



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 664 708  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS  
RIISGATE 2  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 242 877	1 209 685
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 242 877</b>	<b>1 209 685</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		1 002 911	889 279
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 059 961</b>	<b>934 919</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>182 916</b>	<b>274 766</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 539	5 411
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 539</b>	<b>5 411</b>
Annen finanskostnad		147 059	173 219
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>147 059</b>	<b>173 219</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-144 520</b>	<b>-167 808</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>38 396</b>	<b>106 958</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>38 396</b>	<b>106 958</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>38 396</b>	<b>106 958</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>38 396</b>	<b>106 958</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 396	106 958
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>38 396</b>	<b>106 958</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		840 436	840 436
Sum varige driftsmidler		840 436	840 436
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		840 436	840 436
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		29 281	75 841
Sum fordringer		29 281	75 841
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 905 243	590 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 905 243	590 939
Sum omløpsmidler		2 934 524	666 780
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 774 959</b>	<b>1 507 216</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		831 900	796 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>831 900</b>	<b>796 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 937 952	4 440 948
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 937 952</b>	<b>-4 440 948</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 106 052</b>	<b>-3 644 448</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 681 828	4 909 193
Øvrig langsiktig gjeld		156 200	156 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 838 028</b>	<b>5 065 693</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 838 028</b>	<b>5 065 693</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		690	1 022
Leverandørgjeld		25 155	75 497
Annen kortsiktig gjeld		17 138	9 452
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 983</b>	<b>85 971</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 881 011</b>	<b>5 151 664</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 774 959</b>	<b>1 507 216</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672810

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 933 664 708  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS  
RIISGATE 2  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 933 664 708  
BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS  
RIISGATE 2

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 242 877	1 209 685
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 242 877</b>	<b>1 209 685</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		1 002 911	889 279
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 059 961</b>	<b>934 919</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>182 916</b>	<b>274 766</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 539	5 411
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 539</b>	<b>5 411</b>
Annen finanskostnad		147 059	173 219
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>147 059</b>	<b>173 219</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-144 520</b>	<b>-167 808</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>38 396</b>	<b>106 958</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>38 396</b>	<b>106 958</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>38 396</b>	<b>106 958</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>38 396</b>	<b>106 958</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 396	106 958
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>38 396</b>	<b>106 958</b>



Organisasjonsnr: 933 664 708  
BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS  
RIISGATE 2

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		840 436	840 436
Sum varige driftsmidler		840 436	840 436
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		840 436	840 436
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		29 281	75 841
Sum fordringer		29 281	75 841
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 905 243	590 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 905 243	590 939
Sum omløpsmidler		2 934 524	666 780
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 774 959</b>	<b>1 507 216</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		831 900	796 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		831 900	796 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 937 952	4 440 948
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 937 952</b>	<b>-4 440 948</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 106 052</b>	<b>-3 644 448</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 681 828	4 909 193
Øvrig langsiktig gjeld	156 200	156 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 838 028</b>	<b>5 065 693</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 838 028</b>	<b>5 065 693</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	690	1 022
Leverandørgjeld	25 155	75 497
Annen kortsiktig gjeld	17 138	9 452
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>42 983</b>	<b>85 971</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 881 011</b>	<b>5 151 664</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 774 959</b>	<b>1 507 216</b>



Organisasjonsnr: 933 664 708  
BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS  
RIISGATE 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til aksjonærene i Claus Riisgate 2 AS

**Ordinær generalforsamling i Claus Riisgate 2 AS avholdes digitalt med oppstartsdato onsdag 20. mai 2021 og avsluttes torsdag 27. mai 2021.**

Det digitale møtet holdes åpent i en periode på åtte dager. I løpet av disse åtte dagene kan dere avgi deres stemme på følgende; godkjenning av årsregnskap for 2020, fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020-2021, saker og valg av tillitsvalgte. Stemme kan avgis digitalt, men også på papir (leveres til styreleder, som sender disse til forretningsfører for registrering). Ikke avgitt stemme telles som blank. Alle stemmer kan endres underveis, frem til møtet avsluttes. Det er også mulig å se foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på den digitale generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Claus Riisgate 2 AS det kommende året.

Ved spørsmål underveis kan rådgiver i Obos kontaktes.  
Hilde Simsø, tlf. 41642828, [mail: hilde.simso@obos.no](mailto:hilde.simso@obos.no)

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare én har stemmerett.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Claus Riisgate 2 AS avholdes digitalt med oppstartsdato onsdag 20. mai 2021 og avsluttes torsdag 27. mai 2021.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en aksjeeier som protokollvitne

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styret foreslår styrehonorar kr 50 000

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Rehabilitering av tak og fasade.
  - B) Utskifting av dører.
  - C) Godkjenning av finansiering
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 14.04.2021  
Styret i Claus Riisgate 2 AS

Torgeir Høiem      Ola Kjeldset      Klara Beathe Opdahl

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torgeir Høiem	Claus Riis' Gate 2
Styremedlem	Ola Kjeldset	Claus Riis' Gate 2
Styremedlem	Klara Beathe Opdahl	Claus Riis' Gate 2
Varamedlem	Guro Gjerdrum	Claus Riis' Gate 2
Varamedlem	Mari Minsaas	Claus Riis' Gate 2

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Claus Riisgate 2 AS

Aksjeselskapet består av 16 leiligheter knyttet til aksjer.

Claus Riisgate 2 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933664708, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Claus Riis Gate 2

Gårds- og bruksnummer:

219 3

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Claus Riisgate 2 AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Dagens styre ble etablert etter generalforsamlingen 14. mai 2020.

Styret har i perioden hatt 10 styremøter.

## Salg av tannlegekontor

Styret fikk etter ekstraordinær generalforsamling fullmakt til å selge aksjene til tannlegekontoret. Totalt kr 2.500.000 har kommet inn på kontoen.

Dette har vært et tidkrevende arbeid, da det å selge aksjer, og å utvide aksjer og endre vedtekter er annerledes enn det å skulle selge en leilighet.

Salget ble gjennomført høsten 2020. Leiligheten er ikke tatt i bruk per 19.4.2021.

## Utleie

Utleieleiligheten fikk nye leietakere 1. juli 2020.

Tilsvarende fikk kontorlokalet nye eiere i samme periode. Her endres også leieforholdet per 1.6.2021 hvor en av eksisterende leietakere fortsetter leieforholdet.

## Fordeling av fellesgjeld

Skattekontoret i Oslo har innvilget boligaksjeselskapet dispensasjon fra regelen om direkteigning også for inntektsåret 2019. Det innebærer at fellesgjeld, betalte renter og fellesformue blir fordelt på andelseiernes ligning. Dispensasjonen gjelder kun for et år om gangen og styret har rutiner for å sende årlig søknad.

## Balansert ventilasjon

Vi har en abonnementsavtale med bytte av filter to ganger per år. Det utleveres filtre i vår og høst. Disse skal faktureres hver enkelt beboer.

## Regulering av felleskostnader

Felleskostnadene økte pr. 01.02.2021 etter konsumprisindeks. De vil hvert år bli justert i takt med generell prisstigning.

## Vedlikehold

I inneværende periode har styret fått byttet ut all belysning i fellesarealer med led-lys. Dette var nødvendig fordi eksisterende belysning begynte å smuldre opp.

## Tak/fasade

Styret er i dialog med konsulenter i USBL for tilstandsvurdering av tak og bygg. Se også egen sak om dette. Taket må skiftes og det er sendt søknad til Plan og bygg om å bytte det sørvendte taket til solcellepanel.

## Dører

Dagens dører er over 20 år gamle og møter ikke lengre HMS-kravene for brann- og røyksikring – ei heller mtp støydemping. Det er innhentet kostnadsoverslag for å endre dette. Se også egen sak om dette.

## Vinduer

Vinduene i utleieleiligheten må byttes før neste vinter. Det er innhentet kostnadsoverslag for dette.



Dugnad

Dugnad ble avholdt i mai 2020 etter oppgaveliste og ny vil bli avholdt mai 2021 etter samme modell.

**Annet**

MR Renholdservice AS har hatt vaktmesteransvaret i perioden. Avtalen innebærer orden i søppelrommet, rydding og feiing av fortau. Inngangspartiet bones til jul og påske.

Renhold i fellesarealene utføres som tidligere av MR Renholdservice AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 242 877.

Dette er kr 13 193 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduksjon grunnet tomme leieforhold (forretningslokale).

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 059 961.

Dette er kr 81 811 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med salg av tannlegelokalet samt nye lamper/ny belysning i kjelleren.

### Resultat

Årets resultat på kr 38 396 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

I forbindelse med salg av tannlegelokalet, ble selskapet godskrevet kr 2 500 000 i desember 2020. Dette beløpet fremkommer ikke i resultatregnskapet, men i balansen under omløpsmidler.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 891 541.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av tak og fasader.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3 095. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Claus Riisgate 2 AS.

### Lån

Claus Riisgate 2 AS har lån i OBOS Banken.  
Lånet er et annuitetslån med løpetid på 19 år og flytende rente.  
Rentesats pr. 31.12.20: 2,7 %.  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 1,7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligaksjeselskapet Claus Riisgate 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligaksjeselskapet Claus Riisgate 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K5BZP-HBQZJ-SSC4E-58KG4-GXOS4-VNXW4



**BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUD RIISGATE 2**  
**ORG.NR. 933 664 708, KUNDENR. 5232**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 242 807	1 209 685	1 256 000	1 262 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 242 877</b>	<b>1 209 685</b>	<b>1 256 000</b>	<b>1 262 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 640	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-10 066	-6 718	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-71 473	-69 458	-73 000	-74 000
Konsulenthonorar	7	-145 526	-145 224	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-214 840	-116 726	-182 000	-2 062 000
Forsikringer		-78 841	-73 589	-75 000	-84 000
Kommunale avgifter	9	-175 602	-172 318	-184 600	-178 600
Energi/fyring		-61 263	-72 794	-97 000	-97 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 512	-103 617	-105 000	-106 000
Andre driftskostnader	10	-139 788	-128 837	-127 500	-132 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 059 961</b>	<b>-934 919</b>	<b>-978 150</b>	<b>-2 867 650</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>182 916</b>	<b>274 766</b>	<b>277 850</b>	<b>-1 605 650</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 539	5 411	0	0
Finanskostnader	12	-147 059	-173 219	-183 000	-124 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-144 520</b>	<b>-167 808</b>	<b>-183 000</b>	<b>-124 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>38 396</b>	<b>106 958</b>	<b>94 850</b>	<b>-1 729 650</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		38 396	106 958		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	731 136	731 136
Tomt		109 300	109 300
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>840 436</b>	<b>840 436</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 455	70
Forskuddsbetalte kostnader		26 826	75 771
Driftskonto OBOS-banken		26	68 142
Driftskonto OBOS-banken II		2 500 000	0
Sparekonto OBOS-banken		312 692	430 715
Sparekonto OBOS-banken II		92 525	92 082
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 934 524</b>	<b>666 780</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 774 959</b>	<b>1 507 216</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	831 900	796 500
Udekket tap	15	-1 937 952	-4 440 948
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 106 052</b>	<b>-3 644 448</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 681 828	4 909 193
Leieobligasjon	17	109 000	109 000
Annen langsiktig gjeld	18	47 200	47 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 838 028</b>	<b>5 065 693</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 138	9 452
Leverandørgjeld		25 155	75 497
Påløpte renter		690	1 022
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>42 983</b>	<b>85 971</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 774 959</b>	<b>1 507 216</b>
Pantstillelse	19	5 340 000	5 389 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2021

Styret i Boligaksjeselskapet Claus Riisgate 2

Torgeir Høiem /s/

Ola Kjeldset /s/

Klara Beathe Opdahl /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	732 790
Forretningslokale	417 094
Kabel-tv	58 101
Internett	40 363
Eiendomsskatt	500
Dører	250
Ompostert til kostnad for eiendomsskatt	-500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 248 598</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-5 541
Dører	-250
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 242 807</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	70
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>70</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 900, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 066.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-54 525
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 829
Andre konsulentonorarer	-84 172
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-145 526</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 941
Drift/vedlikehold elektro	-153 625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 392
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 882
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-214 840</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1
Vann- og avløpsavgift	-85 100
Feieavgift	-2 091
Renovasjonsavgift	-88 410
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-175 602</b>

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

Container	-7 195
Lyspærer og sikringer	-1 218
Vaktmestertjenester	-65 823
Renhold ved firmaer	-53 221
Andre fremmede tjenester	-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 900
Andre kontorkostnader	-1 000
Porto	-205
Bank- og kortgebyr	-2 727
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-139 788</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	55
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 420
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	64
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 539</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-147 059
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-147 059</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1950	722 136
Oppskrevet 1980	9 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>731 136</b>

Tomten ble kjøpt i 1950.

Gnr.219/bnr.3

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

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 831 900.

Fordelt på 47 aksjer à kr 17 700, utvidet med 2 aksjer i inneværende år.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**UDEKKET TAP**

Udekket tap 2019	-4 440 948
Salg/omgjøring næringslokale til leil.	2 500 000
Årets resultat	38 396
Endring aksjekapital leil.016	-35 400
<b>SUM UDEKKET TAP</b>	<b>-1 937 952</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2018	-5 305 339
Nedbetalt tidligere	396 146
Nedbetalt i år	227 365
	-4 681 828
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 681 828</b>

**NOTE: 17****LEIEOBLIGASJON**

Opprinnelig	-140 000
Saldo 1.1	31 000
<b>SUM LEIEOBLIGASJON</b>	<b>-109 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-47 200
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-47 200</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	109 000
Pantelån	4 681 828
<b>TOTALT</b>	<b>4 790 828</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	731 136
Tomt	109 300
<b>TOTALT</b>	<b>840 436</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Rehabilitering av tak og yttervegger i Claus Riis gate 2

Styret har engasjert USBL prosjekt til å bistå oss i arbeidet med å skifte tak.

I denne sammenhengen ble det også gjort en utvendig befaring av bygget.

Under befaringen avdekket vi at fasaden mot bakgård og gavlvegger mot øst og vest trenger utbedring. Teglstensfasaden mot Claus Riis gate, ser derimot bedre ut.

Styret har via USBL prosjekt tatt kontakt med styret i nabogården Claus Riis gate 4, vedrørende utbedring av fasade mot vest. Taket i Claus Riis gate 4 trenger også utbedringen, og vi kan ikke utbedre vår gavlvegg uten å gå over deres tak. For ikke å pådra oss et ansvar, ønsker vi å utbedre vår gavlvegg samtidig som de utbedrer sitt tak.

Styret har også bedt USBL prosjekt om å vurdere kostnader for å montere solceller på tak, og utskifting av vinduer i utleieleiligheten og kjelleretasjen.

Styret ser at samlet utgifter til alle tiltak, overstiger vår egenkapital.

Boligaksjeselskapet Claus Riisgate 2

Kostnadsoverslag, rev 1  
(Kostnadsoverslag, rev 0 - oversendt 27.04.2021)Utarbeidet 04.05.2021  
Utskrift 04.05.2021

Prosjekt: Claus Riisgate 2 - Tak- og fasaderehab. samt montering av solceller							
POST	KOSTNADSOVERSLAG, REV. 1	Takrehab.	Fasaderehab. <small>Fasade og gavlvegg med tak- bedreger 8 og rev. (10%)</small>	Fasaderehab. <small>gulv</small>	Vinduer <small>10000, 10000, 10000</small>	Solceller <small>rev. utleieleilighet</small>	Sum
1.1	Bygningsmessige arbeider	540 000	590 000	240 000	130 000	280 000	1 780 000
1.2							
1.3							
1.4							
1	<b>BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:</b>	<b>540 000</b>	<b>590 000</b>	<b>240 000</b>	<b>130 000</b>	<b>280 000</b>	<b>1 780 000</b>
2.1	Rigg og drift av byggeplass	270 000	220 000	100 000		80 000	670 000
2	<b>ENTREPRESEKOSTNADER ekskl. mva.:</b>	<b>810 000</b>	<b>810 000</b>	<b>340 000</b>	<b>130 000</b>	<b>340 000</b>	<b>2 430 000</b>
3	25 % merverksgift	200 000	200 000	90 000	30 000	90 000	610 000
	<b>ENTREPRESEKOSTNADER inkl. 25 % mva.:</b>	<b>1 010 000</b>	<b>1 010 000</b>	<b>430 000</b>	<b>160 000</b>	<b>430 000</b>	<b>3 040 000</b>
(*)4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl. mva	180 000	130 000	50 000		90 000	450 000
4.2	Byggemetingsgebyr	10 000				30 000	40 000
(***)4.3	Øvrige byggherrekostnader inkl. mva	10 000	10 000	10 000		10 000	40 000
(****)4.4	Prisbegr. % pr. år						
4.5	Finansieringskostnader						
4.6	ENØK - tilskudd						
4	<b>FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD inkl. mva</b>	<b>1 210 000</b>	<b>1 180 000</b>	<b>490 000</b>	<b>160 000</b>	<b>580 000</b>	<b>3 570 000</b>
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER inkl. mva	100 000	100 000	40 000	10 000	90 000	340 000
5.2	Byggherreservert (ikke summert i totale kostnader)	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
5	<b>TOTALE KOSTNADER inkl. mva</b>	<b>1 310 000</b>	<b>1 280 000</b>	<b>630 000</b>	<b>170 000</b>	<b>680 000</b>	<b>3 910 000</b>
16	leiligheter pr følgende entreprisestimat pr leilighet	63 000	63 000	27 000	10 000	27 000	190 000
16	leiligheter pr følgende prosjektkostnad pr leilighet	82 000	78 000	33 000	11 000	41 000	245 000

- (\*)4.1 Posten inkluderer prosjekt og byggeleder  
 (\*\*\*)4.3 Posten inkluderer kostnader til administrasjon kopiering forsikring gebyrer finansiering  
 (\*\*\*\*)4.4 Ikke henryktt her  
 4.5 Ikke henryktt her

Basert på oppstart i mai 2022 og ferdigstillelse i juni år 2022  
 Basert på samlet oppstart av alle bygningsmessige arbeider

5.2 En byggherreservert er KUN ment til å finansiere andre prosjekter som beregnet måtte arise utført av entreprenøren



## SV: Claus Riisgate 2 - Revidert kostnadsoverslag, 04.05.2021 Innboks x

**Sverre Haugedal**

til meg, Halvor ▾

Hei Tonger

Viser til din e-post samt telefonsamtale i dag.

Du ba meg om å gi dere en kort redegjørelse av styrets spørsmål.

### Revidert kostnadsoverslag

Vedlagt følger en revidert utgave av kostnadsoverslaget.

Nå er det en kolonne for fasade og geisms mot bakgården.

Og det er en egen kolonne for gavlveggen.

Sum fasaderehabilitering har økt med kr. 35 000,- ekskl. mva.

Det skyldes at skraping og ommaling av alle vinduer og vindusbeslistninger mot bakgården dessverre ble uteglemt i forrige utgave.

Ellers har jeg måttet gå inn i bakerforliggende utregninger i regnearket.

Totale kostnader, med regnearkets avrundinger, har økt med kr. 60 000,- inkl. mva.

### Utsettelse av fasade mot bakgård

Å fastslå en eksakt restlevetid av fasaden kan Usbl Prosjekt ikke garantere.

Også mtp sikkerhet, for å unngå event. nedfall, anses restlevetiden som kort.

Det vedlagte kostnadsoverslaget forutsetter at alle bygningsmessige arbeider igangsettes samtidig.

Dersom noe av fasaderehabiliteringen utsettes oppnår man ikke stordriftsfordelene mht pris for bygningsmessige kostnader, rigg og drift og prosjektadministrasjon.

### Legging av solceller

Solcellene kan monteres når som helst etter takrehabiliteringen.

Dersom dere velger å utsette solcelleanlegget får bl.a. en samlet økt rigg og drift, bl.a. fordi det samme stillaset må oppføres på nytt.

### Investering solceller, lønnsomhet

En leverandør anslår at tilbakebetalingstiden på selve anlegget deres er ca. 15 år.

Det som er ukjent er fremtidige strømpriser. prisene på solcelleanlegg fremover og årlige service- og vedlikeholdskostnader.

Det tas høyde for en forventet økt strømpris med årene (dette regnestykket er ikke kjent for Usbl Prosjekt).

Det anslås at dere nå betaler ca. 80 øre/kWh (totalpris for kraft, nettleie og avgifter (fra SSB, 4. kvartal 2020).

Ved egenproduksjon anslår leverandøren deres strømpris til ca. 40 øre/kWh.

På den måten sparer dere driftsutgifter fra dag en.

Garantiperioden er 25 år.

Forventet levetid er fra 30 år og oppover (i tillegg leverandør opp til 60 år).

Det er eksempler på over 30 år gamle anlegg i Tyskland der solcelleproduksjonen har blitt lite redusert med årene.

Pga kaldere klima i Norge må man ta høyde for høyere vedlikeholdskostnader i tnt feks. Tyskland.

Med vennlig hilsen

Boligbyggelaget Usbl

Sverre Haugedal

prosjekt- og byggeleder

Usbl Prosjekt Oslo



Boligselskapet Claus Riisgate 2

Kostnadsoverslag, rev 1  
(Kostnadsoverslag, rev 0 - oversendt 27.04.2021)Utarbeidet: 04.05.2021  
Utskrift: 04.05.2021

Prosjekt: Claus Riisgate 2 - Tak- og fasaderehab. samt montering av solceller							
POST	KOSTNADSOVERSLAG, REV. 1	Takrehab.	Fasaderehab. <small>Fasade og gjerens mot bolig balkonger o. s.lg. mot CIRG</small>	Fasaderehab. <small>gavl</small>	Vinduer <small>1200x1400 mm</small>	Solceller <small>inkl. skjøtebord</small>	Sum
1.1	Bygningsmessige arbeider	540 000	590 000	240 000	130 000	260 000	1 760 000
1.2							
1.3							
1.4							
1	<b>BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:</b>	<b>540 000</b>	<b>590 000</b>	<b>240 000</b>	<b>130 000</b>	<b>260 000</b>	<b>1 760 000</b>
2.1	Rigg og drift av byggeplass	270 000	220 000	100 000		80 000	670 000
2	<b>ENTREPRISEKOSTNADER ekskl. mva.:</b>	<b>810 000</b>	<b>810 000</b>	<b>340 000</b>	<b>130 000</b>	<b>340 000</b>	<b>2 430 000</b>
	25 % merverdiavgift	200 000	200 000	90 000	30 000	90 000	610 000
3	<b>ENTREPRISEKOSTNADER inkl. 25 % mva.:</b>	<b>1 010 000</b>	<b>1 010 000</b>	<b>430 000</b>	<b>160 000</b>	<b>430 000</b>	<b>3 040 000</b>
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl. mva	180 000	130 000	50 000		90 000	450 000
4.2	Byggemeldingsgebyr	10 000				30 000	40 000
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader inkl. mva	10 000	10 000	10 000		10 000	40 000
(***) 4.4	Pristigning % pr. år.						
4.5	Finansieringskostnader						
4.6	ENØK - tilskudd						
4	<b>FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD inkl. mva</b>	<b>1 210 000</b>	<b>1 150 000</b>	<b>490 000</b>	<b>160 000</b>	<b>560 000</b>	<b>3 570 000</b>
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER inkl. mva	100 000	100 000	40 000	10 000	90 000	340 000
5.2	Byggherreservere (ikke summert i totale kostnader)	50 000	50 000	20 000	10 000	20 000	150 000
5	<b>TOTALE KOSTNADER inkl. mva</b>	<b>1 310 000</b>	<b>1 250 000</b>	<b>530 000</b>	<b>170 000</b>	<b>650 000</b>	<b>3 910 000</b>
16	leiligheter gir følgende entreprisestnad pr. leilighet:	63 000	63 000	27 000	10 000	27 000	190 000
16	leiligheter gir følgende prosjektkostnad pr. leilighet:	82 000	78 000	33 000	11 000	41 000	245 000

(\*) 4.1 Posten inkluderer prosjekt- og byggeledelse

(\*\*) 4.3 Posten inkluderer kostnader til administrasjon, kopiering, forskning, gebyrer, finansiering

(\*\*\*) 4.4 Ikke hensyntatt her

4.5 Ikke hensyntatt her

Basert på oppstart høst 2022 og ferdigstillelse i løpet av 2022.

Basert på samlet oppstart av alle bygningsmessige arbeider.

5.2 En byggherreservere er KUN ment til å finansiere andre prosjekter som borettslaget måtte ønske, utført av entreprenøren.



**USBL**  
Postboks 8044 Youngstorget, BESØKSADRESSE:  
0328 OSLO Arbeidssammfunns pl. 1  
Tlf. 22 88 38 00  
Hjemmeside: [www.usbl.no](http://www.usbl.no)

## NOTAT

Til: Styreleder Torger Høem  
Kopi: Styremedlemmene Klara Opdahl og Ola Kjeldset

Fra: Usbl Prosjekt w/ Sverre Haugedal og Halvor Mohagen  
Dato: 27.04.2021  
Sider: 1 av 2

### **Boligaksjeselskapet Claus Riisgate 2 Prosjekt «Takrehabilitering og montering av solceller»**

Usbl Prosjekt har blitt engasjert av styret i Claus Riisgate 2 for å beskrive følgende arbeider:

- takrehabilitering
- montering av solceller
- rehabilitering av balkongbrystning på 3 stk. balkonger i 6. etasje
- fasaderehabilitering (gavvegg og fasade mot bakgården)
- gesimsen mot bakgården
- utvendig belistning på vinduer generelt

(Styret skal selv følge opp vindusutskiftingen).

#### **Takrehabilitering**

Vedr. taket har styret informert om at det er ønskelig å «skifte avf over betongen». Det inkluderer 3 stk. takvinduer. Styret har tidligere avdekket fukt i leil. 601, i taket på kjøkkenet og noe på soverommet. En rehabilitering av taket innebærer at takflaten renses ned til bærende konstruksjon samt at alle komponenter skiftes ut (takstein, beslag, takrenner, taknedløp, snøfangere, takstiger, gangbaner, plattformer m.m.). Pipene må vurderes mht tilstand, men det er et minimum å skifte ut pipebeslagene.

#### **Solceller**

Montering av solceller forutsetter godkjenning fra Oslo kommune, Byantikvaren (BYA). Usbl Prosjekt har bedt om forhåndsuttalelse fra BYA samt forhåndskonferanse med Plan- og bygningssetaten (PBE).

Det anslås å kunne legges ca. 70 stk. solcellepaneler på taket, vendt mot Claus Riisgate. Antatt strømproduksjon er på ca. 15 000 kWh/år, i flg Oslo Solkart. Det er lagt opp til fjernovervåking/ 4G-modem. Styret ønsker at strømmen skal benyttes til oppvarming av vann og lys. Styret har informert om et årlig strømforbruk på ca. 82 000 kWh/år til boligaksjeselskapets fellesanlegg. Dette er fordelt på 3 stk. strømmålere.

#### **Balkongbrystning**

Det er tidligere blitt limt fliser på balkongbrystningene i 6. etasje. Det er ikke kjent når dette ble gjort. Det er avdekket lange horisontale sprekker på brystningene, under flisene. Nødvendige utbedninger omfatter utbedning av sprekker i tegl og puss samt montering av toppbeslag på brystningen. Kostnadene inngår i fasaderehabiliteringen.

**Fasaderhabilitering, gavivegg**

Det har tidligere blitt gjennomført etterisolering av gaviveggen med systempuss. Styret har informert om at det har oppstått sprekke på fasaden mot øst, i 2. etasje. Utbedring omfatter legging av ny puss på eksisterende samt avslutning mot terreng/ bakke (beslag).

**Fasaderhabilitering, fasade mot bakgården**

Fasaden består i dag av eporex med et klimaskall bestående av det som ser ut til å være en sementbasert mørtel. Etter befaring, uten å foreta destruktive tiltak, ser det ut til at mørtelen ikke harmoniserer med underlaget. Det betyr at mørtelen muligens har et for høyt sementinnhold i fht andel sand. Dette resulterer i manglende bevegelsesevne. Befaring avdekket at det er større områder av fasadepussen som har bork. Dersom dette overstiger 25 % av det totale fasadearealet, er det anbefalt å utbedre pusset vegg i sin helhet.

**Gesims**

Befaring har avdekket at gesimsen trolig er av en slik tilstand at utbedring i nær fremtid er å anbefale. Det er synlig armering og det er behov for å avklare armeringskorrosjon og eventuelle CO<sub>2</sub>-skader.

Generelt er det anbefalt å utføre en betonganalyse av fasadene og gesimsen for å bl.a. avklare skadeomfanget og nødvendige tiltak.

**Teglfasade**

Styret har bedt Usbl Prosjekt om å vurdere behovet for refuging av teglfasaden mot Claus Riis' gate. Det anses som ikke nødvendig å foreta nevnte refuging.

**Vindusbelistning**

Styret har bedt Usbl prosjekt om en vurdering av utvendig vindusbelistning. Det er ukjent hva slags type lister som er montert samt type maling. Ved et eventuell fasadeprosjekt anbefales det at alle eksisterende vinduer, balkongdører og vindus-/dørbelistninger i boligaksjeselskapet ommales. Kostnaden for dette er lagt til fasaderhabiliteringen.

**Vinduer**

Styret ønsker i egen regi å bytte ut 11 stk. vinduer. PBE har i brev av 29.04.2020 gitt rammetillatelse til bruksendring (fra tannlege til bolig). PBE skriver bl.a. at vindusskjema må sendes inn sammen med søknad om igangsettningstillatelse for fremlegging for Byantikvaren\*. Kostnadene for dette fremkommer i kostnadsoverslaget.

**Forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å bestille utbedring av fasader i tillegg til utbedring av tak, med en estimert kostnad 3,1 million kroner.

Styret gis fullmakt til utskifting av de 5 vinduene i utleieleiligheten skiftes, estimert kostnad 50.000 – 70.000 kroner.

Styret anbefaler å utsette montering av solceller. Solceller kan ettermonteres, men det vil koste noe mer. Montering av solceller krever også godkjenning av byantikvaren, som er en prosess som kan ta lang tid.

**B) Utskiftning av entredører til leilighetene i Claus Riis gate 2**

Som vi har informert om tidligere, har vi sett på behovet for utskifting av dører.

Dagens dører er fra 1998 og er merket med merkingen 35 db og B30 (brann- og røyktett i 30 minutter). Under befaring ble det imidlertid klart at mange av dørene har mistet evnen til å motstå dette, særlig med hensyn til kravene til støy og røykmotstand (der det kommer lyd, kommer det røyk).

Styret har innhentet tilbud fra dørmontør Daloc (Kruge Bygg), Bolig-Oppussing AS og Oslo Brannsikring. Bolig-oppussing kunne ikke matche prisen til Kruge Bygg og Oslo Brannsikring, og anså det lite hensiktsmessig å inngi tilbud. Oslo Brannsikring og Kruge Bygg hadde ca. samme pris. Kruge Bygg har ikke fulgt opp ytterligere korrespondanse fra styret. Styret anser derfor tilbudet fra Oslo Brannsikring som det beste.

Styret anser det nødvendig å skifte ut inngangsdørene til leilighetene, da det ikke overholder HMS-kravene og påvirker beboernes trivsel i egen leilighet. I tillegg bør dørene til søppelkjeller, bodene og dør mot bakgård byttes ut.

Styrets anbefaling er at dørene bør minimum ha krav til 40db ettersom det hovedsakelig er støy og lydisolasjonen som er prekær. I tillegg er anbefalingen fra sakkyndige å ha ståldører til teknisk rom og søppelrom.

Som følge av andre kostbare og nødvendige vedlikeholdsbehov må finansieringen av entredørene til den enkelte leilighet deles av gården og beboerne. Claus Riisgate 2 bekoster arbeid, dører til fellesarealer og bortkjøring, mens hver enkelt beboer bekoster kostnaden av dør med lås. Dører til fellesarealer kan belastes aksjelaget.

**Estimerte kostnader (inkl mva)**

Beskrivelse	Pris for dør per stk	Pris for arbeid (dekket av CR2)
Demontering og bortkjøring av eksisterende dør. Levering og montering av ny sikkerhetsdør i brannklasse EI30sa/RW43db. Type Daloc S33. Dør leveres med valgfri laminat på dørblad, karm leveres i farge NCS S 0502-Y (valgfritt). Vår pris inkluderer dørvrider Assa640, dørkikkert, hvitmalte gerikter, hvitmalt utforing, eik/feielist, isolasjon mellom karm-vegg og fugemasse. Sylindere monteres på en ny dør. Inkl tillegg for knappevrider	11 500,-	170 000,-
<b>Dører til kjeller, tavlerom og søppelrom</b> Demontering og bortkjøring av dør. Levering og montering av ny ståldør av type Daloc S30 brannklasse EI60. Dør leveres i en valgfri farge. Vår pris inkluderer dørvrider Assa 640, dørlukker TS 83 med arm, låskasse Assa 565, nødvendig gerikter, isolasjon mellom karm-vegg og fugemasse. Sylindere monteres på en ny dør.		52 125,-
<b>Totalt per beboer</b>	<b>11 500,-</b>	<b>221 125,-</b>



Beboerne som blir med på utbytting av dør vil få tilbud om å betale kostnaden som en engangssum eller over husleien fordelt på 12 måneder med samme rente som gården betaler.

Utseendet av dør behandles ikke i generalforsamlingen.

Styret ber generalforsamlingen vedta utskifting av dører og finansiering.

### **Forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å bestille utskifting av entredører til leilighetene, dør til søppelrom, teknisk rom og dør ned til kjelleren.

Finansiering av utskiftingen gjøres av boligaksjeselskapet og beboerne. Beboerne bekoster egen dør, og boligaksjeselskapet dekker kostnadene for arbeidet, samt dører på fellesområder.

## **C) Godkjenning av finansiering**

### **Økning av fellesgjelden**

Styret ser at behovet for vedlikehold og oppgradering av Claus Riis gate 2 overstiger vår egenkapital.

Ved bruk av OBOS bankens lånekalkulator, vil et lån på 1 million kroner koste:

### Lånekalkulator for borettslag og sameier

#### Type boligselskap

- Sameie  
 Borettslag/boligaksjeselskap

#### Lånebeløp

1 000 000 kr

#### Lånetype

- Annuitet  
 Serielån

#### Løpetid

25 år

#### Prosjektperiode/avdragsfrihet

0 mnd.

#### Rente

2,70 %

Estimert beløp per måned:

**4 638,-**

Effektiv rente: **2,83%**

**Kontakt meg om lån**

[Nedbetalingsplan](#)

Dette tilsvarer en økning i husleien for hver leilighet på i underkant 300 kr/mnd, i snitt.



Ved bruk av OBOS bankens lånekalkulator, vil et lån på 1,5 million kroner koste:

## Lånekalkulator for borettslag og sameier

### Type boligselskap

- Sameie  
 Borettslag/boligaksjeselskap

### Lånebeløp

1 500 000 kr

### Lånetype

- Annuitet  
 Serielån

### Løpetid

25 år

### Prosjektperiode/avdragsfrihet

0 md.

### Rente

2,70 %

Estimert beløp per måned:

**6 931,-**

Effektiv rente: **2,80%**

[Kontakt meg om lån](#)

[Nedbetalingsplan](#)

Dette tilsvarer en økning i husleien for hver leilighet på ca 430 kr/mnd, i snitt.

### Forslag til vedtak:

A – Styret gis fullmakt til å ta opp et lån på 1 million kroner, for å dekke nødvendig vedlikehold og oppgradering.

B – Styret gis fullmakt til å ta opp et lån på 1,5 million kroner, for å dekke nødvendig vedlikehold og oppgradering.

**Annen informasjon om aksjeselskapet****Vaktmester**

MR Renholdsservice utfører vaktmestertjenestene. Vaktmester er ansvarlig for orden i søppelrommet, rydding og feiing av fortau, lys i fellesareal navneskilt på postkasser og ringeklokker, samt generelt tilsyn i gården.

Kontaktinformasjon: Malik, mobil: 920 24 668, e-post: [mr.renhold@combitel.no](mailto:mr.renhold@combitel.no)  
Renhold i fellesarealene utføres som tidligere av MR Renholdsservice AS.  
Hjemmeside: [www.mrrenholdsservice.no](http://www.mrrenholdsservice.no).

**Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565778. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Claus Riisgate 2 AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Telia er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Telia som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom aksjeselskapets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

2017	Utskifting av heismotor, interiør, dører iht nye krav for heis som gjelder fra 2018.
2016	Kontroll og utbedring av takbeslag, terrasser og nedløp. Utskiftning av flere vinduer og balkongdører. Installert pumpe for vanntrykk og nye postkasser.
2015	Oppussing av utleielokale (leilighet 30005). Utskifting av både spillvann og vannledning. Utført av Gravco.
2012	Ombygging av utleieenhet i oppgangen. Bruksendring fra næring til bolig Innvilget.
2011	Utskiftning av flere vinduer og balkongdører inn ny hovedstoppekran.
2008	Oppgradert kabelnett for digital TV/bredbånd, større vedlikehold heis. Utbedring lydforhold mellom bad til 2- og 4-roms leilighetene.
2007	Nye balkonger, nedløpsrør og takrenner i front.
2005	Skiftet rørstammer, rehabilitert våtrom og installert ventilasjon i alle boenheter.
2003	Utskifting av 30 dører, utbedring tak og pipe, vedlikehold heis.
2001	Gavlvegg ble etterisolert, puss, maling
1999	Flislegging av takterrasser og yttergang, skifte av ytterdør.
1998	Nytt kabelanlegg for tv/radio
1997	Skiftet ut elektriske ledninger i gården, i fellesareal og i hver leilighet. Skiftet til automatsikringer.