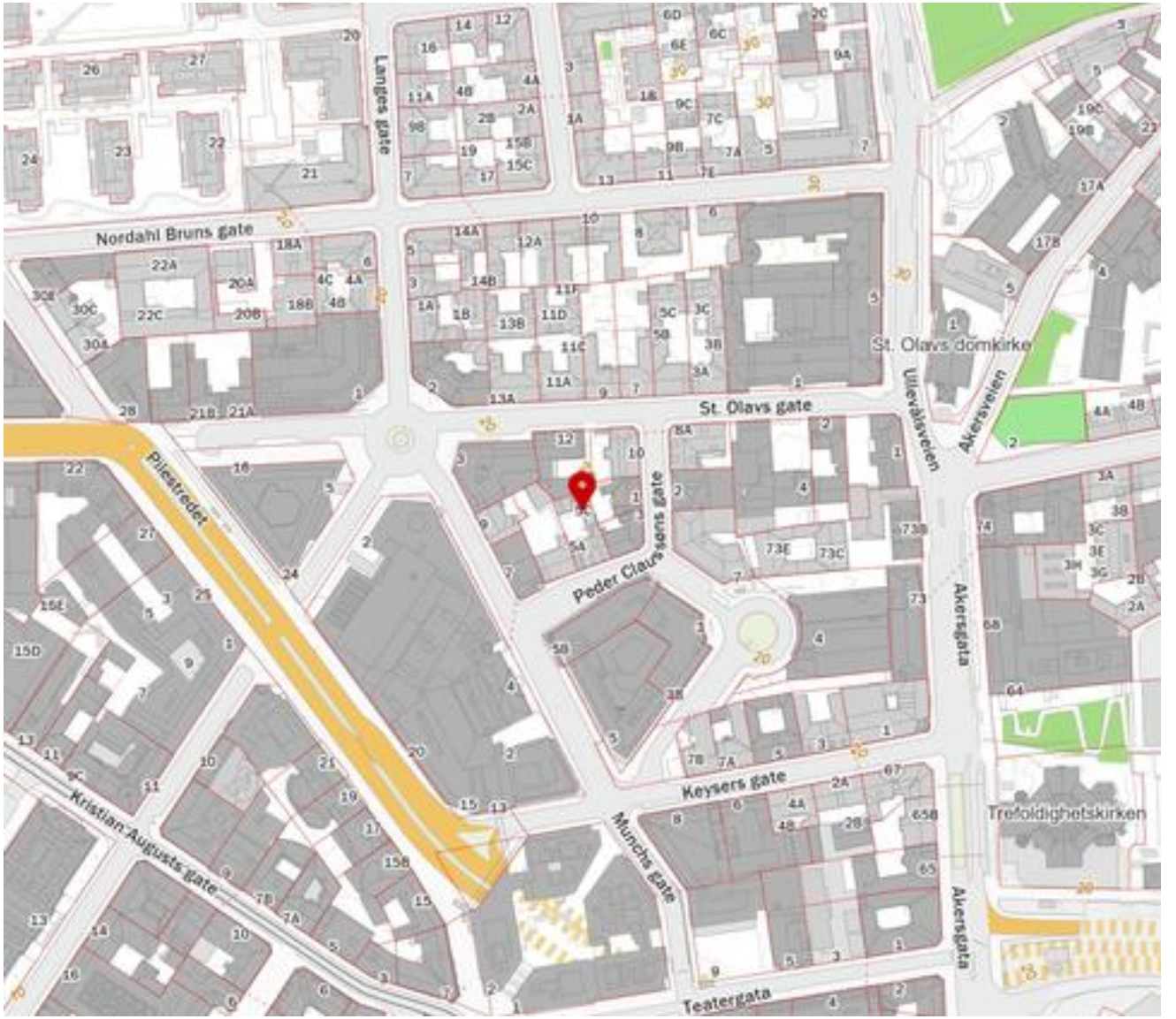
«Nærhet til absolutt alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skåre, Sigurd Kolstad	9578-5999-4-3904912	2025-11-03 14:00:37
Skåre, Johanne Kolstad	9578-5999-4-3904929	2025-11-03 13:51:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. nov. 2025

Oppdragsnummer
5-0525/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Peder Claussøns gate 5C, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Sigurd Skåre, Johanne Kolstad Skåre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90999902
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært utført arbeid siden byggeår 2017.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget hadde vannlekkasje i kjelleren i januar 2023 da et rør sprakk som følge av frost. Lekkasjen berørte ikke bod tilhørende selgers leilighet. Skaden ble utbedret av forsikringsselskapet og det ble montert panelovn i kjelleren for å forhindre liknende skade i fremtiden. Det har så vidt selger er kjent med ikke vært problemer siden.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Gast Entreprenør AS etter vanninnsig i leilighet tilhørende en annen andelseier og oppgang på bakkeplan. Årsaken var mangelfull håndtering av grunnvann. Arbeidet ble utført i perioden 2023-2024. Arbeidet ble foretatt etter at Borettslaget inngikk forliksavtale med utbygger APT Properties AS og Pecla Holding AS i november 2022. Arbeidet ble gjort ved at tilstøtende bakgård ble gravd opp, ny pumpekum ble etablert i tillegg til eksisterende, mv. Prosjektering ble gjort i felleskap mellom WSP Norge AS, Gast Entreprenør AS og APT Development AS. Utbedringen ble ferdigstilt i oktober 2024 og det har så vidt selger er kjent med ikke vært problemer siden.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvia AS oppdaget enkelte mangler ved det elektriske anlegget i borettslagets fellesarealer etter lovpålagt kontroll i november 2020. Elektriker Norelco Elektro AS utbedret feilene etter reklamasjon. Selger er ikke kjent med at det er oppdaget avvik siden. Tilsvarende el-kontroll ble utført i selgers leilighet i juni 2021. Det ble oppdaget slike avvik: 1. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28. Kommentar: Gjelder stikkontakt på vegg. Mellom vinduene. 2. Stikkontakt på kjøkken manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Det ble ikke oppdaget andre avvik. Alle avvik ble utbedret av Elektriker Norelco AS etter reklamasjon. Det er ikke oppdaget avvik siden.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Av Elvia AS I 2020 (borettslagets fellesarealer) og 2021 (selgers leilighet).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Eiendommen har en eller flere kummer i forbindelse med drenering og grunnvannshåndtering.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kommer på.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Se tidligere oppgitt informasjon. Forholdet er nå utbedret av Gast Entreprenør AS i 2024. Det har ikke vært problemer siden så vidt selger er kjent med.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Viser til tidligere oppgitt informasjon. Alle avvik utbedret i 2020-2021. Det har ikke vært avvik siden.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget skjeggkre i en annen leilighet i 2019. Borettslaget gjennomførte tiltak gjennom forsikringsselskapet. Jeg er ikke kjent med at det er oppdaget skjeggkre siden. Borettslaget har observert rotter i bakgård og kjeller. Styret har satt inn tiltak gjennom skadedyrbekjempelsesfirma Pelias AS.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Borettslaget består at 20 andeler/seksjoner, hvorav tre seksjoner ligger i tilstøtende bygg i Peder Claussøns gate 3. Det foreligger ikke ferdigattest for de tre seksjonene i Peder Claussøns gate 3 som tilhører Borettslaget. Disse boligene er derfor registrert som næringsseksjoner, selv om de er solgt og benyttes til boligformål. Forholdet er omfattet av forliksavtale inngått mellom Borettslaget og Utbygger (APT Properties AS og Pecla Holding AS) i 2022. Etter avtalen skal Utbygger sørge for at det utstedes ferdigattest for Peder Claussøns gate 3 og dekke alle utgifter i den forbindelse. Utbygger skal i tillegg dekke all næringsskatt som Borettslaget må betale som følge av at seksjonene er feilregistrert. Siden avtalen ble inngått har Utbygger foretatt tiltak som er nødvendig for å omregistrere seksjonene. Selger er ikke kjent med hvor mye arbeid som gjenstår før omregistrering kan skje. Selgers leilighet ligger i Peder Claussøns gate 5 og er ikke en av de tre boligene som er feilregistrert.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Se opplysninger i punkt 26. Borettslaget har inngått forliksavtale med utbygger for å fikse manglende ferdigattest av leilighetene i Peder Claussøns gate 3. Saken er ikke ferdig. Borettslagets styre arbeider løpende med saken, og vurderer blant annet om det bør tas ut forliksklage.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er ikke planer eller vedtak som vil øke felleskostnadene, men styret har plan om en liten økning av felleskostnadene som følge av en normal indeksregulering. Selger har fått signal om at det er snakk om en liten økning.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Det er inngått strømavtale med Norgespris for leiligheten.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0525/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Skåre, Johanne Kolstad	**2025-11-03**	**Skåre, Sigurd Kolstad**	**2025-11-03**

Identifikasjon

bankID Skåre, Johanne Kolstad

Identifikasjon

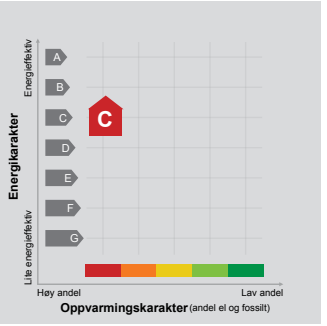
bankID Skåre, Sigurd Kolstad

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Peder Claussøns gate 5C
Postnummer	0165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	523
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80480253
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-186447
Dato	03.11.2025



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 5 303 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 303 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen

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.

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.

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget
For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring
- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring
- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger
- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr
- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Boligopplysninger:

Laboratoriet borettslag
Peder Claussøns gate 5 C
0165 OSLO

Vår ref.: 1618/14
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Johanne Kolstad Skåre, Sigurd Kolstad Skåre

Fødselsdato eier: 13.03.1998
Fødselsdato medeier: 13.03.1998

Organisasjonsnr: 917 969 264
Andelsnr: 14

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 432**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	1 804
	Renter IN-lån	418
	Avdrag IN-lån	210

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	81 383	Gjeld siste årsoppg.:	83 119
Klient ajourf. lån:	1 464 896	Klient gj. s. årsoppg.:	1 496 154

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60048019938, Nordea Bank ABP, Filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.11.2025: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72.2

Saldo per 02.11.2025: 1 464 896

Andel av saldo: 81 383

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

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes 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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	83 119	Andre inntekter:	825
Annen formue:	13 033	Utgifter:	5 759		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2018				
Gårds/bruksnr:	208/523				
Bygningstype:	Blokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	433		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	90999902

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	09.01.2018	Første innflytting:	09.01.2018	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		

Boligopplysninger:

Laboratoriet borettslag
Peder Claussøns gate 5 C
0165 OSLO

Vår ref.: 1618/14
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Johanne Kolstad Skåre, Sigurd Kolstad Skåre

Fødselsdato eier: 13.03.1998
Fødselsdato medeier: 13.03.1998

Organisasjonsnr: 917 969 264

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	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-lånet 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 sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



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.

usbl

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 Deråas 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.

	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
Styreleder

Alexander Deràs Bergset
Styremedlem

Omar Holmefjord
Styremedlem

1618 Laboratoriet borettslag Org. nr 917969264

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.

Noter årsregnskap 2024 Laboratoriet borettslag

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.

Noter årsregnskap 2024 Laboratoriet borettslag

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.

Noter årsregnskap 2024 Laboratoriet borettslag

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.

1618 Laboratoriet borettslag Org. nr. 917969264

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

usbl

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



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.

usbl

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 Deråas Bergset (2022-2024)
Varamedlem, Johanne Kolstad Skåre (2023-2024)

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Alexander Deråas 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 foregående årsregnskap	**368 581**	**256 803**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	130 609	162 275
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-30 083	-50 497
B. Årets endring disponible midler	**100 526**	**111 778**
C. Disponible midler	**469 107**	**368 581**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	530 113	496 210
Kortsiktig gjeld	-61 006	-127 629
C. Disponible midler	**469 107**	**368 581**

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

	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/bredbånd		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			
Innestående 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	Alexander Deråas Bergset	Omar Holmefjord
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

1618 Laboratoriet borettslag Org. nr 917969264

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.

Noter årsregnskap 2023 Laboratoriet borettslag

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 årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - 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.

1618 Laboratoriet borettslag Org. nr. 917969264

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 Snømåking/strøing/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 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	2 179	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 203
6551 Nøkler, låser, 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 gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Tap

Tapsført kreditnotaer fra Heisplan Øst AS på kr. 10 669,-. Kreditnotaer er fra 2017 og er foreldet.

Noter årsregnskap 2023 Laboratoriet borettslag

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	-7 705 941	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 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:	6.50 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	1 574 522
Avdrag i perioden:	30 083
Lånesaldo 31.12:	**1 544 439**
Saldo 5 år frem i tid:	1 314 075

Langsiktig gjeld

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

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. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	1 544 439
Innskuddskapital	95 000 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**96 544 439**
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.)	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

PENNEO

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

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

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 Deråas 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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GOA ARKITEKTKONTOR AS
Gabels gate 19
0272 OSLO

Dato: 23.08.2017

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

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

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

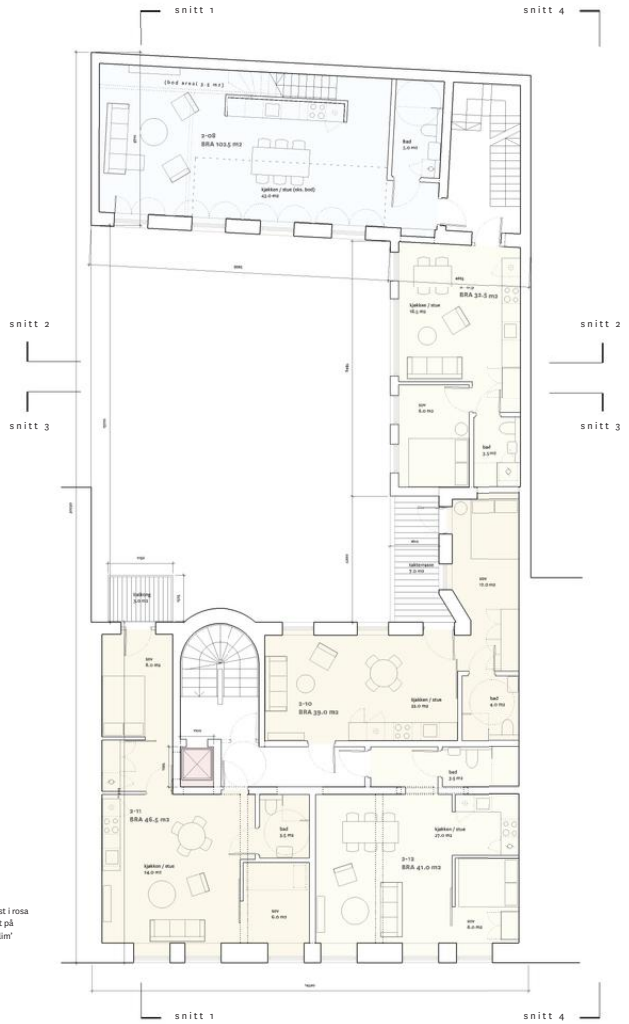
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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



Heisesjakt er visst i rosa
(heisen er basert på
'KONE ReNova Slim'
www.kone.no)

Skisse
Plan ETG 2
09.02.16
IV

1:100 @ A3

Prosjekt

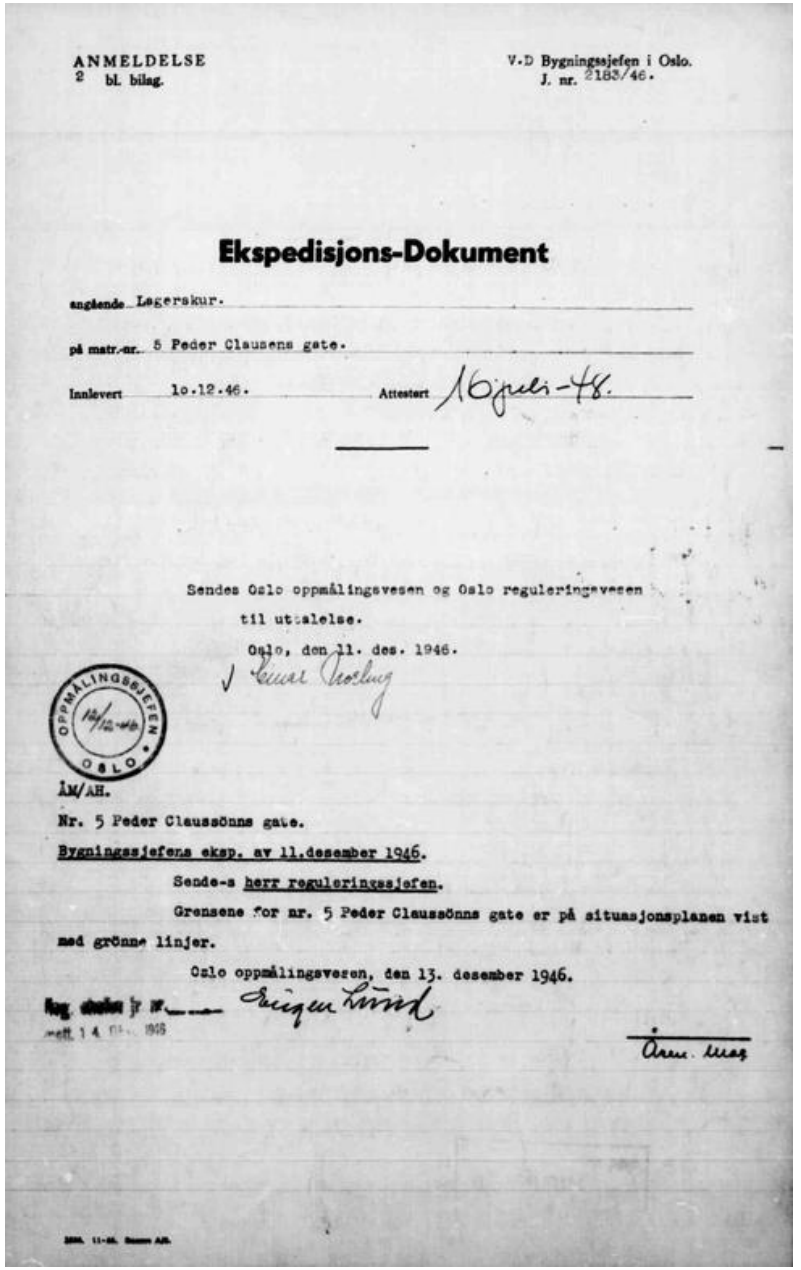
Peder Claussøns gate

Arkitekt

Goa Arkitektkontor AS
Sommerrogata 17
0255 Oslo, Norge
998 791 332 MVA

(+47) 22 44 43 00
post@goaark.no

G O A



ANMELDELSE
2 bl. bilag.

V.D Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 2183/46.

Ekspedisjons-Dokument

angående Legerskur.

på matr.nr. 5 Peder Clausens gate.

Innlevert 10.12.46. Attestert 16 juli-48.

Sendes Oslo oppmålingsvesen og Oslo reguleringsvesen til uttalelse.

Oslo, den 11. des. 1946.

Einar Norling

OPPMÅLINGSSJEFEN 16/12-46 OSLO

LM/AH.

Nr. 5 Peder Claussönns gate.

Bygningssjefens eksp. av 11.desember 1946.

Sende-s herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 5 Peder Claussönns gate er på situasjonsplanen vist med grönne linjer.

Oslo oppmålingsvesen, den 13. desember 1946.

Reguleringssjefen

Arne Lunz

Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Laboratorium for Patologi A/S
Postboks 6727, St.Olavs Plass

0130 OSLO

Inglingstad, Terje
Postboks 9856 Tla

0132 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930052773	96/67350

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	8. oktober 1996

Arbeidssted : 208/0523 Peder Claussens gate 5
Byggherre : Laboratorium for Patologi A/S, Postboks 6727, St.Olavs Plass, 0130 OSLO
Arbeidets art: OMBYGG.M.TILBYGG OG ÅPNING I BRANNVEGG KONTOR

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 21.05., 08.08. og 01.10.96.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

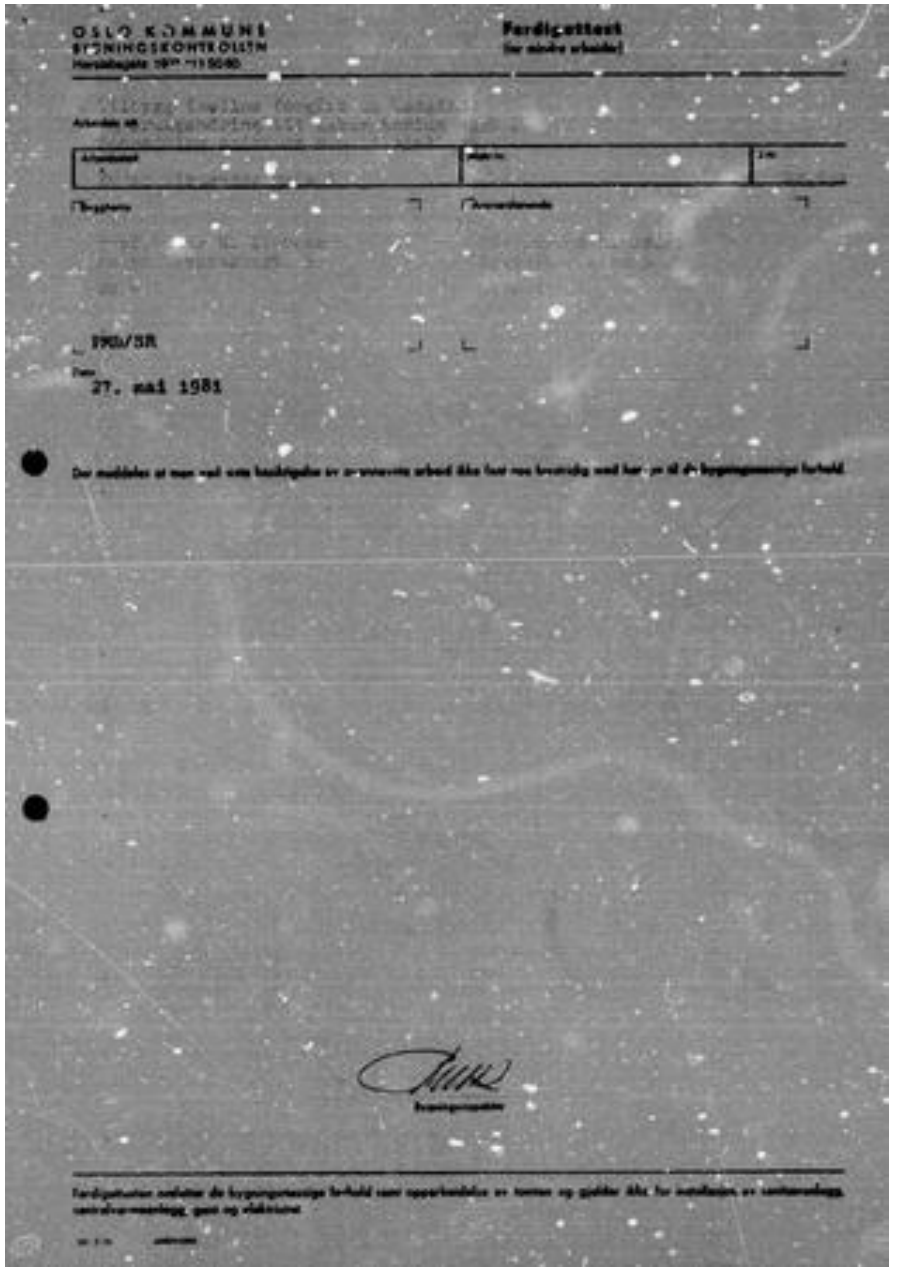
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

080



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder

Byggested

Hjemmelshaver

Tlf.

BKO/SR

Dato
27. mai 1981

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som opprettholdes av tomten og gjelder ikke for installasjoner av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

"Forlengelse av hovedtrapp fra 3.et/. til loft o.a

Arbeidssted: Peder Clausens gate 5

77/2613

Byggherre:
Samsie Peder Clausens gt.5
v/ S.B.Refsum,
Peder Clausens gt. 5.
Oslo 1.

Ansvarlig søker:
Siv.ing.N.K.Tveiten,
Prof.Dahlsgt. 8,
Oslo 3.

ØSR/TL

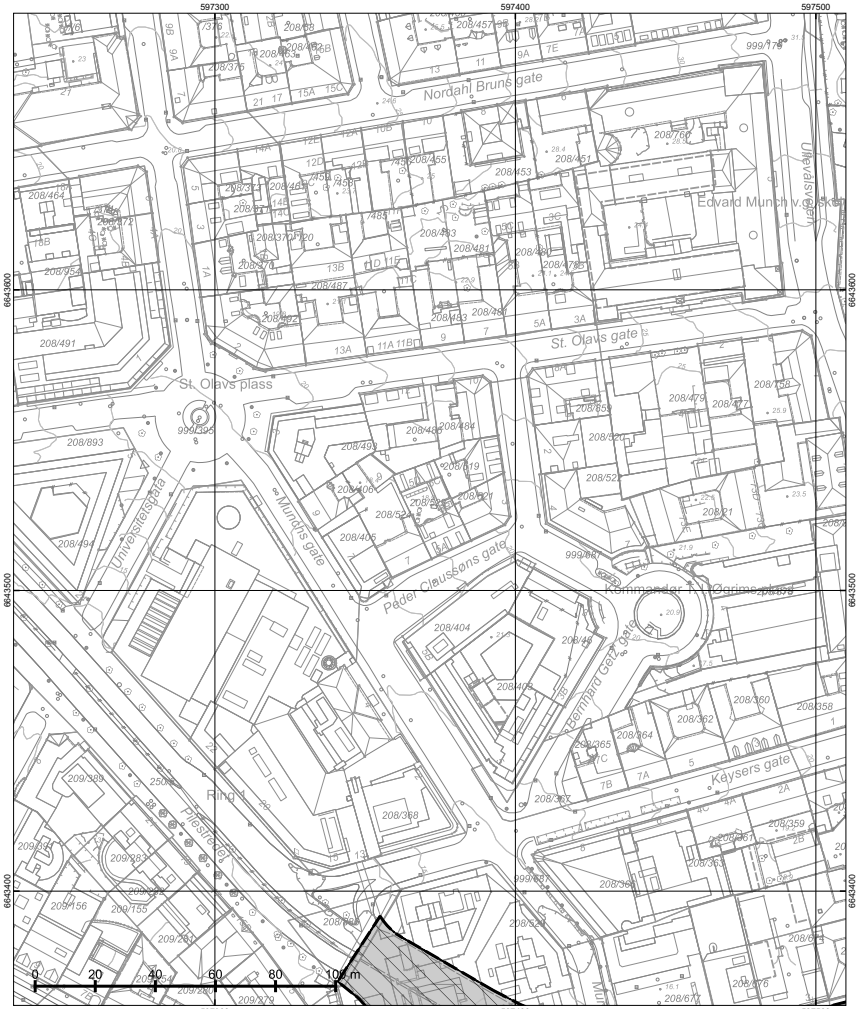
2.februar 1979

Det meddeles at man ved nye ferdigattest av ovennevnte arbeid ikke lenger vil beregne gebyr for

For bygningssjefen

Per K.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygning...:- og forhold som oppsetter av kontrollen og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

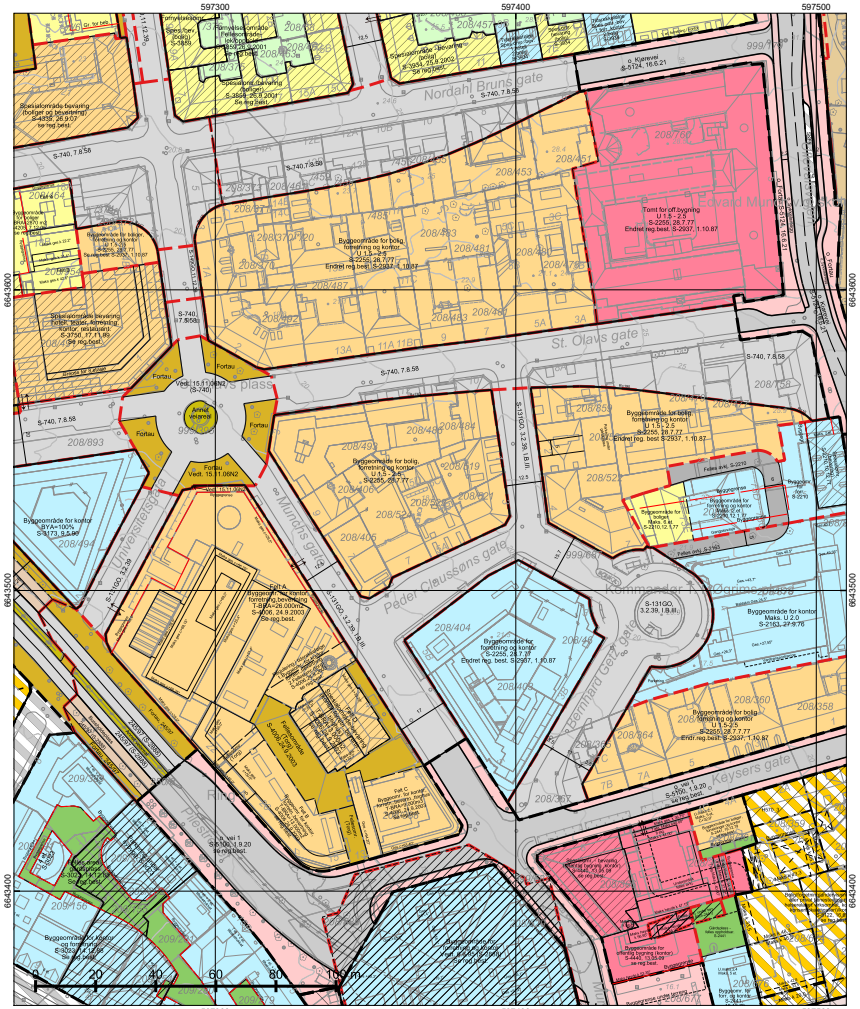
Reguleringskart

– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149223/ 86521809
Deres ref.:
Adresse: Peder Claussøns gate 5
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: 31.10.2025
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 regule

PlottID/Best.nr: 149223/ 86521809
Deres ref.:
Adresse: Peder Claussøns gate 5
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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense

- RbFornyelseOmråde

- RbFornyelseGrense

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0525/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Peder Claussøns gate 5C 0165 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 523 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no