NORDVIK

Claus Riis' gate 4

1 soverom | 53 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Claus Riis' gate 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Vedlegg
65	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.03.2026









Nøkkelinformasjon

Fin og gjennomgående 2-roms leilighet med sydvendt balkong, separat kjøkken og heis. Idylliske Ilaparken som "nabo"

Prisantydning	**5 320 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**5 489 642,-**
Fellesgjeld	**155 804,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 688,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1949**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

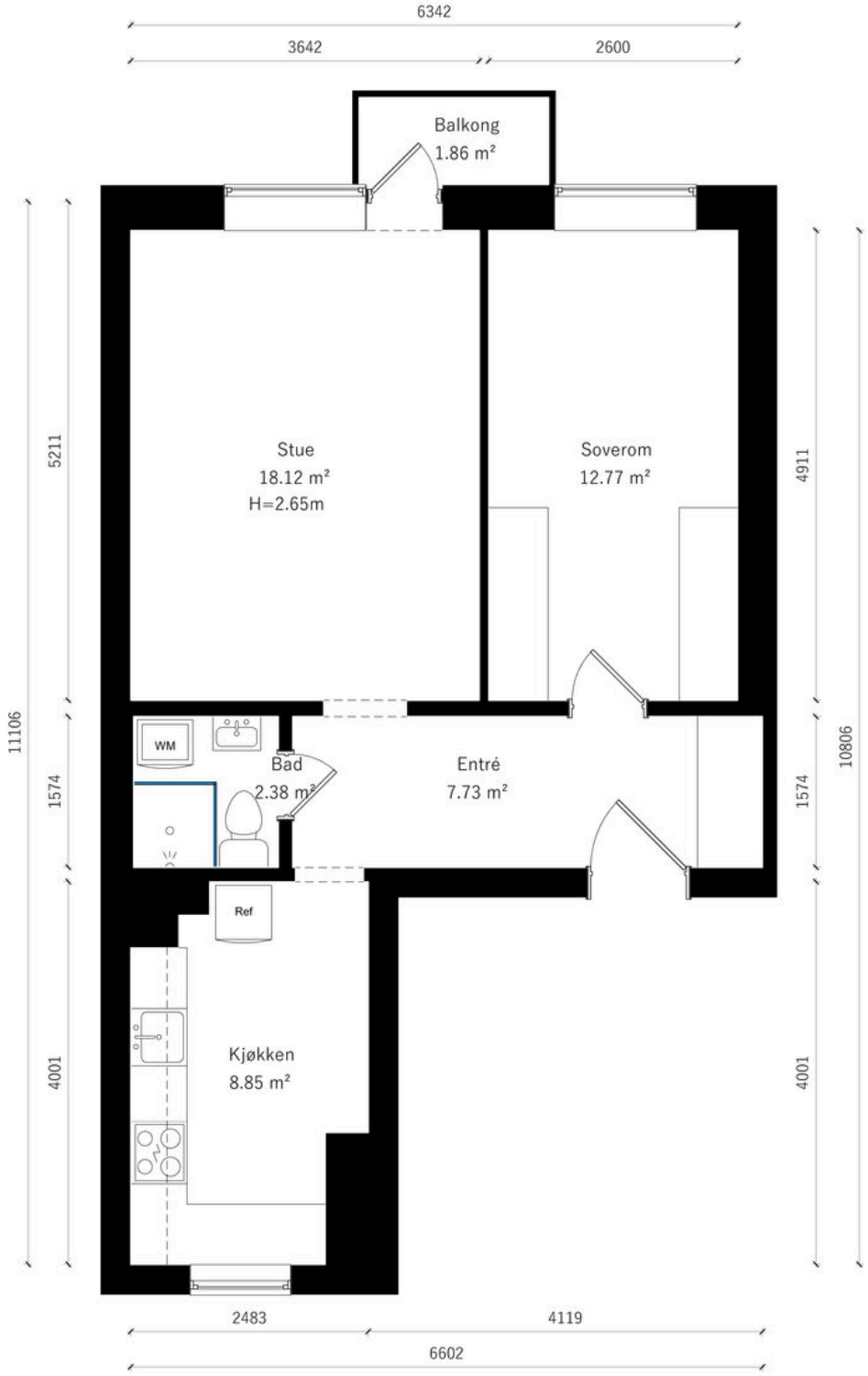
CLAUS RIIS GATE 4
Presentert av Vilde Nadden

En lys og gjennomgående 2-roms aksjeleilighet med populær beliggenhet rett ved Ilaparken. Boligen holder en god standard og ligger fint til i byggets 3. etasje med heisadkomst. Leiligheten består av gang, soverom, separat kjøkken, stue og bad. Utgang fra stue til balkong. I tillegg har man to eksterne boder. Velkommen til visning!

Heis i gården
Bredbånd inkl.
Nye vinduer 2016
Veldrevet aksjelag
Lys og romslig stue
Lofts- og kjellerbod
Opplegg for vaskemaskin
Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift
Hyggelig balkong med gode solforhold
Innbydende entré med skyvedørsgarderobe
Bad fra 2008, pusset opp i regi av aksjelaget
Pent soverom med rikelig oppbevaringsplass
Stilrent kjøkken med hvitevarer, samt plass til spisebord

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 kvm



©2026 Alle rettigheter reservert








TANIQUE










MER OG METT









Pent og tidløst bad som ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2008.





Praktisk med plass til vaskemaskin på bad, i tillegg har aksjealget fellesvaskeri.

Det er heisadkomst til leiligheten. Leiligheten disponerer en loftsbod på 4 kvm og en kjellerbod på 2 kvm.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0020/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Ina Bjørnestad

Kjøpesum og omkostninger
5 320 000,- (Prisantydning)
155 804,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 475 804,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 489 642,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 499 142,- (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
1949

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré/gang, baderom, kjøkken, stue og soverom.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod på 4 kvm og kjellerbod på 2 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsbod er 4m2 (BRA-e).
Kjellerbod har et gulvareal på ca. 5m2 men kun 2m2 (BRA-e) er måleverdig.
Balkong er 1,8m2 men avrundet opp til nærmeste hele tall 2m2 (TBA).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med
byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Solforhold
Balkongen har svært gode solforhold med sol fra ca. 09:00 til ca. 19:30 midt på sommeren. Opplysning gitt av selger.

På vinteren er det selvsagt mye mindre da solen ikke går

like høyt og bygget i forkant vil blokkere for solen. Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, samt plassering på balkong. Avvik kan forekomme og interessenter bør alltid undersøke dette på visning selv dersom det er viktig for dem.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje (heisadkomst) og består av gang, soverom, separat kjøkken, stue og bad. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 4 kvm og en kjellerbod på 2 kvm.

Det er tilgang til fellesvaskeri med tørkeskap samt sykkelbod og fellesbod i 1. etasje.
Barnevogn kan settes i fellesareal/sykkelbod.

Standard
GANG
Meget romslig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Nymalte vegger i 2026. God plass til oppbevaring av yttertøy og sko i skyvedørsgarderobe med speilfronter (ca. 1,5 meter bred). Det er også plass til andre oppbevaringsløsninger som kommode, skoskap etc. Dørcalling med portåpner plassert ved entrédøren. Sikringsskap i entré (utenfor leiligheten).

STUE
Lys og flott stue med god takhøyde, store vindusflater og adkomst til balkong som gjør rommet ekstra lyst og luftig. God plass til sofagruppe, TV-seksjon, spisebord og annet ønsket møblement. God takhøyde på ca. 2,64 meter. Pent gulv og nymalte vegger i 2024 i en pen farge som passer godt mot fasaden man ser ut av vinduene.

Utgang fra stuen til en balkong med plass til stol og beplantning. I følge selger er det gode solforhold på balkong om sommeren med sol fra morgen til ca. 19:30 midt på sommeren.

SEPARAT KJØKKEN
Separat kjøkken med stilren IKEA-innredning med hvite, slette fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er oppgradert med nye fronter og benkeplate i 2016. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur med uttrekk. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer; nedfelt induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og frittstående kjøleskap med fryser. Kjøkkenventilator med avtrekk ut til yttervegg. Varmtvannsbereder fra 2016 på ca. 117 liter plassert i benkeskap. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper. God plass til spisebord. Stoppekran er plassert under vasken på kjøkkenet.

SOVEROM
Luftig og behagelig soverom av god størrelsenmed plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Sengen på bildene og på visning er 180 cm bred. Man kan også snu sengen 45 grader og ha plass til nattbord på hver side. Opplysning gitt av selger. Rikelig oppbevaringsplass i garderobeskap. Stort vindu mot rolig gate, Claus Riis gate.

BAD
Pent flislagt baderom fra 2008 som ble oppgradert i regi av aksjelaget. Badet ble ytterligere oppgradert i 2015 med nye varmekabler og gulvfliser (opplysning hentet fra tidligere annonse). Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servant med ett-greps armatur, samt speil og belysning på vegg over. Hyller på vegg. Dusjsone med innfellbare glassdører, samt dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett fra IFÖ. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

Ferdigattest for baderom gjelder også for vannrør på baderom (2008).

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
2026: Gang malt.
2024: Stue malt. Vegg under kjøkkenskap sparklet og malt. Balkong spraylakkert.
2022: Ny servant og servantskap.
2020/2021: Soverom sparklet og malt. Veggfornyer i stue og malt.
2015: Nye varmekabler og gulvfliser bad. Opplysning hentet fra tidligere annonse.
2008: Bad pusset opp i regi av aksjelaget.

Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? SVAR: 27. juni 2024. Tilleggskommenter: Selger har trivdes kjempegodt i leiligheten, men fordi hun har fått kjæreste ønsker hun å kjøpe bolig sammen med han. Derfor ble det litt endring i planene og denne leiligheten skal selges.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
SVAR: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Forrige eier opplyser om at de byttet ut gammel servant med ny, større servant med underskap i

november 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? SVAR: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysning fra forrige-forrige eier: Elektrofil ved Andreas Jørstad. Opplysning fra forrige-forrige eier: Skiftet jordfeilbryter.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
SVAR: Ja. Beskriv: Sikring til induksjonsplate har slått ut to ganger siden 2024 ved vanlig bruk. Sikring har kunnet skrus på igjen etter kort
tid.

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. SVAR: Ja. Beskriv: Sølvkre observert enkeltvis på badet på natten, sist tidlig høst 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
SVAR: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i salgsoppgave 2024

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?
SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2024.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden? SVAR: Ja. Beskriv: Styret vurderer utbedring av balkonger. I 2025 ble det gjennomført befaring og møter med USBL Tekniskavdeling. Teknisk tilstandsvurdering er ikke gjennomført pr nå og utbedringsmetode er ikke konkludert. Møte med Byantikvaren er planlagt i mars 2026. Nærmere orientering vil bli gitt på generalforsamlingen.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
H-nummer: H0303.
Hele egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Anders Bryhn

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

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

Bygningsinformasjon:
- Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller og loft.
- Gulv mot grunn av betong.
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjon.
- Utvendig fasader i hovedsak forblendet med teglstein.
- Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).
- Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 40dB og kikkehull.
- Balkongdør og vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass. Isolérglass i treramme. Nyere vinduer, årstall vanskelig å tyde. I følge tidligere annonse er de fra 2016.

EL-ANLEGG
- Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgang.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- OV: 32 Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

VENTILASJON
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Naturlig lufting med vinduer og/eller balkongdør.

AVLØPSRØR
- Rørstammer er utskiftet i forbindelse med baderomsrehabilitering i 2008.

VANNLEDNINGER
- Type rør: Plastrør og rør-i-rør

OVERFLATER
Gulvflater består av: Original parkett. Laminat. Fliser.
Veggflater består av: Malte plater. Fliser på baderom.
Himlinger består av: Malt betong. Malte plater. Malt glassfiberstrie.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten.
- Vedlikeholdsoversikt: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
- Overflater: Stedvise slitasjemerker i parkett og

overflater etter ordinær bruk. Ingen tiltak ansees som nødvendig.
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Manglende dokumentasjon for rørarbeider på kjøkken. Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. El-tilkoblingen skal være av typen fastmontert (ikke uttagbar).
- Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg: Det er avvik: Konsekvens/tiltak: Montere komfyrvakt. Komfyrvakt mangler
- Baderom > Overflater vegger og himling: To små sprekker i veggflis i dusjhjørnet. Et par skruehull. Ingen tiltak ansees som nødvendig. Det har ingen betydning mht. vanntetthet.
- Baderom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Ingen tiltak ansees som nødvendig.
- Baderom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom tillatt i boligaksjelaget og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dette er bare et utdrag fra tilstandsrapporten. Hele rapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven og den bør leses av interessenter før bud inngis.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og frittstående kjøleskap/fryser.

Dette medfølger ikke:
- Vaskemaskin på bad.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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 boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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
F - oransje
Energiattesten er ikke sendt inn av fagkyndig innen dette faget, men forrige eier. Avvik kan derfor forekomme.

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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet. Gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
Ca. 5 312 kWh per år.
Ca. kr 8000 i strømforbruk i 2025.

Norgespris: Tegnet november 2025.

Feks januar 2026 (kald måned, med norgespris):
Forbruk: 999 kWh, pris: 1 068,3kr.
Her har vi kjørt to ovner på full guffe hele måneden og vært i Oslo hele tiden.

Feks august 2025 (varm måned, og vi var noe på ferie, uten norgespris):
Forbruk: 251 kWh. pris: 441,12 kr
Begge eksemplene inkludert nettleie.

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 3 688,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett (Telia), vaktmestertjeneste, renhold av fellesarealer (trapp/vinduer (noen få ganger i året)), nedbetaling av felles lån, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, festeavgift og kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt).

Fordelt slik:
Felleskostnader drift: 2 445,-
Avdrag felleslån: 531,-
Renter felleslån: 712,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 446 704,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 786 815,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV- og internettavtale: Styret har i løpet av 2024 reforhandlet den eksisterende avtalen med Telia, noe som har resultert i en kostnadsreduksjon på nesten 16 % for hver enkelt beboer. Opplysning hentet fra siste årsberetning.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
- Boligaksjeselskapet Claus Riis gt. 4 er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 934 504 852, og har adresse Claus Riis' gate 4, 0457 Oslo.
- Aksjeselskapet består av 15 boligleiligheter og 2 næringslokaler.
- Forretningsførsel utføres av Usbl.
- Vaskeriet disponerer av leieboere etter egen liste. Nærmere retningslinjer for bruk finnes på instruks oppslått i vaskeriet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:
- Erstattet gamle brannvarslere med nye
- Nye batterier til alle brannvarslere
- Kontinuerlig rydding og fjerning av hensatte gjenstander og avfall fra fellesområder
- Hengt opp varsel om takras i bakgård

Styret har hatt 4 møter i 2025. I tillegg er løpende kommunikasjon håndtert ved bruk av epost og WhatsApp. Av saker som ble håndtert i 2025 var:
- Utbedring av takterasse i 6.etasje
- Skifte av forsikringsselskap til Tryg
- Gjennomført dugnad Skiftet ødelagt takstein mot

bakgård (planlagt og bestilt i 2025, gjennomført i januar 2026). Utbedring av mindre lekkasje rundt foring for gammel antenne vil bli gjennomført våren 2026 (stillas ikke nødvendig). I den anledning vurderes det i tillegg å bestille en tilstandsvurdering av taket
- Utbedret nedløp mot Claus Riis gate 4
- Vedr Balkonger: I 2025 ble det gjennomført befaring og møter med USBL Teknisk avdeling. Teknisk tilstandsvurdering er ikke gjennomført pr nå og utbedringsmetode er ikke konkludert. Møte med Byantikvaren er planlagt i mars 2026. Nærmere orientering vil bli gitt på generalforsamlingen. Dette stod om dette i innkallingen til årsmøte i fjor: Det pågår for tiden undersøkelser av balkongene i aksjelaget, og disse vil på sikt måtte restaureres eller pusses opp. Omfanget av arbeidet og kostnadene er foreløpig ikke avklart, men det antas at tiltaket vil bli lånefinansiert.

Styrets arbeid i 2024 (utdrag fra årsberetningen):
Styret har i 2024 avholdt tre møter og fulgt opp flere vedlikeholds- og driftsoppgaver. Det ble gjennomført dugnad i mai, kvartalsvis vindusvask og jevnlig heisservice. Vaktmester har håndtert søppel og vask som avtalt. Økte kostnader har ført til justering av felleskostnader og leie for både enheten i 1. etasje og Joker. Taklekkasje og balkongfasader er under oppfølging, med befaring og tilstandsrapport innhentet. Festetomten har fått en uventet avgiftsøkning, som advokat nå vurderer. Ny 10-årsavtale for Joker gir økt leieinntekt. Reforhandlet TV- og internettavtale har redusert kostnadene for beboerne med 16 %.

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale
avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og
medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men
nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til
Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 155 804,-pr. 01.03.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12132643510, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.03.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 11.03.2026: 3 427 701
Andel av saldo: 155 805
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.09.2041)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet, men aksjelaget har diskutert det.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 846,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste et overskudd på kr. 273.000,-. Det var budsjettert med et overskudd på kr. 7 490,-. Se årsregnskapet vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
- Bruk av åpen ild eller røyking er ikke tillatt i fellesarealene inkludert på loft og i kjeller. Lys slukkes etter bruk.
- I sykkel/sportsboden skal det bare oppbevares sykler som er i aktiv bruk. Styret fjerner sykler som åpenbart ikke benyttes.
- Leieboere som har balkong eller takterrasse, plikter å holde disse rene for snø og is. Sluket på balkongen skal renses for blader om høsten
- Vaskeriet disponeres av leieboere. Før bruk av vaskeriet skal en reservere tid ved å skrive seg opp med etternavn på listen som finnes i vaskeriet. All bruk av vaskemaskiner og tørketrommel skal være avsluttet innen kl 23.

Aksjelagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres vårdugnad i aksjelaget.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Se husordensreglene og vedtektene for mer informasjon.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 83649411

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 268 kvm (Festetomt)
Bakgård opparbeidet med asfaltert område og sykkelparkering.

Selskapet fester tomt av Alma Hedegaard.
Festekontrakten er inngått i 1947, og har festetid på 99 år.
Festeavgiften betjenes gjennom felleskostnadene.
Festeavgiften skal kunne reguleres. Festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adkomst
Adkomst fra Claus Riis gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv, men samtidig skjermet beliggenhet i en rolig gate, like ved Iladalen park, i bydel Sagene. Her bor du rett ovenfor Alexander Kiellands plass med kort vei til alle nødvendige fasiliteter.

Kort vei til Alexander Kiellands plass som er et pulserende knutepunkt mellom St. Hanshaugen, Sagene og Grünerløkka. Området har gjennomgått en omfattende oppgradering som har ført til en svært positiv utvikling for nærområdet. I nærområdet finner man flere hyggelige spisesteder og kaféer med uteservering. I nærområdet ligger også Kiellandshus hvor det finnes en rekke butikker, blant annet Coop, apotek, blomsterbutikk, Nille og vinmonopol. Det er også kort vei til flere andre dagligvarebutikker.

Beveger man seg vestover kommer man til St. Hanshaugen som byr på flere spennende forretninger og hyggelig parkliv. Går man nedover kommer man til Grünerløkka som byr på et pulserende liv med flere kaféer, restauranter og butikker. Det er også kort vei til Vulkan området, hvor man blant annet finner det populære Mathallen og Smelteverket. Ringnes Park med Ringen Kino, Meny og SATS ligger også innenfor gangavstand fra leiligheten.

Det er en liten spasertur til Torshov hvor lokalmiljøet byr på hverdagsgleder som Kaffebrenneriet eller Åpent bakeri, mens Grisen og Hva skjer på Soria Moria frister med stemningsfull atmosfære og lekre retter. Cosmopolite, Det andre Teateret, Torshovteateret og Trikkestallen er steder i nærområdet som er verdt et besøk.

Det finnes flere tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Iladalen ligger rett ved leiligheten og er perfekt for grilling og sosiale aktiviteter på sommerstid. Den store grønne parken på St. Hanshaugen er også innen gåavstand. I tillegg til Myraløkka, Cubaparken m.m. Det er også umiddelbar nærhet til idylliske Akerselva, hvor man har direkte adkomst til flotte turveier som strekker seg fra Maridalen i nord til Bjørvika/sentrum i syd.

For trening innendørs er det også et godt utvalg av ulike treningssentre i nabolaget, som for eksempel SATS Sagene eller på Ringnes park, samt Myrens Sportssenter og Sagene Squash.

Fra Alexander Kiellands plass har man en suveren tilgang på offentlig transport, og herfra kommer du deg til alle byens retninger. 54-, 34-, 33- og 21-bussen har holdeplass på Alexander Kiellands plass. 54-bussen har også nattbusser natt til lørdag og søndag.
Bussnr. 28 fra Vøyenbruka, samt trikkestopp på Torshov og i Vogts gate. I tillegg er det ca. 15-20 minutters gangavstand til Oslo sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

I tillegg foreligger det ferdigattest på rehabilitering av 13 våtrom og 2 rørstammer, datert 07.08.2008.
Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Det kan være 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 ligger i et område regulert til spesialområde bevaring bolig etter eldre reguleringsplan s-2521, vedtatt 19.02.1981. Del av eiendommen er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn etter eldre reguleringsplan S-171GO, vedtatt 04.06.1942. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Eiendommen følger kommuneplan 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Området er avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Eiendommen ligger under hensynsområde for restriksjoner for anlegg i grunnen - H190_2. Innenfor sone H190-2 (fremtidig trasé for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-bane-/jernbaneanlegget. Følger også KDP-17 kommunedelplan for torg og møteplasser, datert 22.04.2009 og KDP-4 kommunedelplan for Akerselva miljøpark, datert 28.11.1990.

Pågående plansaker:
Claus Riis' gate 2 - bruksendring av tannlegekontor til bolig
Saksnummer 202509217
Siste dok. 20.02.2026

Pågående byggesaker i nærområdet:
Maridalsveien 62 B - oppdeling av boligenheter - Bruksendring fra loft til bolig - Fasadeendring (gammel lov)
Saksnummer: 202508233
Status: Under behandling

Vøyensvingen 7 - fasadeskilt og uthengskilt - EVO
Saksnummer: 202511987
Status: Under behandling

Claus Riis' gate 2 - bruksendring av tannlegekontor til bolig
Saksnummer: 202509217
Status: Under behandling

Maridalsveien 61 - utskifting av rekkverk på balkonger
Saksnummer: 202510834
Status: Under behandling

Claus Riis' gate 7 A - oppføring av tre balkonger
Saksnummer: 202507332
Status: Under behandling

Det må påregnes bygging, riving og støy i nærområdet da leiligheten ligger i en Oslo sentrum. Ta kontakt med Oslo kommune avd. Plan og bygg dersom du ønsker mer informasjon om planer i området.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/219/4:
31.12.1947 - Dokumentnr: 304485 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,520
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1949/300729-1/105

31.12.1947 - Dokumentnr: 304485 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,520
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1949/300729-1/105

03.07.1950 - Dokumentnr: 301792 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1929 - Dokumentnr: 900205 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:220 Bnr:78

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
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet

på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** KAN FJERNES HVIS FAKTURA ETTER BUDAKSEPT ER ØNSKELIG kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt - Kuttet -2000,- da jeg innhenter kommunale opplysninger selv for å spare den kostnaden for deg kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 400,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
nformasjon forretningsfører ca. - Kostpris. Pris varierer basert på produkt og forretningsfører, jeg prøver å få kostnaden så l kr. 5 137,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Pris kan variere noe basert på pakke og fotograf - Kostpris fra fotograf kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 120 087,- 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 15. mars 2026

Megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Claus Riis' gate 4

Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	**5 min**
517 elever, 27 klasser	0.4 km
Ila skole (1-7 kl.)	**11 min**
550 elever, 28 klasser	0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**12 min**
295 elever, 24 klasser	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**12 min**
104 elever, 8 klasser	1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**20 min**
510 elever, 35 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	**9 min**
600 elever, 20 klasser	0.7 km
Oslo katedralskole	**18 min**
560 elever, 21 klasser	1.5 km

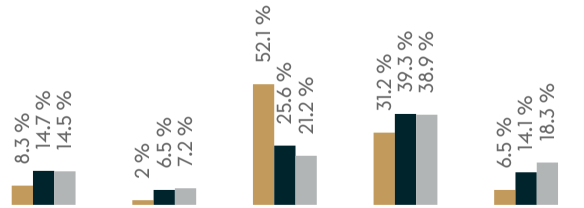
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	**4 min**
Linje 34, 54	0.3 km
Biermanns gate	**6 min**
Linje 11, 12, 18	0.5 km
Carl Berners plass	**22 min**
Linje 5	1.7 km
Grefsen stasjon	**6 min**
Linje RE30, R31	2.6 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.6 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**2 min**
68 barn	0.2 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	**6 min**
64 barn	0.5 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	**7 min**
69 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Iladalen	4 232	2 834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Iladalen park kunstgress	3 min
Sagene skole	5 min
Sagene Squash Senter	3 min
SATS Ila	6 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

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 2026

Tilstandsrapport

AB TAKSERING & EIENDOM AS

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

Claus Riis' gate 4, 0457 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 4

Aksjenummer 10-11

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 15.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2267 **Eiendomsverdi ref nr:** YA1934

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

AB TAKSERING & EIENDOM AS BO 3D

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn. Org.nr. 987726172 Email: anders.bryhn@online.no Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet i boligblokk fra år 1949. Sentralt beliggende på Sagene ved Iladalen i veletablert og populært boligområde bestående av både boligblokker, klassiske bygårder og småhusbebyggelse. Det er få minutters gange til Alexander Kiellands plass med forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud. Kort vei til Torshov. Gangavstand til Grünerløkka.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv og praktisk planløsning. Det er gode dagslysforhold med lys inn fra to sider.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau i offentlig gate. Det er heis i bygningne.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, uteområder og gate i tillegg til et lite glimt av Iladalen.

Det disponeres 1 loftsbod og 1 kjellerbod.

Felleskostnader
Tot. innev. måned: 3 688
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning
Felleskostnader: Felleskostnader drift 2 445
Avdrag felleslån 531
Renter felleslån 712

Opparbeidet gårdsrom.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 består av 15 boliger og 2 næringslokaler.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Sagene og Iladalen
Grunnkrets: Ila rode 6
Valgkrets: Sagene festivitetshus
Skolekrets: Sagene

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

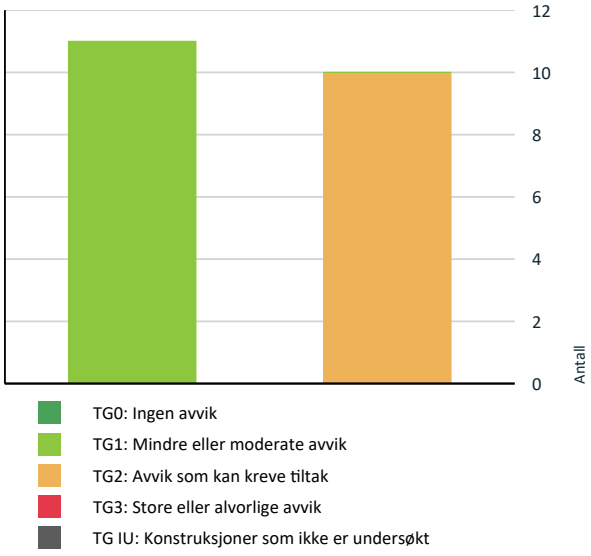
AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

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

TAKHØYDE
Takhøyde er målt til 2,64m i stue.

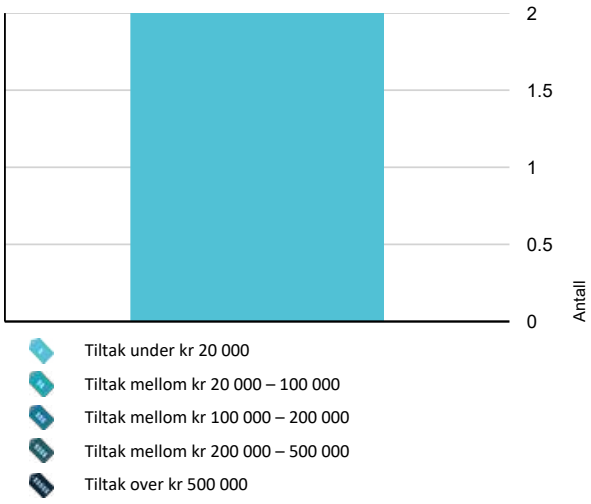
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Ventilasjon	Gå til side

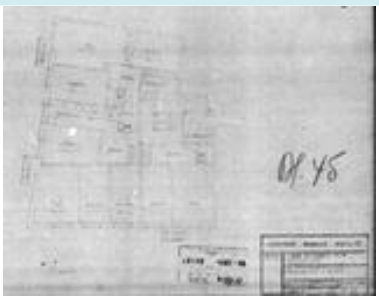
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1949

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Ferdigattest
Godkjent dato: 04.02.1947
Igangsatt dato: 12.01.1949
Tatt i bruk dato: 29.10.1958
Kilde: Kartverket

Kommentar
Iflg. Kartverket

Tilstandsrapport

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Styrets arbeid
Årsmelding 2024 – Styrets arbeid
Styret har i perioden avholdt tre (3) styremøter. Av arbeid som er verdt å nevne fra perioden er:
Dugnad: Gjennomført i mai. Oppgaver som ble utført var vask av fellesområder, rydding av kjeller og bakgård samt reparasjon av trapp og inngangsparti.
•
Vindusvask: Profesjonell vindusvask ble utført én gang hvert kvartal. Styret vurderer avtale og frekvens for fremtidige vasker i 2025.
•
Heis: TK Elevator (tidligere Thyssen-Krupp Elevator) har utført fire periodiske servicebesøk i 2024. Planlagte servicebesøk for 2025 er satt til mars, juni, september og desember.
•
Vaktmester: Vaktmesteren har fulgt opp søppelhåndtering og vask i henhold til avtale. Han har også gitt tilbakemelding på avfallshåndtering, og styret har påminnet beboerne om gjeldende regler.
•
Budsjettmøte: Budsjett gjennomgått av styret. Grunnet økte kostnader for Borettslaget måtte styret regulere felleskostnader, samt leiekostnader for enhet i 1 etg. og Joker.
•
Tak: USBLs prosjektavdeling gjennomførte befaring av taket i 2023, og noen takstein ble utbedret i forbindelse med arbeid på naboblokken i 2022/2023. Styret har blitt informert om en mindre lekkasje ved en gammel antennegjennomføring. Representanter fra styret har foretatt en befaring og vil følge opp saken videre til våren. Løpende sak.
•
Balkonger: Det er nødvendig å utbedre balkongfasadene, slik det ble gjort i 2012. Styret har i 2024 innhentet pristilbud fra flere leverandører for betongprøver og tilstandsrapport av balkongene. Rapporten vil danne grunnlag for videre utbedring. Løpende sak. Egen sak på generalforsamlingen.
•
Festetomt: Tomten som Claus Riis gate 4 står på, har vært eid av en skole i Danmark i over 20 år. I 2023 ble festeavgiften betydelig økt, etter å ha vært stabil siden 1940-tallet. Styret har engasjert en advokat for å vurdere det juridiske grunnlaget for denne oppgangen, da den ikke ble varslet på forhånd. Styret forventer en avklaring i løpet av 2025. Løpende sak.
•
Felleskostnader: Borettslaget har i løpet av 2024 opplevd økte kostnader, og styret har vært nødt til å justere felleskostnadene for å dekke økte utgifter, som kommunale avgifter, forsikringer og strøm.
•
Leietaker i 1. etasje: Leieavgiften er økt i samsvar med økningen i felleskostnader for beboerne i Claus Riis gate 4.
•
Joker i 1. etasje: Det er inngått en ny 10-årsavtale med Ila Mathus AS, som driver Joker-butikken i første etasje. Styret har gjort en grundig vurdering av markedsverdien, og den nye avtalen innebærer en økning på ca. 30 % sammenlignet med tidligere avtale.
•
TV- og internettavtale: Styret har i løpet av 2024 reforhandlet den eksisterende avtalen med Telia, noe som har resultert i en kostnadsreduksjon på nesten 16 % for hver enkelt beboer.
• Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2025.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolérglass i treramme. Nyere vinduer, årstall vanskelig å tyde.



Vindustype



Vindustype



Vindustype

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med med to låser. Det er en normalt bruksslitt dør.

MERK: Noen skruehull i dørbladet utendørs, gis ikke avvik pga. lite omfang men vær klar over det.

Tilstandsrapport



Dørtype



Innngangsdør



Innngangsdør

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med isolérglass.



Balkongdør



Låskasse og håndtak.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stue. Bygget med støpt dekke og rekkverk i metall og plate.
Ved nedbør er det trolig naturlig avrenning.

Rekkverk høyde: 94 xm

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 1949

Tilstandsrapport

TG 2 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av: Original parkett. Laminat. Fliser.
Veggflater består av: Malte plater. Fliser på baderom.
Himlinger består av: Malt betong. Malte plater. Malt glassfiberstrie.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvise slitasjemerker i parkett og overflater etter ordinær bruk.

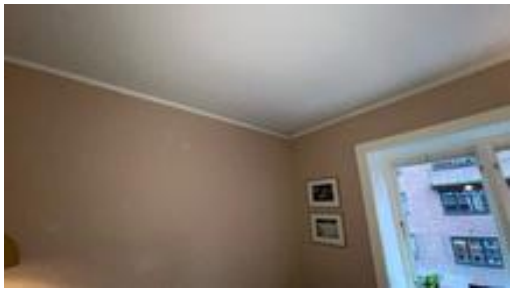
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.



Slitasjemerker i parkett.



Overflater



Overflater



Enkelte glipper og slitasjemerker.

TG 2 Etasjeskille

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 9 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 16 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper og heis i fellesgang.



Felles trappegang med heis.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere slagdører med glatte dørblad. Type Swedoor.

Tilstandsrapport



Innerdør



Innerdør

VÅTROM

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble rehabilitert i 2008 i regi av boligaksjelaget.

Servant er nyere. Gulvfliser og vkabler er fra 2015.
Ferdigattest er datert 7.aug. 2008. Saken er omtalt som "Rehabilitering av 13 våtrom og 2 rørstammer".

Årstall: 2008



Baderom



Baderom





Ferdigattest baderomsrehabilitering.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2008

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

To små sprekker i veggflis i dusjhjørnet. Et par skruehull.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig. Det har ingen betydning mht. vanntetthet.


Dusjhjørne


Veggflate


Himling


2 sprekker i veggflis.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med utevarmekabler.
Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 27 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≥ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater .
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall ≥ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2008

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Synlig dukmembran under klemring i sluk. Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde utslag nederst på vegg langs sokkel i dusj men forholdet ansees som ikke skadelig forutsatt korrekt utførte membranarbeider. Det var ingen tegn til fuktproblematikk i baderommet.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Tilstandsrapport



Sluk



Overgang ved dørterskel.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat gjorde utslag lang sokkel i dusj.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Følgende er fra 2008: Toalett. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Opplegg til vaskemaskin.
Servantskap er fra 2022.

Årstall: 2008



Servantskap



Toalett. Dusjhjørne.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet. Luftespalte under baderomsdøren.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom tillatt i boligaksjelaget og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.



Lufteventil



Luftespalte under dørbladet.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader.
Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner (murvegger).

KJØKKEN

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med integrerte håndtak, laminat benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn og plass til frittstående kjøleskap.

Nye fronter og benkeplater i 2016.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut til yttervegg. Ventilasjonsprinsippet gis TG1.

Takstmann er ikke kjent med evt. regler for bruk av kjøkkenventilator med avtrekk ført til yttervegg.



Avtrekkluft er ført til yttervegg.



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Plastrør og rør-i-rør

Fordelerskap: Nei, evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet. På kjøkken blir vannrør stengt med lekkasjestopper.

Røranv./dokumentasjon: Ferdigattest for baderom gjelder også for vannrør på baderom (2008). Evt. dokumentasjon for vannrør på kjøkken er ukjent for takstmann.

Tilstandsrapport

Hovedstoppekran for boligen: Over inspeksjonsluke i himling på baderommet. Stoppekranene ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken. Evt. vannlekkasje på vannrør "før" lekkasjestopper vil ikke bli stanset automatisk, da må det benyttes stoppekraner over inspeksjonsluke.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Manglende dokumentasjon for rørarbeider på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.



Vannrør og lekkasjestopper på kjøkken.



Lekkasjesensorledning under varmtvannsbereder.



Hovedstoppekran over inspeksjonsluke på baderom ble testet og fungerte 100%.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Rørstammer er utskiftet i forbindelse med baderomsrehabilitering i 2008.

Levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Naturlig lufting med vinduer og/eller balkongdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er hverken luftespalter over vinduer eller lufteventiller i yttervegger i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



Ingen luftespalte over vindu eller lufteluke i yttervegg.



Ingen luftespalte over vindu eller lufteluke i yttervegg.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Det er varmekabler på baderommet fra 2008. Elektrisk panelovn. Det gis TG1 som varmekilde.



Termostatbryter for varmekabler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i underskap på kjøkken.
Volum: 117 liter
År: 2016
Strømtilførsel: 2kW
El-tilkobling: Type uttagbar

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

El-tilkoblingen skal være av typen fastmontert (ikke uttagbar).

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bereder



Beredertype



Lekkasjesensor under berederen.

TG 2 Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg: Nei
Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.
Komfyrvakt: Nei, ansees som et avvik.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Komfyrvakt mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Komfyrvakt mangler.



Dørcalling

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

Taklampe er montert av elektriker i regi av dagens eier.

-Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgang.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-OV: 32 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Evt. samsvarserklæring for elektroarbeider gjort i leiligheten er ikke kjent for takstmann.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.
Det er funnet følgende avvik:

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

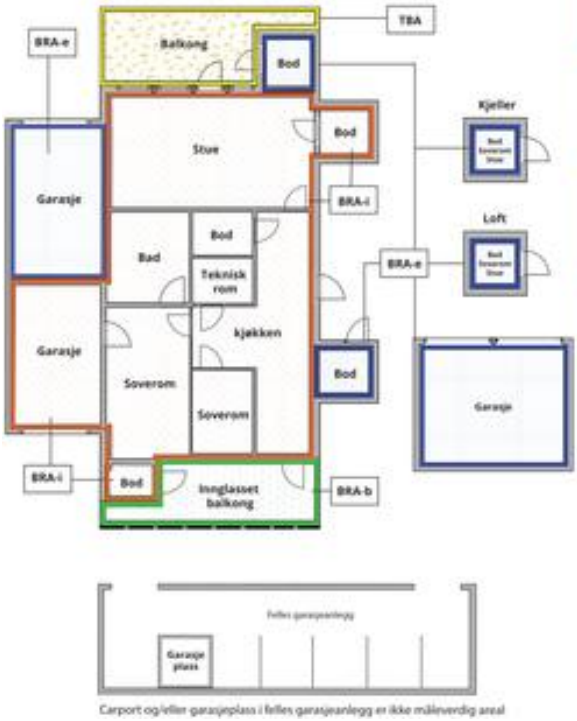
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje, leilighet	53			53	2
Loftsbod		4		4	
Kjellerbod		2		2	
SUM	**53**	**6**			**2**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.etasje, leilighet	Entré/gang, baderom, kjøkken, stue, soverom		
Loftsbod		Loftsbod	
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Loftsbod er 4m2 (BRA-e).
Kjellerbod har et gulvareal på ca. 5m2 men kun 2m2 (BRA-e) er måleverdig.
Balkong er 1,8m2 men avrundet opp til nærmeste hele tall 2m2 (TBA).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: TAKHØYDE
Takhøyde er målt til 2,64m i stue.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Ina Bjørnestad som ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	4		0	268.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Claus Riis' gate 4

Hjemmelshaver
Ina Bjørnestad

Kommentar
Festekontrakten ble inngått 30.des. 1947. Festekontrakten er ikke vurdert nærmere.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Claus Riisg 4 Bolig As	934504852	H0101	USBL	Ina Bjørnestad

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
10-11	2 400	31 500	11 846	*31.12.2025*	157 186	*31.12.2025*

Kommentar
Pålydende: 2 400 Opprinnelig innskudd: 31 500 Aksjenr: 10-11 Partialobligasjonsnr: 4 Aksjeboenhetsnr: 4 Ajourf. andel f.gj. (lån): 155 804 Gjeld siste årsoppg.: 157 186

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ikke tilgjengelig.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig gate. Felles hovedinngang inn fra fortau i gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-171GO
Vedtatt: 04.06.1942
Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn
S-4179
Vedtatt: 26.10.2005
Formål: Fortau, Spesialområde bevaring bolig

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Kvartalsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	83649411			

Kommentar
Felles polise for boligaksjelaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	
2	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

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

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

Forutsetninger

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ina Rekk Bjørnestad	9578-5999-4-3479528	2026-03-14 12:34:27

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
14. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0020/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Claus Riis' gate 4, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Ina Bjørnestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. juni 2024

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: 83649411
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Forrige eier opplyser om at de byttet ut gammel servant med ny, større servant med underskap i november 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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?

Nei

---

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

Nei

---

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: Opplysning fra forrige-forrige eier: Elektrofil ved Andreas Jørstad. Opplysning fra forrige-forrige eier: Skiftet jordfeilbryter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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?

Nei

---

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

---

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)

Nei

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: Sikring til induksjonsplate har slått ut to ganger siden 2024 ved vanlig bruk. Sikring har kunnet skrus på igjen etter kort tid.

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: Sølvkre observert enkeltvis på badet på natten, sist tidlig høst 2025

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i salgsoppgave 2024

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2024

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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: Styret vurderer utbedring av balkonger. I 2025 ble det gjennomført befaring og møter med USBL Tekniskavdeling. Teknisk tilstandsvurdering er ikke gjennomført pr nå og utbedringsmetode er ikke konkludert. Møte med Byantikvaren er planlagt i mars 2026. Nærmere orientering vil bli gitt på generalforsamlingen.

---

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

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: 29-0020/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ina Rekk Bjørnestad	**2026-03-14**

Identifikasjon

Ina Rekk Bjørnestad

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Biermannsgarden (Maridalsveien) rett bak bygget vårt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Aasmund Solberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

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. 60 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Balkonger

Bakgrunn:

Balkongene er pigget ned og renovert i 2012. De ble da noe mindre i størrelse enn tidligere. Det er totalt 9 balkonger i bygget, ikke tilhørende alle boenheter. Det er allerede gjennomført inspeksjon av tilstand på balkonger i regi av styret 2023, da murpuss har skallet av diverse balkonger.

Styret mottok i mars 2024 e-post fra Melsom (nå en del av styret), der han etterspurte muligheten for å utbedre/bytte ut nåværende balkonger. Melsom ble oppmuntring av styret til å sendt en uforpliktende forespørsel til Balkongteam, for å forhøre seg om pris og muligheter ved vårt bygg. Dette også med tanke på at bygget er på gul liste til byantikvaren.

Siden bygget er vernet hos byantikvaren vil det mest sannsynlig være uaktuelt å endre balkongene. Styret jobber derfor nå med å hente inn pristilbud fra flere leverandører for betongprøver og tilstandsrapport av balkongene, slik at vi kan ta dette videre med USBL prosjekt eller direkte med potensielle leverandører som kan utbedre balkongene.

Ytterligere saksforhold vil bli opplyst om på generalforsamlingen muntlig

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 8

5.2 IN-ordning av fellesgjeld

I forbindelse med styrets gjennomgang av bankavtalene med DNB og mulighetene for refinansiering, har styret også diskutert innføringen av en Individuell Nedbetalingsordning (IN-ordning) for fellesgjelden. Dette vil gi hver enkelt beboer muligheten til å innfri sin andel av fellesgjelden.

Saken er fortsatt under behandling, og ytterligere informasjon vil bli presentert muntlig på generalforsamlingen.

Vedtak:
Saken utsettes.

5.3 Tak

USBLs prosjektavdeling gjennomførte befaring av taket i 2023, og noen takstein ble utbedret i forbindelse med arbeid på naboblokken i 2022/2023. Styret har blitt informert om en mindre lekkasje ved en gammel antenne-gjennomføring. Representanter fra styret har foretatt en befaring og vil følge opp saken videre til våren. *Løpende sak.*

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 8

6. Valg

6.1 Valg av leder

Den nåværende styrelederen, Aasmund Solberg, har informert styret om at hans bosituasjon har endret seg det siste året, og at han nå kun oppholder seg i Oslo 2–3 dager i uken i forbindelse med jobb. Han ønsker derfor at en annen med mer kapasitet og tid overtar vervet som styreleder i Claus Riis gate 4.

Det skal velges styreleder for kommende periode

Vedtak:
Valgt ble: Odd Tore Skytterholm for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Melsom for 2 år.

Valgt ble: Siv Elisabeth Lamark for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Bjørg Irene Hegsethtrø for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Odd Tore Skytterholm

/s/Ane Bergseth /s/Aasmund Solberg

----------	----------
Møteleder	Protokollvitne

Vedtekter

for

Boligaksjeselskapet Claus Riis gt. 4 Org.nr.: 934 504 852

Vedtatt og med senere endringer, og sist 7. mai 2013

§ 1

Boligaksjeselskapet Claus Riis gt. 4 er et uansvarlig selskap som har til formål å overta bygselkontrakt på eiendommen Claus Riis gt. 4, gnr 219 bnr 4 i Oslo kommune, samt bebygge og drive eiendommen.

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3

Aksjekapitalen er NOK 105 600,- fordelt på 44 aksjer à NOK 2 400,- fullt innbetalt.

§ 4

Selskapets aksjonærer har rett til å få leilighet i selskapets bygg Claus Riis gt. 4, således at eier av 2 aksjer har rett til å få leie en 2-værelsers leilighet, eier av 3 aksjer har rett til å få leie en 3-værelsers leilighet og eier av 4 aksjer en leilighet på 4 værelser.

Aksjonærene er forpliktet til å overta andelsobligasjonene hvis størrelse er fastsatt for vedkommende leilighet, og til å undertegne leiekontrakt utformet av selskapets styre. Blir leieforhold ikke opprettet eller faller bort, er aksjonæren forpliktet til å overdra sine aksjer og sin andelsobligasjon innen en kort frist, fastsatt av styret. Oversittes fristen er han forpliktet til å overdra aksjer og obligasjon til den som selskapets styre bestemmer. Aksjonær kan ikke sies opp så lenge leiekontrakten holdes.

Varighet av framleie er begrenset til 2 – to – år. Eventuell forlengelse av framleieperioden skal godkjennes av styret på årlig basis senest 3 – tre – måneder før forlengelsen trer i kraft.

Aksjer og leieboerobligasjon kan bare overdras i forbindelse med overdragelse av leiligheten. Overdragelse må godkjennes av styret.

Aksjene kan ikke pantsettes uten styrets godkjennelse. Aksjonærene må ha hjemstavnsrett i Oslo.

§ 5

Selskapet ledes av et styre med 3 medlemmer. Styrets formann velges ved særskilt valg. For styret velges inntil 2 varamenn. Styret velges for 1 år ad gangen.

Styret ansetter forretningsfører og har rett til å meddele prokura.

Styret utarbeider leiekontrakter og husordensregler.

Selskapets signatur tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap.

§ 6

Ordinær generalforsamling holdes i Oslo hvert år etter skriftlig varsel utsendt minst 8 dager i forveien til aksjonærene. Den ordinære generalforsamlingen skal:

a) Behandle årsregnskap som fremlegges i revidert stand avsluttet per 31/12, samt beretning om selskapets virksomhet i det forløpne år.
b) Bestemme overskuddets anvendelse etter at nødvendige avskrivninger og avsetninger til fond er foretatt.
c) Velge styre og revisor og vedta deres lønn.
d) Behandle ethvert forslag som forelegges og som har vært nevnt i innkallingen.

§ 7

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det påkrevet eller når aksjonærer som innehar minst 1/10 av aksjekapitalen krever det. Innkalling skjer med samme varsel som for ordinær generalforsamling. I innkallingen angis de saker som skal behandles.

§ 8

Generalforsamlingen ledes av styrets formann. Hver aksjonær har 1 – én – stemme. Alminnelig vedtak fattes med simpelt flertall. Til vedtektsendringer krevers med aksjelovens forbehold 2/3 flertall. I tilfelle stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

§ 9

Meddelelse til aksjonærene skjer ikke i offentlig tidender, men ved brev til hver enkelt aksjonær.

§ 10

Kalenderåret er selskapets regnskapsår. Det reviderte årsregnskap med balanse og styrets forslag til anvendelse av overskuddet skal minst 14 dager før generalforsamlingen sendes hver aksjonær hvis adresse kjennes.

§ 11

For øvrig kommer aksjelovens bestemmelser til anvendelse.

Husordensregler for Boligaksjeselskapet Claus Riis gate 4 AS

Husordensreglene er en del av leiekontrakten, og har som sitt formål å skape gode og trivelige boforhold for aksjonærene.

1. Hver leieboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet.

2. Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være ro i leiligheten. Innenfor dette tidsrommet må det ikke forekomme støyende musikk eller annet som sjenerer naboene. Ved "større festligheter" bør naboer varsles på forhånd. Oppussing og andre særlig støyende aktiviteter må avsluttes senest kl 21.00.

3. Gatedøren og alle dører til fellesarealer skal alltid holdes låst. Det henstilles til alle gårdens leieboere å påse at dette blir overholdt.

4. Bruk av åpen ild eller røyking er ikke tillatt på loft eller i kjeller. Lys slukkes etter bruk.

5. Fellesarealer:
- I sykkel-/sportsboden skal det bare oppbevares sykler som er i aktiv bruk.
- Gjenstander skal ikke oppbevares i inngangspartiet. Unntatt fra dette er barnevogner.
- I ganger, trapper og øvrige fellesarealer skal ingen uvedkommende gjenstander oppbevares.
- Det kan kun etter særskilt søknad og godkjenning av styret oppbevares gjenstander i fellesboden i kjelleren (inkludert det innerste rommet). Styret kan pålegge leieboere å fjerne gjenstander fra fellesboden.

6. Leieboere som har balkong eller takterrasse, plikter å holde disse rene for snø og is.

7. Vannkraner og klosetter som lekker, må omgående repareres. Til WC må bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

8. Vaskeriet disponeres av leieboere etter egen liste. Nærmere retningslinjer for bruk finnes på instruks oppslått i vaskeriet.

9. Det er ikke tillatt med banking av tepper og risting av klær fra vinduer eller balkonger. Disse gjøremål henvises til tørkeplass i bakgården, i den utstrekning det ikke er hengt ut vasketøy til tørk. Banking av tepper må ikke finne sted etter kl 23.00.

10. Avfall
- Alt avfall som kastes i søppelsjakten skal være godt innpakket. Matavfall som kommer i berøring med sjakten vil forårsake sjenerende lukt i trappeoppgangen. Det er strengt forbudt å kaste brennende eller lettantennelige ting (f.eks. sigarettstumper eller oljet avfall) i søppelsjakten.
- Papiravfall kastes i egen container for returpapir. Større kartonger buntes sammen og settes ved siden av containeren.

- Større gjenstander og større mengde avfall (f.eks i forbindelse med oppussing) kan kun etter særskilt tillatelse fra, og under kontroll av, styret plasseres i fellesboden i kjelleren, se punkt 5. Ildfarlig eller lettantennelig avfall skal ikke plasseres her.

Vedtatt 17.10.08


CLAUS RIIS' GATE 4
Spesialområde - bevaring / boliger
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
Maks. 3 et.
Maks. U.0,7
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.
S-171GO, 4.6.42,N.B.I.
Claus Riis' gate
71GO, 4.6.42 N.B.I.

Oslo

S-4179

ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.10.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199902385

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199902385

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ILADALEN

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. RAP -199902385 datert 30.04.2004, revidert 08.11.2004. og 22.06.2005.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:
- byggeområde: bolig
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gangvei
- spesialområde: bevaring (bolig, kirke)

§ 3. *Byggeområde for boliger, felt A*

3.1 Arealbruk

Det tillates etablert kontorer og barnehage i lavblokkens 1.etasje. Det kan settes av inntil 100 m² til barnehage. Eksisterende bygning i Kingos gate 22 bør inngå som en del av et nytt anlegg for eiendommen. Barnehagen skal disponere et areal utendørs på minimum 150 m². Det skal settes av minimum 25 m² uteareal pr. leilighet.

3.2 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 500 m² eksklusiv parkering.

3.3 Plassering og høyde

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimum gesims- og mønehøyder som vist på plankartet.

3.4 Utforming

Punkthusene skal ha tak med ensidig fall mot øst på maksimalt 5 grader. Punkthusene skal ha pussede eller slemmede fasader i lys farge. Balkonger og karnapper kan utkrages maksimalt 1 meter utenfor viste byggegrenser. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.
Bygninger og utearealer skal utformes med god tilgjengelighet.

3.5 Avkjørsel og parkering

Området skal ha avkjørsel fra Kingos gate, via felt B1, som vist med piler på plankartet.
Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

3.6 Leilighetssammensetning

De nye boligene skal samlet ha en leilighetssammensetning med minst 30 % 4-roms leiligheter eller større, maksimalt 30 % 2-roms leiligheter og ingen 1-roms leiligheter.

Minimumskrav til leilighetsstørrelse:

4-roms leilighet	minimum BRA = 100m²
3-roms leilighet	minimum BRA = 80m²
2-roms leilighet	minimum BRA = 60m²

3.7 Utomhusplan

Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Uteareale skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Rampe langs østsiden av Uelandsgate 57, mellom øvre og nedre del av gårdsrommet, skal opprettholdes. Eksisterende store edelløvtrær skal bevares så langt det er mulig.

§ 4. *Spesialområde: bevaring (boliger, felt B1-B11)*

4.1 Arealbruk

Eksisterende forretnings- og kontorlokaler tillates opprettholdt. Eksisterende barnehage i Vøyensvingen 20 og 22 tillates opprettholdt. Det skal settes av minimum 500 m² uteareal.

4.2 Utforming

Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller

karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

4.3 Retningslinjer for fasadetiltak
Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges dokumentasjon på hvordan tiltaket forholder seg til "Retningslinjer for fasadetiltak på bygninger i Iladalen" datert 16.11.2004.

4.4 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse for rehabiliteringstiltak på bygning eller utomhusarealer, skal det sendes inn utomhusplan sammen med søknaden. Planen skal gi mest mulig helhetlige løsninger på tvers av enkelteiendommer. Det skal sikres god tilgjengelighet til alle deler av uteområdet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

4.5 Parkering
Parkering i felles uteareal/gårdsrom tillates ikke.

§ 5. Spesialområde bevaring av kirke, felt C

5.1 Utforming, plassering og høyde
Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

5.2 Avkjørsel og parkering
Avkjørsel til kirken skal være fra Søren Jaabæks gate. Parkeringsplasser for kirken skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune innenfor egen eiendom.

§ 6. *Fellesbestemmelser*

6.1 Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, rundskriv som erstatter dette, skal følges. For bebyggelse som er utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i departementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene. Detaljerte støyberegninger, samt plan over støybeskyttelses tiltak, skal vedlegges søknad(er) om tillatelse for byggetiltak. Nødvendige tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Claës Riisgt 4

~~1948~~ / ~~2587~~

J. nr.

2587/1948

Våningshus

Anmeldelse.
4 bl. t egn.

BYGNINGSKONTOR
Mottatt 6 APR 1948
D.J.nr. 02587
Bl. nr.
Gnr. Bnr.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.L.N. 2169/46. OSLO

Duplikat sendt brannvesenet

Ekspedisjons-Dokument 1

angående Våningshus.

på matr.nr. 4 Claus Riis gate.

Innlevert 23. 11.46. Attestert Ferdig attestert 29/10. 48

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25. nov. 1946.

Einar Nordby

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO

FK/AH.

Nr. 4 Claus Riis gate.

Bygningssjefens eksp. av 25. nov.1946.

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 4 Claus Riis gate er vist med heltrukken grönn linje på bl. 1.

Oslo oppmålingsvesen, den 26. november 1946.

Avg chefen jr nr. Bergersen

rett. 25. Nov 1946

2

LH/NR.

Claus Riis gate 4.
Våningshus.

Oppm.sj. eksp. av 26/11-1946.

Sendes hr. vannverkssjefen.

Reguleringe- og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med rödt.

Vöyensvingen og Claus Riis gate er regulert 15,7 m brede.

Vöyensvingens östre reguleringslinje går i kurve med R. = 200 m.

Over eiendommen er regulert indre byggelinje som mot begge gater ligger i 13,0 m avstand fra reguleringslinjene mot gatene.

Vöyensvingens regulerte höyde ved Claus Riis gates nordside er kote 45,98. Herfra stiger den mot nord med 1: 456 etter midtlinjen.

Claus Riis gates regulerte höyde ved Vöyensvingens östside er kote 45,95. Herfra stiger den mot öst med 1: 16,9 etter midtlinjen.

Fortaustigningen i begge gater er 10 cm.

For eiendommen, som er regulert for forretningsbebyggelse, gjelder byplanvedtekt 173, stadfestet av innenriksdepartementet 4/6-1942.

Oslo reguleringsvesen den 29. november 1946.

VANNVERK
Inn 003517 1-DEC
NORGE

Hanna Hals

A. Rønsholt.

J.R.

d.f. brannvesenets kt.

3

EAF/HN.

J.nr. 3517/1946. Matr.nr. 4 Claus Riis gate.

Tilbakesendes med bilagbygningskontrollen.

Kjellergulvets kotehöyde + 43,85 godkjennes.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den over alt blir liggende over underkant av fundamenter og i forskriftsmesig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulvog på den side av skillet hvor kjellergulv er höyest.

Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett støp såfremt dette skulle vise seg nödvendig.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Vanntrykk i hovedvannledningen er ca. 22 mtr.
Der kan ikke skaffes tilstrekkelig trykk för hovedledning i Vöyensvingen er lagt frem.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetongguv eller banketter.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man seg å oppstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Ved prosjektering av sanitæranlegget må nödvendig hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 5 desember 1946.

Etter bemyndigelse

Oslo sjøfart [illegible] 2068
6-DEC 1946 76.

Sendes
OSLO HELSERÅD til uttalelse ~~i enl. bl.~~

Oslo, bygningssjefens kontor den 21/12 1946

Einar Norling

KB/MH.

Claus Riisgt. 4.

Sendes herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales etter bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Gjeldende regler for bad og w.c.-rom, for nedkastsjakter, for ventilasjon og for vaskerier må følges., se vedlagte meddelelse.

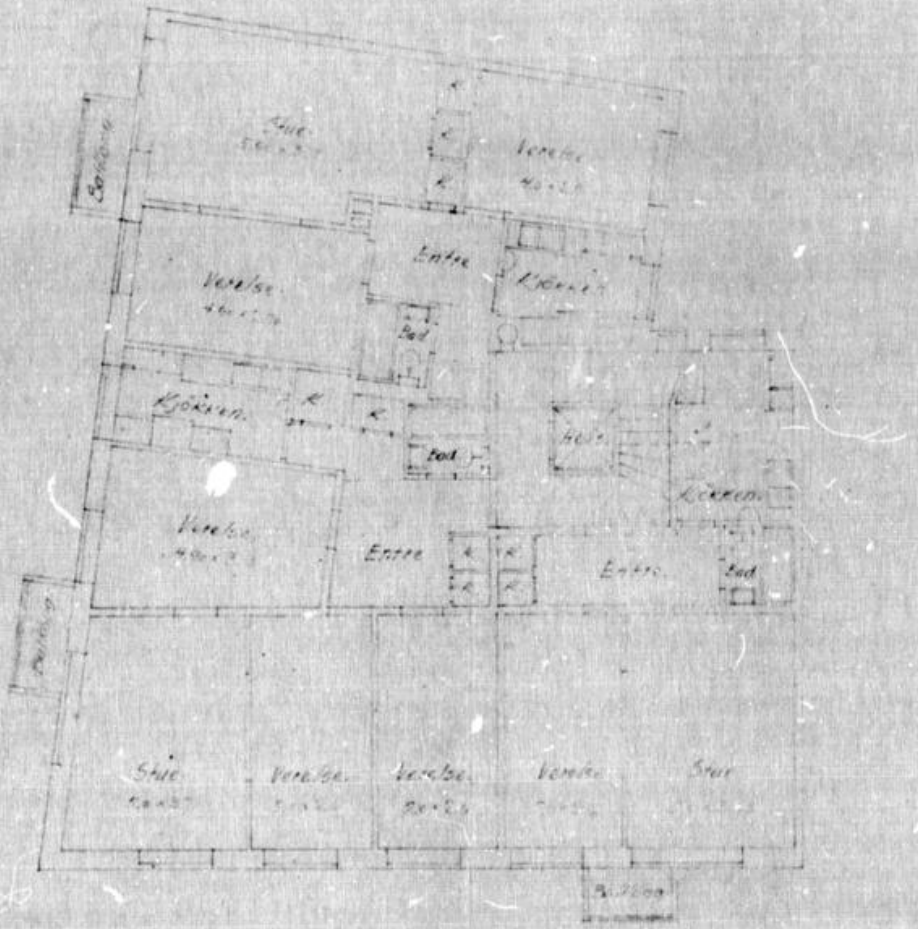
Baderommene må få stengbare avtrekksventiler.

I.etasjes gulv, terrassen og överste himling må isoleres ekstra. Hvis bygningsrådet tillater flatt tak må dette legges "koldt".

Rom med lysflate mer enn 1/8 må ha dobbelte vinduer. Balkongdörene må være dobbelte. Butikkenes bruk må anmeldes. Butikker med bakrom må få avtrekk til særskilt pipe og friskluftstilførsel direkte utenfra. Rom for barnevogner må gjöres bredere.

Oslo helseråd, den 17.desember 1946.
Etter fullmakt.

-19



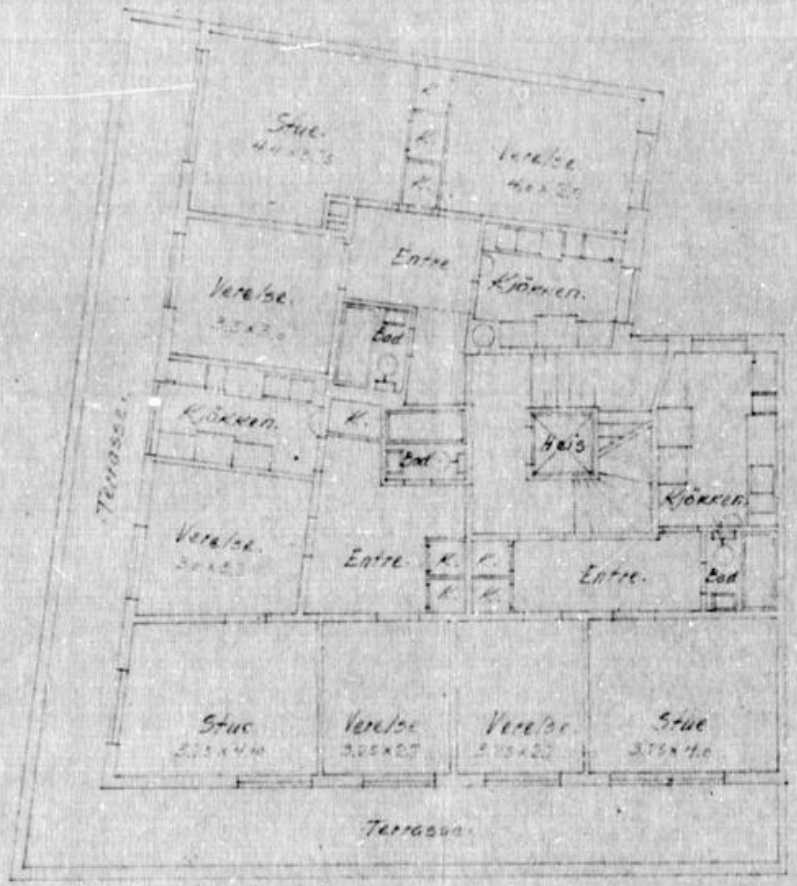
Bf. 45

13132 -4 OCT 1948

- ARKITEKT - GUNNAR - SCHULTZ -

Claus Riisgate nr. 4
Vaningshus.
Plan av 1-2-3 etg
M. 1:100 | DATO 6/4 48
TEGNET AV | F. 03

-19



Bl. 45

13192 -4 OCT 48

- ARKITEKT - GUNNAR - SCHULTZ -

Claus Riisgate nr. 44.
Våningshus.
Plan av øverste

Mål 1:100 | DATO 4-4-48 | TEGN. NR. F.02.

TEGNET AV O.S. Schultz

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

Brødrene Bastiansen AS
Bjørnerudveien 12 B
1266 OSLO
stein.bastiansen@brodrene-bastiansen.no

Dato: - 7 AUG. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200713633-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CLAUS RIIS´ GATE 4	Eiendom:	219/4
Tiltakshaver:	Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 v/ Styreleder	Adresse:	Claus Riis` gate 4, 0457 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen A/S	Adresse:	Bjørnerudveien 12 B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/rep. av byg.tekniske inst.: 13 bad

FERDIGATTEST - CLAUS RIIS' GATE 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 v/ Styreleder, Claus Riis` gate 4, 0457 OSLO,
andre.korsaksel@bya.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse:
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA

Nordvik Torshov / Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47

0477 OSLO

Dato 11.03.2026
Ref. : 43190

PANTEATTEST

NR 27.06.2024

Melding til adressat

v/Vilde Nadden

Dokumentbesitter: Usbl

Klientnr	Selskapets navn	Organisasjonsnr.
386	Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4	934504852

Andel fellesgjeld
155 804,59

Enhetsnr	Enhetsadresse	Postnr.	Poststed	Part. obl.
4	Claus Riis' gate 4	0457	OSLO	4
Aksjenr:	10-11			

F. dato	Aksjonær	F. dato	Medeier
26109543070	Ina Rekk Bjørnestad		

Mottatt dato	Type(*)	Prioritet	Panthaver	Beløp
27.06.2024	B	1	Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4	
04.07.2024	F	2	Handelsbanken	

(*F=Avtalepant, T=Tvangspant B=Boligaksjelagets legalpant)

OSLO, den 11.03.2026

saksbehandler
Boligbyggelaget Usbl

Elektronisk dokument, gyldig uten signatur.



INNKALLING 2026

Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

Tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00

Biermannsgården, Maridalsveien 78

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

Møtet finner sted tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Biermannsgården, Maridalsveien 78

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

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

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Odd Tore Skytterholm, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Siv Elisabeth Lamark, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Magnus Melsom, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Bjørg Irene Hegsethtrø, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**12 722**	**52 949**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	273 496	78 006
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-126 862	-118 233
B. Årets endring disponible midler	**146 634**	**-40 227**
C. Disponible midler	**159 355**	**12 722**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	302 496	49 656
Kortsiktig gjeld	-143 140	-36 935
C. Disponible midler	**159 355**	**12 722**

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	834 229	723 708	838 990	841 602
Leie forretningslokaler	1	454 100	357 000	431 250	501 000
Sum driftsinntekt		**1 288 329**	**1 080 708**	**1 270 240**	**1 342 602**
Sum inntekt		**1 288 329**	**1 080 708**	**1 270 240**	**1 342 602**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	8 460	0	2 000	7 050
Styrehonorar	2	60 000	0	60 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		18 993	30 065	30 000	32 000
Kostnad eiendom/lokale	4	59 826	80 489	72 500	72 000
Kommunale avgifter/renovasjon		265 711	251 820	274 500	281 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	2 958	603	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	109 425	40 903	240 000	190 000
Revisjonshonorar		5 741	5 101	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		70 763	62 432	71 000	74 000
Andre honorar	7	1 875	35 241	15 000	6 000
TV/bredbånd		50 711	150 131	130 000	97 000
Kontingent og gave		2 200	2 130	2 500	2 500
Forsikring		85 894	85 931	102 000	80 000
Eiendomsskatt		37 577	4 783	0	0
Andre kostnader		41 610	41 499	42 000	40 500
Sum kostnad		**821 744**	**791 128**	**1 047 000**	**938 050**
DRIFTSRESULTAT		**466 585**	**289 580**	**223 240**	**404 552**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 852	11 392	0	0
Rentekostnad		207 942	222 966	215 750	185 603
Netto finansposter		**193 089**	**211 574**	**215 750**	**185 603**
Årsresultat		**273 496**	**78 006**	**7 490**	**218 949**
Overført til/fra annen egenkapital		273 496	78 006	0	0
Sum overføringer		**273 496**	**78 006**	**0**	**0**

Balanse 2025 Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	738 400	738 400
Sum anleggsmidler		**738 400**	**738 400**
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		0	18 496
Forskuddsbetalte kostnader		90 273	24 398
Innestående konsernkonto og bank		212 223	6 762
Sum omløpsmidler		**302 496**	**49 656**
SUM EIENDELER		**1 040 896**	**788 056**

Balanse 2025 Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		105 600	105 600
Sum innskutt egenkapital		**105 600**	**105 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 321 546	-3 595 042
Sum opptjent egenkapital		**-3 321 546**	**-3 595 042**
Sum egenkapital	8	**-3 215 946**	**-3 489 442**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	3 427 701	3 554 563
Innskuddskapital		686 000	686 000
Sum langsiktig gjeld		**4 113 701**	**4 240 563**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		0	11 412
Leverandørgjeld		72 122	18 028
Påløpne renter		1 033	1 195
Annen kortsiktig gjeld		69 985	6 300
Sum kortsiktig gjeld		**143 140**	**36 935**
Sum gjeld		**4 256 841**	**4 277 498**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 040 896**	**788 056**
Pantstillelser	10	4 113 701	4 240 563

Sted:_____ Dato:_____

Odd Tore Skytterholm	Magnus Melsom	Siv Elisabeth Lamark
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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,-. 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 ove

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter,
kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	497 508	382 692
3650 Innkrevde felleskostn. renter	207 176	220 882
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	129 545	120 134
3605 Leie forretningslokaler	454 100	357 000
Sum	**1 288 329**	**1 080 708**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	8 460	0
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	60 000	0
Sum	**68 460**	**0**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

Anskaffelseskost pr.01.01 :	738 400
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	738 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	738 400
Anskaffelsesår :	1929
Antatt levetid i år :	

Boligaksjeselskapet består av 15 aksjer og 2 næringsenheter.
Eiendommer er oppført på g.nr 219 b.nr 4 i Oslo kommune. Tomten utgjør kr 132 912 av boligeriendommens verdi. Boligaksjeselskapet fester tomten.
Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret gjennom Gjenisdige Forsikring AS polise nr. 83649411.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	50 000	50 000
6340 Heisalarm	0	5 500
6360 Annet renhold	6 279	11 913
6362 Skadedyrutryddelse	3 049	12 638
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	498	439
Sum	**59 826**	**80 489**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	603
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	700	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	849	0
6552 Driftsmateriell	1 409	0
Sum	**2 958**	**603**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	85 750	0
6603 Vedlikehold elektro	0	5 139
6611 Vedlikehold heiser	20 355	30 957
6616 Vedlikehold vaskeri	0	4 807
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	230	0
6648 Vedlikehold dører og porter	3 090	0
Sum	**109 425**	**40 903**

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

Note 7 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 875	15 976
6720 Juridisk honorar	0	12 922
6730 Teknisk honorar	0	6 344
Sum	**1 875**	**35 241**

Konto 6714 gjelder div. rådgivning.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	105 600	0	105 600
Sum innskutt egenkapital	**105 600**	**0**	**105 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-3 595 042	273 496	-3 321 546
Sum opptjent egenkapital	**-3 595 042**	**273 496**	**-3 321 546**
Sum egenkapital	**-3 489 442**	**273 496**	**-3 215 946**

Innskudd egenkapital:
Lån fra aksjonærene
17 andelsobligasjoner: 1 fra hver leilighet + 2 fra næringslokalene.
3.Prioriet fellesobligasjon 136 000 tinglyst 08.06.1949, fornyet 06.06.1979.
15 andelsobligasjoner: 1 fra hver leilighet
4. Prioritet fellesobligasjon 550 000 tinglyst 02.10.2003.

Aksje pålydende: 2400 x 44 (antall aksjer) = 105 600

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven 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.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**12132643510**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Ihht. brev fra DNB 15.10.21
Beregnet innfridd:	30.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	4 700 000
Lånesaldo 01.01:	3 554 563
Avdrag i perioden:	126 862
Lånesaldo 31.12:	**3 427 701**
Saldo 5 år frem i tid:	2 638 450

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132643510	4	311 609	1 246 436
	6	233 707	1 402 242
	5	155 805	779 025

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført langsiktig gjeld	3 427 701	3 554 563
Innskuddskapital	686 000	686 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**4 113 701**	**4 240 563**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**738 400**	**738 400**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant kr 686.000. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

Styreleder	Odd Tore Skytterholm (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Magnus Melsom (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Siv Elisabeth Lamark (sign.)	25.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Boligaksjeselskapet Claus Riis GT 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligaksjeselskapet Claus Riis GT 4 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 internkontroll 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 9B4DV-Z9N5Q-C9CEZ-F68BP-IQTOM-U5T0Q

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 regnskapet, 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 internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 selskapets interne kontroll.

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

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9B4DV-Z9N5Q-C9CEZ-F68BP-IQTOM-U5T0Q

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: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:07:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9B4DV-Z9N5Q-C9CEZ-F68BP-IQTOM-US T0Q

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Odd Tore Skytterholm
Styremedlem, Siv Elisabeth Lamark
Styremedlem, Magnus Melsom
Varamedlem, Bjørg Irene Hegsethtrø

Styret i Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 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. Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 934504852

Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 består av 15 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 er fullverdiforsikret i Tryg, avtalenr 3826401. 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 bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Erstattet gamle brannvarslere med nye
- Nye batterier til alle brannvarslere
- Kontinuerlig rydding og fjerning av hensatte gjenstander og avfall fra fellesområder
- Hengt opp varsel om takras i bakgård

Styret vil også henstille alle til å ikke sette igjen gjenstander i fellesarealer.
Søppelsjakt skal brukes for husholdningsavfall og avfall skal pakkes godt inn. Sjakten skal ikke brukes til farlig avfall, glass og annet spesialavfall.

Styrets arbeid

Styret har hatt 4 møter i 2025. I tillegg er løpende kommunikasjon håndtert ved bruk av epost og WhatsApp. Av saker som ble håndtert i 2025 var:

- Utbedring av takterasse i 6.etasje
- Skifte av forsikringsselskap til Tryg
- Gjennomført dugnad
- Skiftet ødelagt takstein mot bakgård (planlagt og bestilt i 2025, gjennomført i januar 2026). Utbedring av mindre lekkasje rundt foring for gammel antenne vil bli gjennomført våren 2026 (stillas ikke nødvendig).
  I den anledning vurderes det i tillegg å bestille en tilstandsvurdering av taket
- Utbedret nedløp mot Claus Riis gate 4
- Vedr Balkonger: I 2025 ble det gjennomført befaring og møter med USBL Teknisk avdeling. Teknisk tilstandsvurdering er ikke gjennomført pr nå og utbedringsmetode er ikke konkludert. Møte med Byantikvaren er planlagt i mars 2026. Nærmere orientering vil bli gitt på generalforsamlingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2026

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 Tirsdag 24.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Boligopplysninger:

Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4		**Vår ref.:**	386/4	**Fødselsdato eier:**	26.10.1995
Claus Riis' gate 4		**Type:**	Bolig AS		
0457 OSLO		**Eiere:**	Ina Rekk Bjørnestad		
Organisasjonsnr:	934 504 852	**Aksje:**	10-11	**Aksjeboenhetsnr:**	4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 688**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 445
	Avdrag felleslån	531
	Renter felleslån	712

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.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	155 804	Gjeld siste årsoppg.:	157 186
Klient ajourf. lån:	3 427 701,03	Klient gj. s. årsoppg.:	3 458 101

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132643510, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 11.03.2026: 3 427 701

Andel av saldo: 155 805

Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.09.2041)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Odd Tore Skytterholm
Adresse:	Claus Riis gate 4
Postnr/-sted:	0457 OSLO
Telefon:	Mob.: 48036972
E-post:	claus.riisgate4@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	157 186	Andre inntekter:	251
Annen formue:	11 846	Utgifter:	9 451		

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

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

7: Pålydende

Pålydende:	2 400	Opprinnelig innskudd:	31 500		
Aksjenr:	10-11	Partialobligasjonsnr:	4	Aksjeboenhetsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1949
Gårds/bruksnr:	219/4
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Festet

Boligopplysninger:

Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4		**Vår ref.:**	386/4	**Fødselsdato eier:**	26.10.1995
Claus Riis' gate 4		**Type:**	Bolig AS		
0457 OSLO		**Eiere:**	Ina Rekk Bjørnestad		
Organisasjonsnr:	934 504 852				

8: Bygning/eiendom

Årlig festeavgift: 3 040,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	83649411

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Kontakt avd.eierskifte for opplysninger om hvem som besitter adkomstdokumentene.

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

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

F e s t e k o n t r a k t.

§ 1.

Fru Alma Hedegaard bortfester herved sin tomt Claus Riisgate 4 til et startendes boligselskap ved byggmester K. R. Hedegaard og høiesterettsadvokat Alf Saxlund.

§ 2.

Festetiden skal være 99 år regnet fra idag.

§ 3.

Festeavgiften skal beregnes efter 4% av takstsummen kr. 38.000.- ifølge prisnevndstakst av 17/2 - 1947, d.e. kr. 1520.-. Festeavgiften betales halvårlig hver 30. juni og 30. desember.

Til sikkerhet for festeavgiften har eieren 1ste prioritets pant som sikkerhet for et års festeavgift i festeretten samt i de byggninger som blir oppført på tomten.

§ 4.

Alle skatter også eiendomsskatt samt avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren såsom gate-, vann og kloakkarbeider som måtte bli pålagt efter byggningsloven bæres av festeren.

§ 5.

Ved bebyggelsen av tomten skal denne skje efter vanlig godkjennelse av byggningsrådet.

§ 6.

Tomten bortfestes i den stand den forefinnes på overtagelsesdagen. De på arealet stående hus fjernes av eieren innen 1. april 1948. Fremleie eller fremlån av det festede område eller deler av dette kan kun skje dersom eieren gir skriftlig samtykke hertil. Festeren står dog fritt m.h.t. utleie av lokaler eller rom i bygg på tomten. Festeren er også berettiget til uten spesiell tillatelse å danne eget selskap til overtagelse av festekontrakten.

§ 7.

Ved utløpet av festetiden har eieren adgang til å overta den oppførte bebyggelse efter den takstverdi (bruksverdi) som bebyggelsen har på dette tidspunkt. Blir partene ikke enige, fastsettes overtagelsessummen ved skjønn av 3 takstmenn hvorav hver av partene oppnevner en, mens oppmannen oppnevnes av byfogden i Oslo (Byfogd I). Skjønnet er endelig og bindende for begge parter, og utgiftene skal deles likt mellom dem.

Hvis eieren efter at prisen er fastsatt, ikke ønsker å overta bebyggelsen, plikter eieren å fornye festekontrakten for ytterligere 15 år ad gangen.

§ 8.

Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser efter denne kontrakt innen 14 dager efter at skriftlig påkrav er gitt, er eieren berettiget til for sitt krav uten lovmål og dom å sette festeretten med de byggninger som måtte være oppført på tomten til tvangsauksjon, idet festeren frafaller retten til frist eller fornyelse av påkrav efter tvangsfullbyrdelseslovens § 1o9 såvelsom retten til utsettelse med auksjonen efter samme lov § 111.

§ 9.

Festeren bærer samtlige utgifter til måling av arealet samt målebrev, stempling og tinglysing av festekontrakten samt øvrige vanlige utgifter i forbindelse med festeforholdet.

Oslo, den 30. desember 1947.

Alf Saxlund. (s.)

Alma Hedegaard. (s.)

K. R. Hedegaard. (s.)

In fidem:

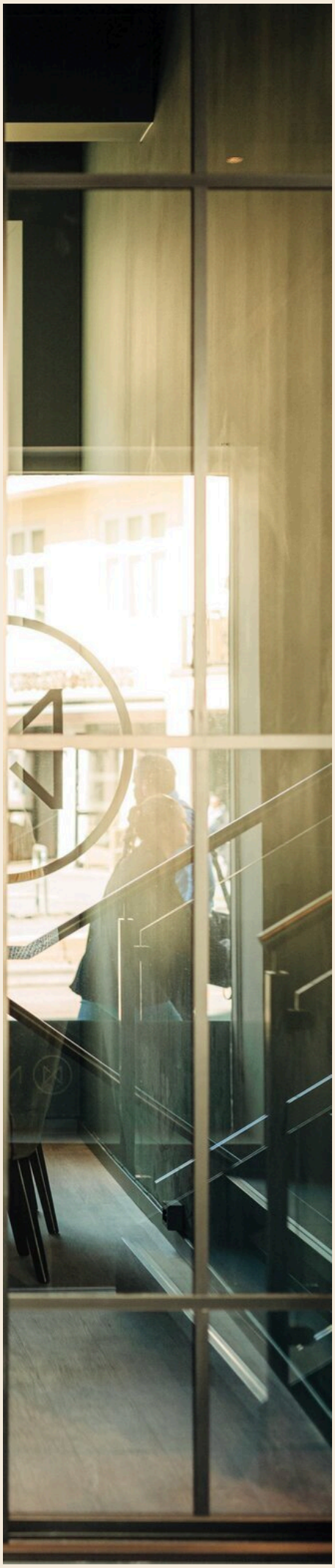
ALF SAXLUND
HØIESTERETTSADVOKAT
TEATERGT. 1 – OSLO 1

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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 boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0020/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Claus Riis' gate 4 0457 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 4 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940