

Claus Riis' gate 4



Velkommen til

# Claus Riis' gate 4



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

# Sagene - Torshov

## Lys og tiltalende 4-roms hjørneleilighet med nydelig beliggenhet inntil lladalen park - God standard - Heis

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 200 000,- |
| Fellesgjeld | 320 282,- |
| Omkostninger | 5 490,- |
| Totalpris | 7 525 772,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 782,- |
| BRA-i | 85 kvm |
| Totalt BRA | 95 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Aksjeleilighet |
| Eieform | Aksje |
| Byggeår | 1958 |
| | |
| Megler | Marius Kristoffersen |
| Telefon | 934 13 727 |
| E-post | m.kristoffersen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Velkommen til Claus Riis' gate 4 - Lys og tiltalende 4-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet rett ved Iladalen park. Leiligheten har en god planløsning og ble overflateoppusset i 2020-2025. Leiligheten har en romslig entré med god oppbevaringsplass, to lyse og innbydende soverom, et stort flislagt bad og et separat kjøkken med praktisk tilknytning til spisestuen. I tillegg har boligen en stor og luftig stue med gode lysinnslipp fra to sider.

- Høydepunkter:
- Heis
- Lys og tiltalende 4-roms hjørneleilighet
- Store vindusflater med lys fra to himmelretninger
- Overflateoppusset i perioden 2020-2025
- Stor spisestue
- Separat kjøkken med innredning fra 2019
- To eksterne boder
- Ettertraktet beliggenhet langs Ilaparken med gangavstand til servicetilbud

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 85 kvm |
| BRA-e: | 10 kvm |
| Totalt BRA: | 95 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Bad, kjøkken, stue, spisestue, to soverom og entré
Total BRA: 85 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på loft
Total BRA: 5 kvm.

# Tyder


2,56 m
2,57 m
3,85 m
4,91 m
4,90 m
Soverom
Soverom
Stue
Skap
Skap
1,51 m
Skap
Entré
Spisestue
1,06 m
3,36 m
VM
Bad
1,49 m
Kjøkken
K/F
3,00 m
2,10 m
4,61 m

# Boligen i bilder







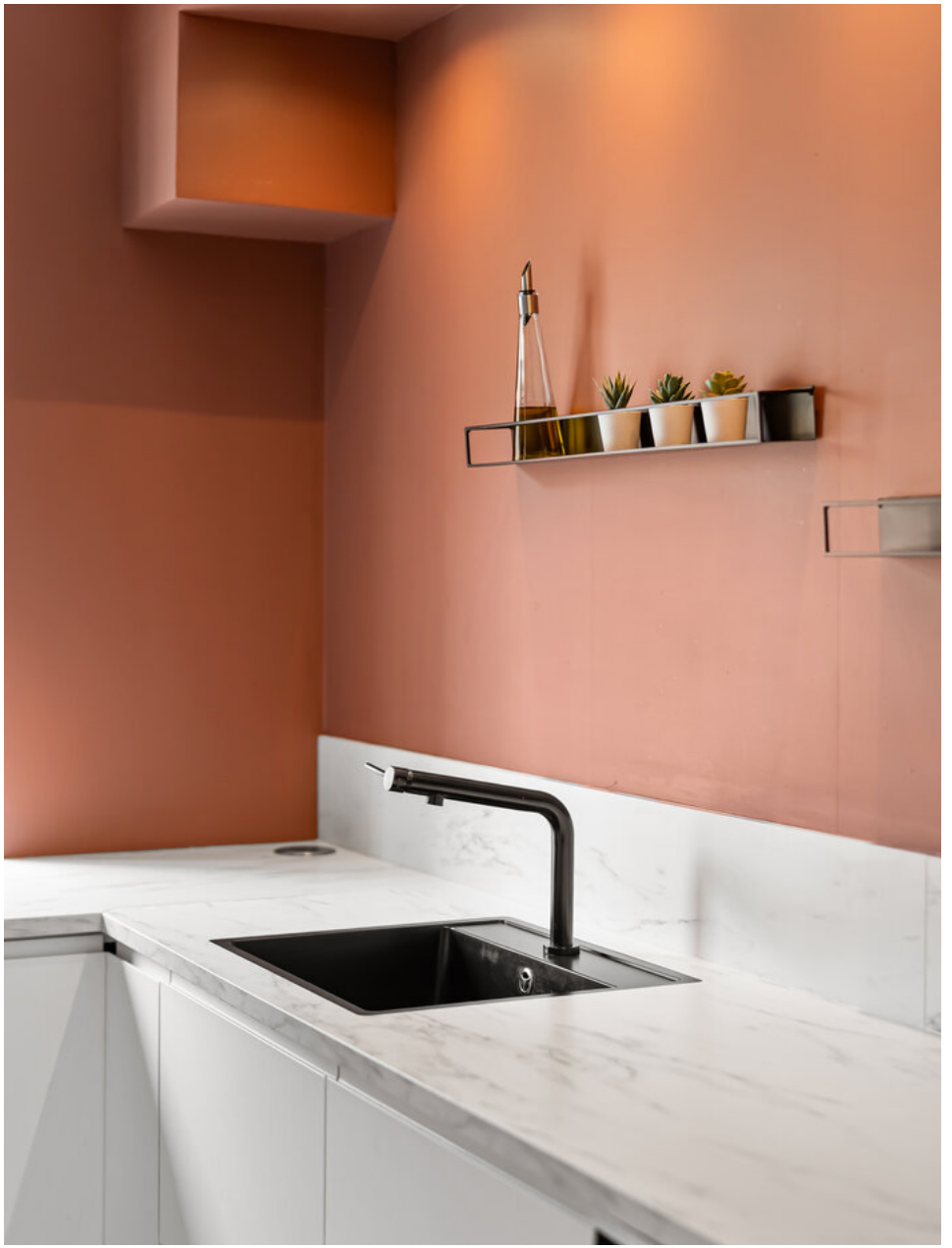













LIVETS
store anledninger
Finn Schjøll
Tone Solberg
INGEGERD
EYVIND
HELLSTRØM


VETS
TRADEJONER
















LG


LG






PERSON-HEIS
LAST 4 PERSONER
HEIS
FOR MAKS 320 KG
ELLER 4 PERSONER


4




joker

Informasjon

# Claus Riis' gate 4

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
13-0236/25

### Boligtype
Aksjeleilighet

### Selgere
Andreas Eriksen
Bethinia Grøndahl

### Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)
320 282,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 520 282,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 217,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
2 273,- (Transportgebyr for aksjer )
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
5 490,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
14 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 525 772,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 535 072,- (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
1958

### Etasje
2

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 95 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Bad, kjøkken, stue, spisestue, to soverom og entré
Total BRA: 85 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på loft
Total BRA: 5 kvm.

**Ikke målbare arealer:**
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde, men har et gulvareal målt til ca. 12 kvm.

## Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, stue, spisestue, kjøkken og to soverom.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca 5 kvm og ca 5 kvm.

## Standard

Kjøkken:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter. Laminat plater på vegg over benkeskap og laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper i kjøkken.

Bad:
Flislagt bad med varmekabler, som er ifølge en tidligere salgsoppgave er rehabilitert i 2008. Badet har dusj med skyvedører i herdet glass og klosett. Videre er det benkeskap med glatte fronter, speil og belysning over servant. Opplegg for vaskemaskin. Badet har en innkasset varmtvannsbereder på ca. 120 liter.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i entré, laminat og malte gulvbord for øvrig.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte plater i badet og deler av kjøkkenet. Malt glassfiberstrie i kjøkkenet, samt pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,62 meter.
Etsjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Alle vegger og tak malt i 2023-2025.

Øvrig:
- Montert Plejd lyssystem i begge soverom, stue og spisestue.
- Fordelerstokker er lokalisert bak luke over himling i badet.
- Stoppekran er lokalisert på fordelerstokkene.
- Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Ventilasjon:
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

- Varmtvann:
Varmtvannsbereder produsert i 1997. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

- Overflater, vanntett sjikt og sluk (bad):
Det er registrert sprekkdannelser/krakelering av enkelte fliser i dusjsonen. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

- Elektrisk anlegg:
Manglende samsvarserklæring. Anlegget er av ukjent dato.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Foreligger en ferdigattest på bad fra 2008 utført i regi av borettslaget.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: USBLs prosjektavdeling gjennomførte befaring av taket i 2023, og noen takstein ble utbedret i forbindelse med arbeid på naboblokken i 2022/2023.

- 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: EL#installasjon ifbm oppussing av kjøkken gjennomført av Powertech Elektroservices.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Hafslund nett, 22.01.20, kontroll av elektrisk anlegg.

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

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja.
Beskriv: Det ble satt ut feller av rentokill for noen år siden da det ble observert rotter i søppelkjeller. I nyere tid har det ikke vært noen observasjoner og det har ikke vært i forbindelse med bodene.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2025.

- 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? Tidligere salgsoppgave/takstrapport/tilstandsrapport når vi overtok i 2020 inneholder dette.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja.
Beskriv: Styret jobber med å hente inn pristilbud fra flere leverandører for betongprøver og tilstandsrapport av balkongene.

## Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

## Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
-Grunnmur i betong.
-Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med teglstein.
-Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
-Etasjeskiller i betong.
-Personheis.
-Trapper i betong.
-Dørcalling.

Leiligheten har entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand og vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hyller på barnerom
- Vaskemaskin og tørketrommel

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

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

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i 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

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 $m^2$. 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

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 782,- pr. mnd.
Inkluderer: - Felleskostnader drift kr. 3 188,-
- Avdrag felleslån kr. 949,-
- Renter felleslån kr. 1 645,-

Felleskostnadene inkluderer kabel-tv og bredbånd fra Telia, trappevask, vaktmester, festeavgift, forretningsførsel, honorarer, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader: kr. 5 782,-
- Innboforsikring: Varierer fra husstand til husstand.
- Strøm kommer i tillegg.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 398 082,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 592 329,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## 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.

Informasjon fra styret:
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. Dette innebærer at noe av kostnadene vil påvirke leiligheter uten balkong også.
Det er per i dag ikke planlagt noen økning i felleskostnadene, men dette kan bli aktuelt avhengig av kostnadene knyttet til balkongprosjektet.
For øvrig er det ikke planlagt annet større vedlikehold.

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 %.

Innkommende saker på årsmøte 2025:
- 5.1 Balkonger
Vedtak: Forslaget om å hente inn pristilbud og få tilstandsrapport på eksisterende balkonger ble vedtatt.
Bakgrunn: Balkongene ble renovert i 2012, men har senere vist tegn til avskalling. Et initiativ fra styremedlem Melsom førte til kontakt med Balkongteam. På grunn av vernestatus hos Byantikvaren er utskifting lite aktuelt. Styret innhenter nå tilbud for betongprøver og tilstandsvurdering.
Stemmefordeling: 8 for, 0 mot, 8 blanke.

- 5.2 IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld)
Vedtak: Saken er under videre utredning og ble utsatt.
Bakgrunn: I forbindelse med mulig refinansiering i DNB, vurderes en ordning som gir beboere mulighet til å betale ut sin andel av fellesgjelden individuelt. Styret gis fullmakt til å etablere en Individuell Nedbetalingsordning (IN-ordning) dersom dette er mulig. Dette vil gi hver aksjeeier muligheten til å nedbetale sin andel av fellesgjelden dersom ønskelig. Styret foreslår å godkjenne forslag til vedtak.

- 5.3 Tak
Vedtak: Forslaget om videre oppfølging av taklekkasje og tilstand ble vedtatt.
Bakgrunn: USBL gjennomførte befaring i 2023. Mindre lekkasje er avdekket ved gammel antenne-gjennomføring. Styret følger opp saken videre våren 2025.
Stemmefordeling: 8 for, 0 mot, 8 blanke.

## Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

## Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

## Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven.

## Informasjon om fellesgjeld
Kr 320 282,- pr. 02.05.2025

Lånenummer: 12132643510, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 02.05.2025: 6.15% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 66
- Saldo per 02.05.2025: kr. 3 523 101,-
- Andel av saldo: kr. 320 282,-
- Første termin/første avdrag: 30.12.2018 ( siste termin 30.09.2041 )
- Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

### Fellesformue
Kr 2 180,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2024) viste et overskudd på kr. 78 006,-. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kr. 7 490,-.

### 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.

### Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 83649411

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 270 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Bortfestes av Alma Hedegaard til et boligselskap representert av byggmester K. R. Hedegaard og advokat Alf Saxlund. Festetiden er 99 år fra 30. desember 1947, med en årlig festeavgift på kr. 3 040,-. Festeren står ansvarlig for alle skatter, avgifter og vedlikehold, og må få byggetiltak godkjent av bygningsrådet. Ved festetidens utløp kan bortfester overta bygningene mot takst, eller forlenge avtalen med 15 år. Festeren har rett til å overdra eller leie ut tomten og dekker alle kostnader knyttet til festeforholdet.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Claus Riis gate har en attraktiv og skjermet beliggenhet ved Ilaparken, like ovenfor Alexander Kiellands plass – sentralt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka.

Området byr på et rikt utvalg av kaféer og spisesteder som Åpent Bakeri og Colonel Mustard. I nærliggende Kiellands hus finner du butikker som Coop, Apotek, Nille og Vinmonopolet. Kort vei til både St. Hanshaugen og Grünerløkka gir tilgang til hyggelige parker, restauranter og butikker. Vulkan med Mathallen, og Ringnes Park med kino, treningssenter og dagligvare ligger også i gangavstand.

Iladalen, Akerselva og St. Hanshaugen park gir gode tur- og rekreasjonsmuligheter, og nærområdet har flere treningssentre. Offentlig transport fra Kiellands plass er utmerket, og Oslo sentrum nås på rundt ti minutter til fots.

### Bebyggelse

Claus Riis' gate 4 er en boligblokk i seks etasjer med tilbaketrukket toppetasje, oppført i 1949 og tegnet av arkitekt Gunnar Schultz. Den ligger på Sagene, et område som kan regnes som industrialismens vugge i Norge. Her finner vi eldre industribygg, gammel og ny, tilpasset trehusbebyggelse, murgårder, arbeiderboliger og nyere boliggårder fra mellom- og etterkrigstiden, i tillegg til skole, bad, forsamlingshus og forretningsbygg.

### Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Sagene skole.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshusdatert 29.10.1958. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 13 våtrom og 2 rørstammer datert 07.08.2008.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
- Det foreligger én samlet plantegning for plan 1–4 i ekspedisjonsdokumentet. Tegningen viser balkonger, men det presiseres at denne aktuelle leiligheten ikke har balkong, i tråd med de godkjente bygningstegningene.
- I henhold til tegninger utarbeidet i forbindelse med rehabilitering av 13 våtrom og 2 rørstammer, fremgår en mindre baderomsløsning enn dagens situasjon. Dagens bad er større og inkluderer arealer fra den opprinnelige entréen og mellomrommet mellom kjøkken og entré.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

## Vei, vann og avløp

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

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig med gjeldende reguleringsplan S-4179, vedtaksdato 26.10.2005.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformålet bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor H190_2, kulturminnevern samt deler innenfor støysonen veg gul sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1740117858/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Videre er eiendommen også underlagt kommunedelplanen KDP-4 som gjelder Akerselva miljøpark. KDP-4 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=4784937

Byggesaker i nærheten:

Maridalsveien 72 B - Fasadeendringer - Nye vinduer
- Saksnr. 202460191
- Mottatt sak: 24.09.2024
- Status: Tillatelse gitt 28.11.2024
Meglers kommentar: . Søknaden omfatter etablering av to nye vinduer på gavlvegg mot sørvest.

Det er ingen plansaker i nærheten med direkte påvirkning for denne eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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 har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

## 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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 682,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 913,-

Samlet skal selger betale kr. 154 786,- 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 16. mai 2025

### Megler

Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

### Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

# Claus Riis' gate 4

# Claus Riis' gate 4

Nabolaget Iladalen - vurdert av 411 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Sagene skole (1-10 kl.)**<br>527 elever, 28 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| **Ila skole (1-7 kl.)**<br>549 elever, 28 klasser | 12 min<br>0.8 km |
| **Grünerløkka skole (1-7 kl.)**<br>535 elever, 23 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| **Voldsløkka skole (8-10 kl.)**<br>472 elever, 30 klasser | 23 min<br>1.7 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)**<br>417 elever, 28 klasser | 24 min<br>1.8 km |
| **Foss videregående skole**<br>600 elever, 20 klasser | 12 min<br>0.8 km |
| **Oslo katedralskole**<br>560 elever, 21 klasser | 20 min<br>1.5 km |

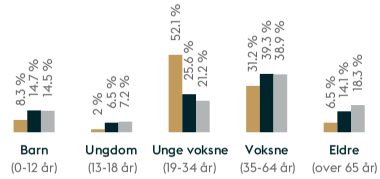
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Evald Ryghs gate**<br>Linje 34, 54 | 5 min<br>0.3 km |
| **Biermanns gate**<br>Linje 11, 12, 18 | 7 min<br>0.5 km |
| **Carl Berners plass**<br>Linje 5 | 24 min<br>1.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 8 min<br>2.7 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 8 min<br>2.5 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Vøyensvingen barnehage (0-5 år...**<br>68 barn | 3 min<br>0.2 km |
| **Ringnes Park Fus barnehage (0-...**<br>69 barn | 9 min<br>0.6 km |
| **Sagene barnehage (0-5 år)**<br>15 barn | 9 min<br>0.7 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 82/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 73/100

**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 |

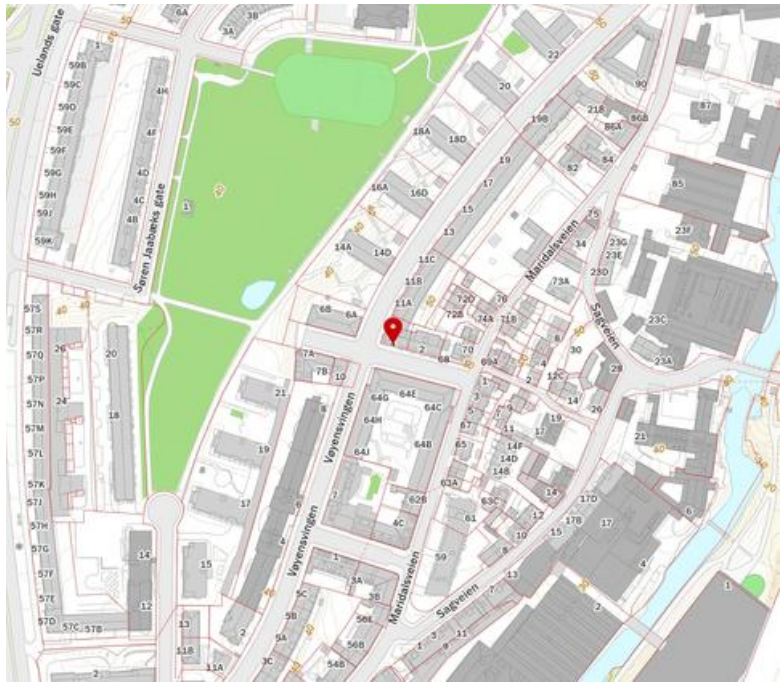
*«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»*

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 2025

Tyder

# Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

## Claus Riis' gate 4, 0457 OSLO

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Peder Vilhelm Aubert
Uavhengig takstmann
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 10606

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.



## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i normal/god stand i forhold til alder.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

| Tilstandsgrad 2/3 | Bygningsdel | Forkortet begrunnelse |
|---|---|---|
| TG 2 | Ventilasjon | Ikke tilfredsstillende luftveksling. |
| TG 2 | Varmtvann | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad | Alder og slitasje. Utilstrekkelig fall mot sluket. |
| TG 2 | Elektrisk anlegg | Manglende samsvarserklæring. |

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

| Nivå /Sum | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong | TBA Terrasse- og balkongareal |
|---|---|---|---|---|
| Kjeller | | 5 | | |
| 2. etasje | 85 | | | |
| Loft | | 5 | | |
| **Sum** | **85** | **5** | | |
| **Totalt bruksareal** | **95** | | | |

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 12 m²**.

### Rombetegnelser

| Nivå | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 2. etasje | Bad, kjøkken, stue, spisestue, to soverom og entré | | |
| Loft | | Ekstern bod | |



### Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

| Nivå | Bruksareal BRA | Primærareal P-rom | Sekundærareal S-rom | Primærrom P-rom | Sekundærrom S-rom |
|---|---|---|---|---|---|
| 2. etasje | 85 | 85 | | Bad, kjøkken, stue, spisestue, to soverom og entré | |

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1958<br><br>Kilde<br>Norges Eiendommer, Ambita Infoland. |
| Bebyggelsen | Leiligheten ligger i 2. etasje.<br><br>Utvendige bygningsdeler<br>Grunnmur i betong.<br>Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med teglstein.<br>Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.<br><br>Innvendige bygningsdeler<br>Etasjeskiller i betong.<br>Personheis.<br>Trapper i betong.<br>Dørcalling.<br><br>Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. |
| Oppvarming | Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad. |
| Tilhørende arealer | Lagring<br>Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 5 m² og ca. 5 m². |



## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

| | |
|---|---|
| Kommentar | Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene. |

## VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

### Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

**Tilgjengelighet**

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

### Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

**Lovlighet/brannteknisk**

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.



### Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

**Ytterdører** TG 1 *

Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

**Vinduer** TG 1 *

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

**Innvendige dører** TG 1 *

Glatte innvendige dører.

Vurdering
Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

### Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

**Etasjeskiller** TG 1 *

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei. Skjevheter over to meters avstand i soverom er målt til 9 mm. Totalt avvik i stuen er målt til 5 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

## Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

### Gulv — TG 1

Fliser i entré. Laminat og malte gulvbord for øvrig.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Det er funnet bom under fliser i entréen. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering, TG 1 er derfor gitt etter en helhetsvurdering.

### Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Himling — TG 1

Sparklet og malte plater i badet og deler av kjøkkenet. Malt glassfiberstrie i kjøkkenet. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde i stue er målt til 2,62 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

### Ledningsnett for sanitær — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerstokker er lokalisert bak luke over himling i badet. Enkelte koblinger i krombelagt kobber i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert på fordelerstokkene. Automatisk vannstopper i kjøkken. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Faktura i forbindelse med røropplegg til kjøkken foreligger. FDV dokumentasjon er ikke fremvist.



Vurdering
Fordelerstokk er montert uten direkte overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. I dette tilfellet vil ev. lekkasjevann trenge gjennom himlingsplatene over badet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

### Varmtvann — TG 2

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 1997. Berederen er innkasset i badet. Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

### Ventilasjon — TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Ventilator i kjøkkenet med avtrekk ut.
Tilluft via åpning av vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

### Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

## Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

### Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2008.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger mot dusjsone er mot yttervegg/naboleilighet som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

### Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk og hjelpesluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Målinger viser svakt/ingen fall på deler av gulvet utenfor dusjsone. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.



Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert sprekkdannelser/krakelering av enkelte fliser i dusjsonen. Tg 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

### Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med skyvedører i herdet glass. Klosett. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

### Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Hyller.

Vurdering
Det er registrert mindre svellinger i underkant av benkeskapet. Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

## Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

### Elektrisk anlegg — TG 2

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Arbeid i forbindelse med kjøkken ble gjort i 2019. Arbeid i forbindelse med badet ble gjort i 2008. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.



## BEFARINGEN

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 7. mai 2025 |
| Selger/eier til stede | Andreas Haugan Eriksen og Bethinia Grøndahl |
| Takstingeniør til stede | Peder Vilhelm Aubert |
| Er selgers egenerklæring fremvist? | Nei |

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

## EIENDOMSINFORMASJON

| | |
|---|---|
| Adresse | Claus Riis' gate 4, 0457 OSLO |
| Kommune | 0301 OSLO |
| Matrikkel | 301-219/4/0/0 |
| Eiendomsbetegnelse | Leilighet |
| Eierform | Aksje |
| Tomteareal | 268.3 m² |
| Hjemmelshaver | Hedegaard Alma Alexandra |
| Festerett | Claus Riisg 4 Bolig AS |
| Eier adkomstdokumenter | Andreas Haugan Eriksen og Bethinia Grøndahl |
| Aksjenummer | 30-33 |

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

## FORUTSETNINGER

### Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

### Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

### Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

### Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

### Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Grøndahl, Bethinia Antonie | 9578-5999-4-3256174 | 2025-05-06 21:24:24 |
| Eriksen, Andreas Haugan | 9578-5999-4-1140224 | 2025-05-06 21:22:29 |

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
6. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0236/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Claus Riis' gate 4, 0457 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Andreas Eriksen, Bethinia Grøndahl

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
10. august 2020

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**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?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Foreligger en ferdigattest på bad fra 2008 utført i regi av borettslaget

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** USBLs prosjektavdeling gjennomførte befaring av taket i 2023, og noen takstein ble utbedret i forbindelse med arbeid på naboblokken i 2022/2023.

**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:** EL#installasjon ifbm oppussing av kjøkken gjennomført av Powertech Elektroservices.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** Hafslund nett, 22.01.20, kontroll av elektrisk anlegg.

**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?**
Ja

**Beskriv:** 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.

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

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

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

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

**Beskriv:** Det ble satt ut feller av rentokill for noen år siden da det ble observert rotter i søppelkjeller. I nyere tid har det ikke vært noen observasjoner og det har ikke vært i forbindelse med bodene.

**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 fra 2025

**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?** Tidligere salgsoppgave/takstrapport/tilstandsrapport når vi overtok i 2020 inneholder dette

**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 jobber med å hente inn pristilbud fra flere leverandører for betongprøver og tilstandsrapport av balkongene.

**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: 13-0236/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Eriksen, Andreas Haugan** | **2025-05-06** | **Grøndahl, Bethinia Antonie** | **2025-05-06** |

Identifikasjon

bankID Eriksen, Andreas Haugan

Identifikasjon

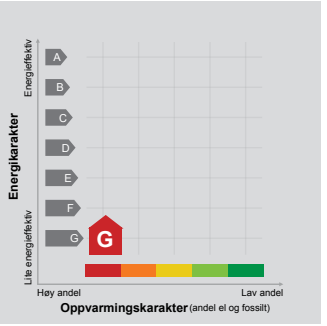
bankID Grøndahl, Bethinia Antonie

SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Claus Riis' gate 4 |
| Postnummer | 0457 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 219 |
| Bruksnummer | 4 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80538073 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-115161 |
| Dato | 05.05.2025 |




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

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

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

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

**Målt energibruk 15 519 kWh pr. år**

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

| | |
|---|---|
| 15 519 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Vask med fulle maskiner**
**- Etterisolering av yttervegg**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Bruk varmtvann fornuftig**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1949 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 85 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 5 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive — Dato utkjørt: 02.05.25 Side 1 av 2

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 | **Vår ref.:** | 386/11 | **Fødselsdato eier:** | 07.11.1986 |
| Claus Riis' gate 4 | **Type:** | Bolig AS | **Fødselsdato medeier:** | 26.03.1993 |
| 0457 OSLO | **Eiere:** | Andreas Eriksen, Bethinia Antonie Grøndahl | | |
| **Organisasjonsnr:** 934 504 852 | **Aksje:** | 30-33 | **Aksjeboenhetsnr:** | 11 |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **5 782**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader drift | 3 188 |
| | Avdrag felleslån | 949 |
| | Renter felleslån | 1 645 |

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) | 320 281 | Gjeld siste årsoppg.: | 325 905 |
| Klient ajourf. lån: | 3 731 102,65 | Klient gj. s. årsoppg.: | 3 584 963 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132643510, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.05.2025: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 02.05.2025: 3 523 101

Andel av saldo: 320 282

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 |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 02.05.2025

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 325 905 | Andre inntekter: | 1 036 |
| Annen formue: | 2 180 | Utgifter: | 20 269 | | |

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.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive — Dato utkjørt: 02.05.25 Side 2 av 2



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 | **Vår ref.:** | 386/11 | **Fødselsdato eier:** | 07.11.1986 |
| Claus Riis' gate 4 | **Type:** | Bolig AS | **Fødselsdato medeier:** | 26.03.1993 |
| 0457 OSLO | **Eiere:** | Andreas Eriksen, Bethinia Antonie Grøndahl | | |
| **Organisasjonsnr:** 934 504 852 | | | | |



## 7: Pålydende

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Pålydende: | 2 400 | Opprinnelig innskudd: | 59 000 | | |
| Aksjenr: | 30-33 | Partialobligasjonsnr: | 11 | Aksjeboenhetsnr: | 11 |

## 8: Bygning/eiendom

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



INNKALLING 2025

# Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00
Biermannsgarden (Maridalsveien) rett bak bygget vårt

usbl

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

Tid og sted: Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Biermannsgarden (Maridalsveien) rett bak bygget vårt

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Balkonger

5.2 IN-ordning av fellesgjeld

5.3 Tak

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 60 000,- godkjennes

### 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

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å se videre på muligheten for utbedring av balkonger i 2025, samt sammenligne pris på forskjellige alternativer. Når endelig forslag foreligger, må det i så fall vedtas på en ekstraordinær generalforsamling, og beboere vil bli varslet i forkant av saken.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår å godkjenne forslag til vedtak.

### 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.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å etablere en Individuell Nedbetalingsordning (IN-ordning) dersom dette er mulig. Dette vil gi hver aksjeeier muligheten til å nedbetale sin andel av fellesgjelden dersom ønskelig.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår å godkjenne forslag til vedtak.

### 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.*

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å utbedre eventuelle nødvendige reparasjoner som blir avdekket ila 2025.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår å godkjenne forslag til vedtak.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Aasmund Solberg (2024-2025)
Styremedlem, Sander Skogsrud Mathiesen (2024-2026, er på valg pga flytting)
Styremedlem, Magnus Melsom (2024-2025)
Varamedlem, Katrine Borgen (2024-2025)

### 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

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem.

### 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025





## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **52 949** | **253 567** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 78 006 | -78 594 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -118 233 | -122 024 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-40 227** | **-200 618** |
| **C. Disponible midler** | **12 722** | **52 949** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 49 656 | 101 402 |
| Kortsiktig gjeld | -36 935 | -48 454 |
| **C. Disponible midler** | **12 722** | **52 949** |

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

## Resultatregnskap 2024 Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Driftsinntekt** | | | | | |
| Husleieinntekt | 1 | 723 708 | 610 165 | 712 461 | 838 990 |
| Leie forretningslokaler | 1 | 357 000 | 278 000 | 357 000 | 431 250 |
| **Sum driftsinntekt** | | **1 080 708** | **888 165** | **1 069 461** | **1 270 240** |
| **Sum inntekt** | | **1 080 708** | **888 165** | **1 069 461** | **1 270 240** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 0 | 7 050 | 2 000 | 2 000 |
| Styrehonorar | 2 | 0 | 50 000 | 50 000 | 60 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 30 065 | 30 197 | 30 000 | 30 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 4 | 80 489 | 76 349 | 81 000 | 72 500 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 251 820 | 239 513 | 274 000 | 274 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 5 | 603 | 0 | 500 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 6 | 40 903 | 51 699 | 110 000 | 240 000 |
| Revisjonshonorar | | 5 101 | 4 873 | 5 000 | 5 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 62 432 | 64 618 | 68 000 | 71 000 |
| Andre honorar | 7 | 35 241 | 1 375 | 1 000 | 15 000 |
| Kontorkostnad | | 0 | 135 | 500 | 0 |
| TV/bredbånd | | 150 131 | 120 174 | 128 000 | 130 000 |
| Kontingent og gave | | 2 130 | 2 148 | 2 000 | 2 500 |
| Forsikring | | 85 931 | 81 241 | 91 000 | 102 000 |
| Eiendomsskatt | | 4 783 | 15 511 | 0 | 0 |
| Andre kostnader | | 41 499 | 40 274 | 3 020 | 42 000 |
| **Sum kostnad** | | **791 128** | **785 156** | **846 020** | **1 047 000** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **289 580** | **103 009** | **223 441** | **223 240** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 11 392 | 11 193 | 1 000 | 0 |
| Rentekostnad | | 222 966 | 192 796 | 206 717 | 215 750 |
| **Netto finansposter** | | **211 574** | **181 604** | **205 717** | **215 750** |
| **Årsresultat** | | **78 006** | **-78 594** | **17 724** | **7 490** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 78 006 | -78 594 | 0 | 0 |
| **Sum overføringer** | | **78 006** | **-78 594** | **0** | **0** |



## Balanse 2024 Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 3 | 738 400 | 738 400 |
| **Sum anleggsmidler** | | **738 400** | **738 400** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 0 | 4 644 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 18 496 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 24 398 | 85 496 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 6 762 | 11 262 |
| **Sum omløpsmidler** | | **49 656** | **101 402** |
| **SUM EIENDELER** | | **788 056** | **839 802** |

## Balanse 2024 Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Aksjekapital | | 105 600 | 105 600 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **105 600** | **105 600** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -3 595 042 | -3 673 048 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-3 595 042** | **-3 673 048** |
| **Sum egenkapital** | 8 | **-3 489 442** | **-3 567 448** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger for forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 9 | 3 554 563 | 3 672 797 |
| Innskuddskapital | | 686 000 | 686 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **4 240 563** | **4 358 797** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt husleieinntekt | | 11 412 | 4 096 |
| Leverandørgjeld | | 18 028 | 39 359 |
| Påløpne renter | | 1 195 | 1 781 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 300 | 3 217 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **36 935** | **48 454** |
| **Sum gjeld** | | **4 277 498** | **4 407 250** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **788 056** | **839 802** |
| Pantstillelser | 10 | 4 240 563 | 4 358 797 |

Sted:_____ Dato:_____

Aasmund Solberg
Styreleder

Magnus Melsom
Styremedlem

Sander Skogsrud Mathiesen
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2024 Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. 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 av husleieinntekter skjer månedlig.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

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

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 382 692 | 294 408 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 220 882 | 189 626 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 120 134 | 126 131 |
| 3605 Leie forretningslokaler | 357 000 | 278 000 |
| **Sum** | **1 080 708** | **888 165** |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 0 | 7 050 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 0 | 50 000 |
| **Sum** | **0** | **57 050** |

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 Gjensidige Forsikring AS polise nr. 83649411.



Noter årsregnskap 2024 Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

## Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 50 000 | 50 000 |
| 6340 Heisalarm | 5 500 | 0 |
| 6360 Annet renhold | 11 913 | 9 913 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 12 638 | 11 035 |
| 6392 Containerleie/tømming | 0 | 5 402 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 439 | 0 |
| **Sum** | **80 489** | **76 349** |

## Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6540 Inventar | 603 | 0 |
| **Sum** | **603** | **0** |

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6603 Vedlikehold elektro | 5 139 | 0 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 30 957 | 51 699 |
| 6616 Vedlikehold vaskeri | 4 807 | 0 |
| **Sum** | **40 903** | **51 699** |

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

## Note 7 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 15 976 | 1 375 |
| 6720 Juridisk honorar | 12 922 | 0 |
| 6730 Teknisk honorar | 6 344 | 0 |
| **Sum** | **35 241** | **1 375** |

## 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 | -3 673 048 | 78 006 | -3 595 042 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-3 673 048** | **78 006** | **-3 595 042** |
| **Sum egenkapital** | **-3 567 448** | **78 006** | **-3 489 442** |

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.





Noter årsregnskap 2024 Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

## Note 9 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** |
| Formål: | Refinansiering |
| **Lånenummer:** | **12132643510** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2016 |
| Rentesats: | 6.15 % |
| Betingelser: | Ihht. brev fra DNB 15.10.21 |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2041 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 4 700 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 3 672 797 |
| Avdrag i perioden: | 118 233 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **3 554 563** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 2 841 785 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132643510 | 4 | 323 142 | 1 292 568 |
| | 6 | 242 357 | 1 454 142 |
| | 5 | 161 571 | 807 855 |

## Note 10 - Pantstillelser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 3 554 563 | 3 672 797 |
| Innskuddskapital | 686 000 | 686 000 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **4 240 563** | **4 358 797** |
| **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 | Aasmund Solberg (sign.) | 04.03.2025 |
| Styremedlem | Sander Skogsrud Mathiesen (sign.) | 03.03.2025 |
| Styremedlem | Magnus Melsom (sign.) | 04.03.2025 |



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 2024, 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 2024, 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund



Personvo document key: 15JV2-XWKGW-ENEYJ-7A7DG-7W24Z-4VIWY

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 document key: I52V2-XWKZW-ENEYJ-7A7DG-7W24Z-4VIWY



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."*

**Holhjem, Kai**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2025-03-05 13:41:54 UTC*
bankID

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**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.

Penneo Dokumentnøkkel: I52V2-XWKZW-ENEYJ-7A7DG-7W24Z-4VIWY

# Årsmelding 2024 - Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Aasmund Solberg
Styremedlem, Sander Skogsrud Mathiesen
Styremedlem, Magnus Melsom
Varamedlem, Katrine Borgen

Styret i Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 består av ingen kvinner og 3 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 Gjensidige, avtalenr 83649411. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

## HMS/Internkontroll

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

Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Rutinemessig service på heis. Heisen blir sjekket 4 ganger i året. Servicemåneder for 2025 er planlagt til mars, juni, september og desember.
- Rutinemessig oppfølging av skadedyr i kjeller og i bakgård. Ingen eller lite aktivitet det siste året.



## Styrets arbeid

**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.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2025

**REGISTRERING OG FULLMAKT**

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig)**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 01.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

| | |
|---|---|
| STEMMESEDDEL 1 | STEMMESEDDEL 2 |
| STEMMESEDDEL 3 | STEMMESEDDEL 4 |
| STEMMESEDDEL 5 | STEMMESEDDEL 6 |
| STEMMESEDDEL 7 | STEMMESEDDEL 8 |
| STEMMESEDDEL 9 | STEMMESEDDEL 10 |

# 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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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



INNKALLING 2024

# Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

Mandag 15.04.2024 kl. 18:00
Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1 (7. etg, rom 710)



usbl

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbl's oppgaver

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

### Noen av Usbl's oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

Tid og sted: Mandag 15.04.2024 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1 (7. etg, rom 710)

### Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Innmeldt sak: Balkonger

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

### 3. Årsmelding 2023

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

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

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

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

### 5. Andre saker

#### 5.1 Innmeldt sak: Balkonger

Sak meldt inn av beboer Magnus Melsom.

**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. Man har der konkludert med at det rimeligste vil være å gjenta prosessen fra 2012, og pigge ned igjen. Det er ikke gitt prisestimat på dette ved dags dato.

Styret mottok i mars 2024 e-post fra Melsom, der han etterspør muligheten for å utbedre/bytte ut nåværende balkonger. Melsom har etter oppmuntring fra styret så 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.

Ytterligere saksforhold vil bli opplyst om på generalforsamlingen muntlig, blant annet grove skisser fra Balkongteam. Det etterspørres fra Melsom at man sammenligner pris på en total utskiftning vs. pigging/overflaterenovering (feks pussing og maling).

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å se videre på muligheten for utbedring av balkonger i 2024, samt sammenligne pris på forskjellige alternativer. Når endelig forslag foreligger (enten det er oppussing eller utskiftning), må det i så fall vedtas på en ekstraordinær generalforsamling, og beboere vil bli varslet i forkant av saken.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår å godkjenne forslag til vedtak.

### 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tuva Stranger Mjønes
Styremedlem, Katrine Borgen
Styremedlem, Aasmund Solberg
Varamedlem, Sander Skogsrud Mathiesen

#### 6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

#### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer.

#### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem.

## Disponible midler

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **253 567** | **585 415** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -78 594 | -186 620 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -122 024 | -145 228 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-200 618** | **-331 848** |
| **C. Disponible midler** | **52 949** | **253 567** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 101 402 | 348 237 |
| Kortsiktig gjeld | -48 454 | -94 671 |
| **C. Disponible midler** | **52 949** | **253 567** |

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





| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Driftsinntekt** | | | | | |
| Husleieinntekt | 1 | 610 165 | 531 207 | 558 000 | 712 461 |
| Leie forretningslokaler | 1 | 278 000 | 278 000 | 278 000 | 357 000 |
| **Sum driftsinntekt** | | **888 165** | **809 207** | **836 000** | **1 069 461** |
| **Sum inntekt** | | **888 165** | **809 207** | **836 000** | **1 069 461** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 7 050 | 61 818 | 2 000 | 2 000 |
| Styrehonorar | 2 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 30 197 | 32 134 | 30 000 | 30 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 4 | 76 349 | 74 942 | 62 000 | 81 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 239 513 | 204 769 | 242 000 | 274 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | | 0 | 0 | 1 000 | 500 |
| Reparasjon og vedlikehold | 5 | 51 699 | 188 595 | 85 000 | 110 000 |
| Revisjonshonorar | | 4 873 | 4 559 | 10 000 | 5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 64 618 | 62 797 | 65 000 | 68 000 |
| Andre honorar | | 1 375 | 4 587 | 1 000 | 1 000 |
| Kontorkostnad | | 135 | 650 | 1 000 | 500 |
| TV/bredbånd | | 120 174 | 103 226 | 114 000 | 128 000 |
| Kontingent og gave | | 2 148 | 1 857 | 1 500 | 2 000 |
| Forsikring | | 81 241 | 79 388 | 86 000 | 91 000 |
| Eiendomsskatt | | 15 511 | 15 511 | 0 | 0 |
| Andre kostnader | 6 | 40 274 | 5 389 | 4 500 | 3 020 |
| **Sum kostnad** | | **785 156** | **890 220** | **755 000** | **846 020** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **103 009** | **-81 013** | **81 000** | **223 441** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 11 193 | 11 537 | 1 000 | 1 000 |
| Rentekostnad | | 192 796 | 117 144 | 152 000 | 206 717 |
| **Netto finansposter** | | **181 604** | **105 607** | **151 000** | **205 717** |
| **Årsresultat** | | **-78 594** | **-186 620** | **-70 000** | **17 724** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -78 594 | -186 620 | 0 | 0 |
| **Sum overføringer** | | **-78 594** | **-186 620** | **0** | **0** |

## Balanse 2023 Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 3 | 738 400 | 738 400 |
| **Sum anleggsmidler** | | **738 400** | **738 400** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 4 644 | 4 647 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 85 496 | 131 402 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 11 262 | 212 188 |
| **Sum omløpsmidler** | | **101 402** | **348 237** |
| **SUM EIENDELER** | | **839 802** | **1 086 637** |



Balanse 2023 Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Aksjekapital | | 105 600 | 105 600 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **105 600** | **105 600** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -3 673 048 | -3 594 454 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-3 673 048** | **-3 594 454** |
| **Sum egenkapital** | 7 | **-3 567 448** | **-3 488 854** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger for forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 8 | 3 672 797 | 3 794 820 |
| Innskuddskapital | | 686 000 | 686 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **4 358 797** | **4 480 820** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt husleieinntekt | | 4 096 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 39 359 | 86 456 |
| Påløpne renter | | 1 781 | 894 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 217 | 7 320 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **48 454** | **94 671** |
| **Sum gjeld** | | **4 407 250** | **4 575 491** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **839 802** | **1 086 637** |
| Pantstillelser | 9 | 4 358 797 | 4 480 820 |

Sted:_____ Dato:_____

| Tuva Stranger Mjønes | Katrine Borgen | Aasmund Solberg |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

386 Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 Org. nr 934504852

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. 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 av husleieinntekter skjer månedlig.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

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.





Noter årsregnskap 2023 Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

## Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3600 Husleieinntekter | 294 408 | 267 660 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 189 626 | 112 009 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 126 131 | 151 538 |
| 3605 Leie forretningslokaler | 278 000 | 278 000 |
| **Sum** | **888 165** | **809 207** |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 5360 Honorarer fra lønnssystemet | 0 | 48 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 7 050 | 13 818 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 50 000 | 50 000 |
| **Sum** | **57 050** | **111 818** |

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.

386 Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 Org. nr. 934504852

## Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 50 000 | 50 000 |
| 6340 Heisalarm | 0 | 5 188 |
| 6360 Annet renhold | 9 913 | 9 363 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 11 035 | 10 392 |
| 6392 Containerleie/tømming | 5 402 | 0 |
| **Sum** | **76 349** | **74 942** |

Konto 6360 Annet renhold er vindusvask.

## Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6603 Vedlikehold elektro | 0 | 4 282 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 51 699 | 184 313 |
| **Sum** | **51 699** | **188 595** |

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

## Note 6 - Driftskostnader administrasjon

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 1 600 | 1 200 |
| 7750 Festeavgift/ tomteleie | 38 273 | 3 040 |
| 7770 Betalingskostnader | 125 | 126 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 0 | 840 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 193 | 183 |
| 7790 Andre kostnader | 83 | 0 |
| **Sum** | **40 274** | **5 389** |



Noter årsregnskap 2023 Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

## Note 7 - 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 | -3 594 454 | -78 594 | -3 673 048 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-3 594 454** | **-78 594** | **-3 673 048** |
| **Sum egenkapital** | **-3 488 854** | **-78 594** | **-3 567 448** |

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 8 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** |
| Formål: | Refinansiering |
| **Lånenummer:** | **12132643510** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2016 |
| Rentesats: | 5.90 % |
| Betingelser: | Ihht. brev fra DNB 15.10.21 |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2041 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 4 700 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 3 794 820 |
| Avdrag i perioden: | 122 024 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **3 672 797** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 3 001 995 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132643510 | 4 | 333 891 | 1 335 564 |
| | 6 | 250 418 | 1 502 508 |
| | 5 | 166 945 | 834 725 |

## Note 9 - Pantstillelser

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 3 672 797 | 3 794 820 |
| Innskuddskapital | 686 000 | 686 000 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **4 358 797** | **4 480 820** |
| **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 | Tuva Stranger Mjønes (sign.) | 28.03.2024 |
| Styremedlem | Katrine Borgen (sign.) | 26.03.2024 |
| Styremedlem | Aasmund Solberg (sign.) | 27.03.2024 |

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i 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 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 budsjettall som er presentert sammen med 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 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

Permeo document key: 5VYKN-MUHJL-3EDW3-W8ZY6-C43SC-1EQ0A

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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





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)

Permeo document key: 5VYKN-MUHJL-3EDW3-W8ZY6-C43SC-1EQ0A

PENNEO

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

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

**Kai Holhjem**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: 9578-5999-4-1668123*
*IP: 51.174.xxx.xxx*
*2024-04-03 16:47:46 UTC*
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SVYKN-NRJHJ-3EDW3-W8ZY6-O435C-1EQ0A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

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

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



# Årsmelding 2023 - Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tuva Stranger Mjønes
Styremedlem, Katrine Borgen
Styremedlem, Aasmund Solberg
Varamedlem, Sander Skogsrud Mathiesen

Styret i Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 består av 2 kvinner og 1 mann.

## 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 Gjensidige, avtalenr 83649411. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

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

**Alt 1** Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Heissensorer med varslingsteip foran, etter utbedring 2022, samt nødvendig vedlikehold 2023
- Tiltak befaring balkonger og tak

## Styrets arbeid

**Årsmelding 2023 - styrets arbeid**

Styret har i perioden avholdt fem styremøter. Av arbeid som er verdt å nevne fra perioden er:

**Dugnad:** gjennomført i mai. Varselteip ved nye heissensorer, vasket fellesområder, ryddet kjeller og bakgård - leid container som ble fylt av søppel fra fellesarealer/kjeller

**Vindusvask:** fortsatt avtale med profesjonell vask av vinduer én gang per kvartal

**Heis:** etter heistilsyn, er obligatoriske forbedringer av heisen foretatt av profesjonelle i 2022. 2023 vedlikeholdt ytterligere av Thyssen-Krupp, samt at person i styret har fått opplæring og ny mekanisk nøkkel til heisdør, samt tilgang på styrerom etter problemer med heisstans etter etablering av mer sensitive sensorer i 2022. Etter standard tilsyn fra kommunen 2023 er styret i kontakt med Thyssen-Krupp om å gjøre nødvendige endringer - disse er ikke av alvorlig grad/haster ikke.

**Vaktmester:** Ny vaktmester har fungert veldig fint, etter forrige gikk av med pensjon. Vaktmester har gitt tilbakemelding på håndtering av avfall, der styret har påminnet beboere om gjeldende regler.

**Budsjettmøte**

**Tak:** hatt tilsyn fra prosjektavdelingen i USBL - løpende sak

**Balkonger:** hatt tilsyn fra prosjektavdelingen i USBL - løpende sak. Det er nødvendig å foreta pigging i fremtiden, slik det ble gjort i 2012. Det er opp til beboere om dette skal foretas fremfor en totalrenovering/nye balkonger, som i så fall vil koste mye mer for den enkelte - løpende sak. Egen sak på generalforsamlingen.

**Festetomten:** Tomten CR4 står på tilhører en skole i Danmark fra 20 år tilbake. Feil i utbetaling av avgift 2023, som har vært stabil siden 1940-tallet - styret er i kontakt med USBL samt skolen i Danmark for å bil enige om avgiften og forhåpentligvis planlagt overtakelse, slik det i utgangspunktet har vært tenkt. - løpende sak

**Leietager i 1. etg:** økt leieavgift etter konsumprisindeks, da denne har vært svært lav i mange år, og man i tillegg i år har økt felleskostnader for å imøtekomme økte priser (kommunale avgifter m.m.) samt øke egenkapital for evt. fremtidige vedlikeholdsprosjekter i blokken.

**Joker i 1. etg:** økt leie, likt som i punktet ovenfor.

**TV/internett-avtale:** startet arbeidet med å finne alternativ (billigere) pakke som stemmer bedre med dagens bruk

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2024



## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

**Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.**

Eiers navn: Adresse:

Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 15.04.2024 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1 (7. etg, rom 710)

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 fredag 22.11.2024 kl. 10:00 - Digitalt usbl.no.

Usbl representert ved Ane Bergseth var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 8

## 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: Sander Skogsrud Mathiesen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Valg av styreleder

Aasmund Solberg tar over etter Tuva, og stiller til valg til ordinær generalforsamling i 2025.

**Vedtak:**

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Vedtak:: Aasmund Solberg til neste generalforsamling i 2025.

### 3. Valg av styremedlem

Magnus Melsom tar over etter Aasmund, og stiller til valg til neste ordinære generalforsamling.

**Vedtak:**

Magnus Melsom ble valgt til neste generalforsamling.



Protokoll ekstraordinært møte for Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Ane Bergseth (sign.) | 27.11.2024 |
| Protokollvitne | Sander Skogsrud Mathiesen (sign.) | 27.11.2024 |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4 mandag 15.04.2024 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1 (7. etg, rom 710).

## 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: Siv Lamark

### 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: 7
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 8

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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



**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2023

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

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

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

## 5. Andre saker

### 5.1 Innmeldt sak: Balkonger

Sak meldt inn av beboer Magnus Melsom.

**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. Man har der konkludert med at det rimeligste vil være å gjenta prosessen fra 2012, og pigge ned igjen. Det er ikke gitt prisestimat på dette ved dags dato.

Styret mottok i mars 2024 e-post fra Melsom, der han etterspør muligheten for å utbedre/bytte ut nåværende balkonger. Melsom har etter oppmuntring fra styret så 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.

Ytterligere saksforhold vil bli opplyst om på generalforsamlingen muntlig, blant annet grove skisser fra Balkongteam. Det etterspørres fra Melsom at man sammenligner pris på en total utskiftning vs. pigging/overflaterenovering (feks pussing og maling).

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt,

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

**Vedtak:**
Valgt ble: Tuva Stranger Mjønes for 2 år.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer.

**Vedtak:**
Valgt ble: Sander Skogsrud Mathiesen for 2 år.

Valgt ble: Aasmund Solberg for 2 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem.

**Vedtak:**
Valgt ble: Katrine Borgen for 2 år.

/s/Ane Bergseth /s/Siv Lamark

Møteleder Protokollvitne



# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Boligaksjeselskapet Claus Riis gt 4

Tidspunkt: Fredag 22.11.2024 kl. 10:00 - 22.00

Sted: Digitalt usbl.no

## 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 Valg av styreleder

3 Valg av styremedlem

## (Fjernes ved fysisk generalforsamling/årsmøte)

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 3 dager før 22.11.24 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

### 2. Valg av styreleder

Aasmund Solberg tar over etter Tuva, og stiller til valg til ordinær generalforsamling i 2025.

**Forslag til vedtak:** Aasmund Solberg velges frem til neste generalforsamling.

### 3. Valg av styremedlem

Magnus Melsom tar over etter Aasmund, og stiller til valg til neste ordinære generalforsamling.

**Forslag til vedtak:** Magnus Melsom velges til neste generalforsamling.

# 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund

Dato: 02.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510853
41464/ SOKHE@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 4

Vi viser til bestilling av 20250430 for CLAUS RIIS? GATE 4.

**GNR. 219 BNR. 4**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04-JUN-29.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**270 m²**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

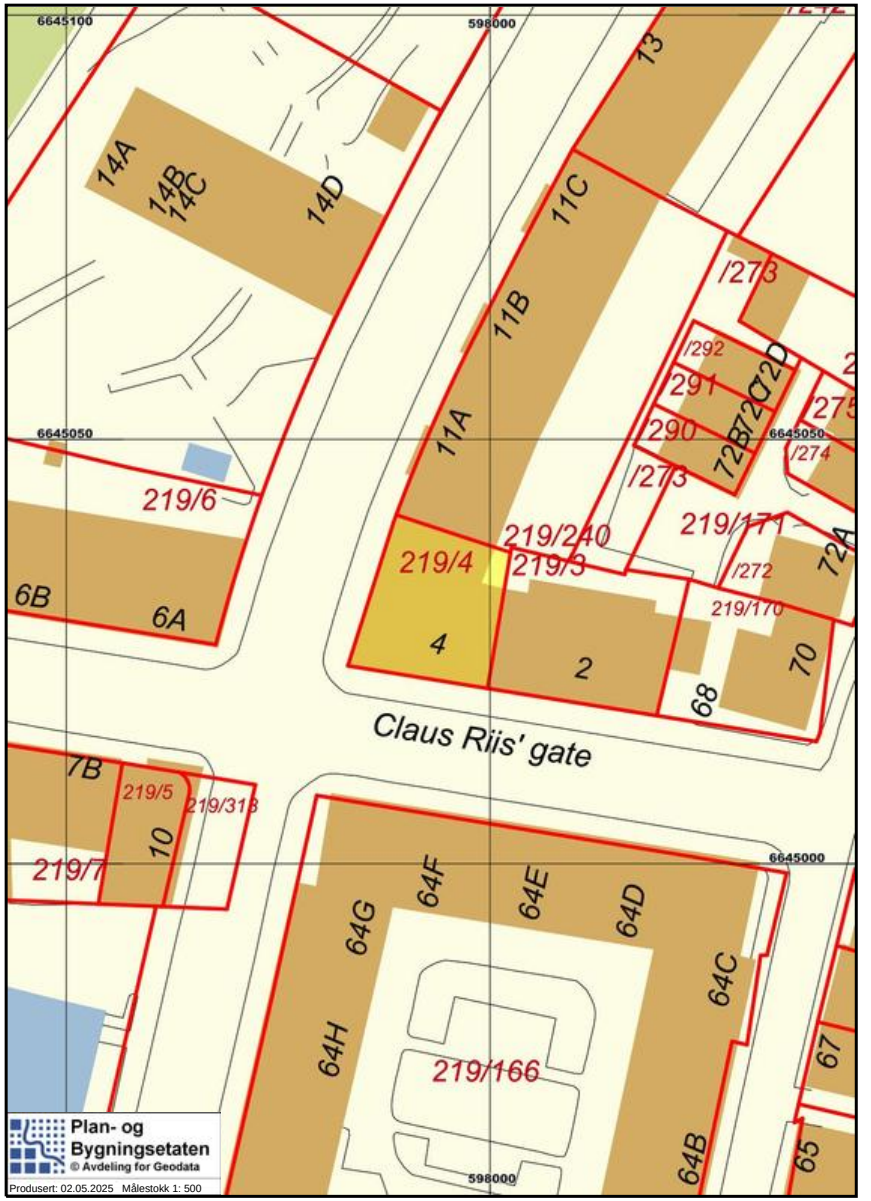
Kristin Tveit
Enhetsleder

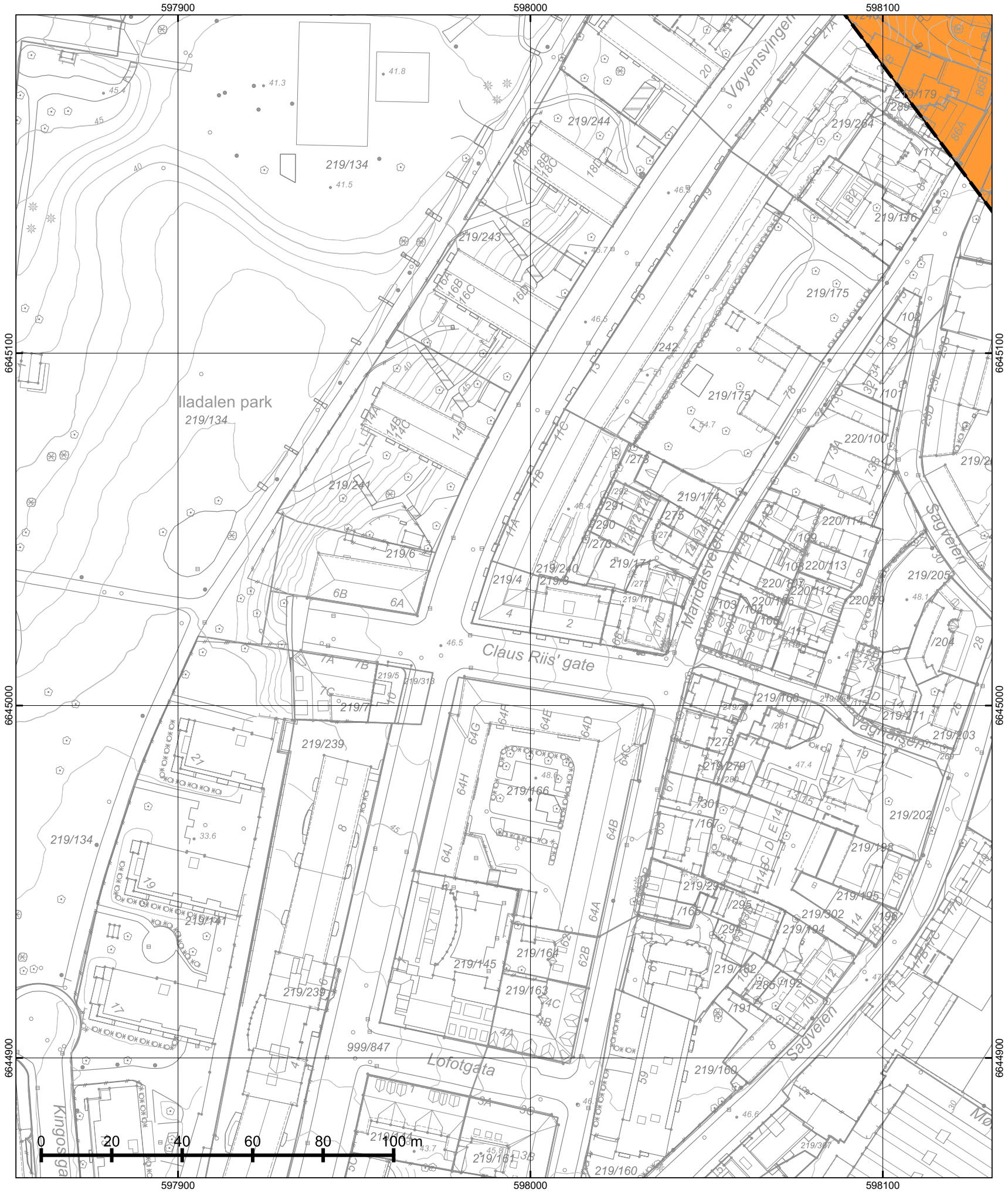
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

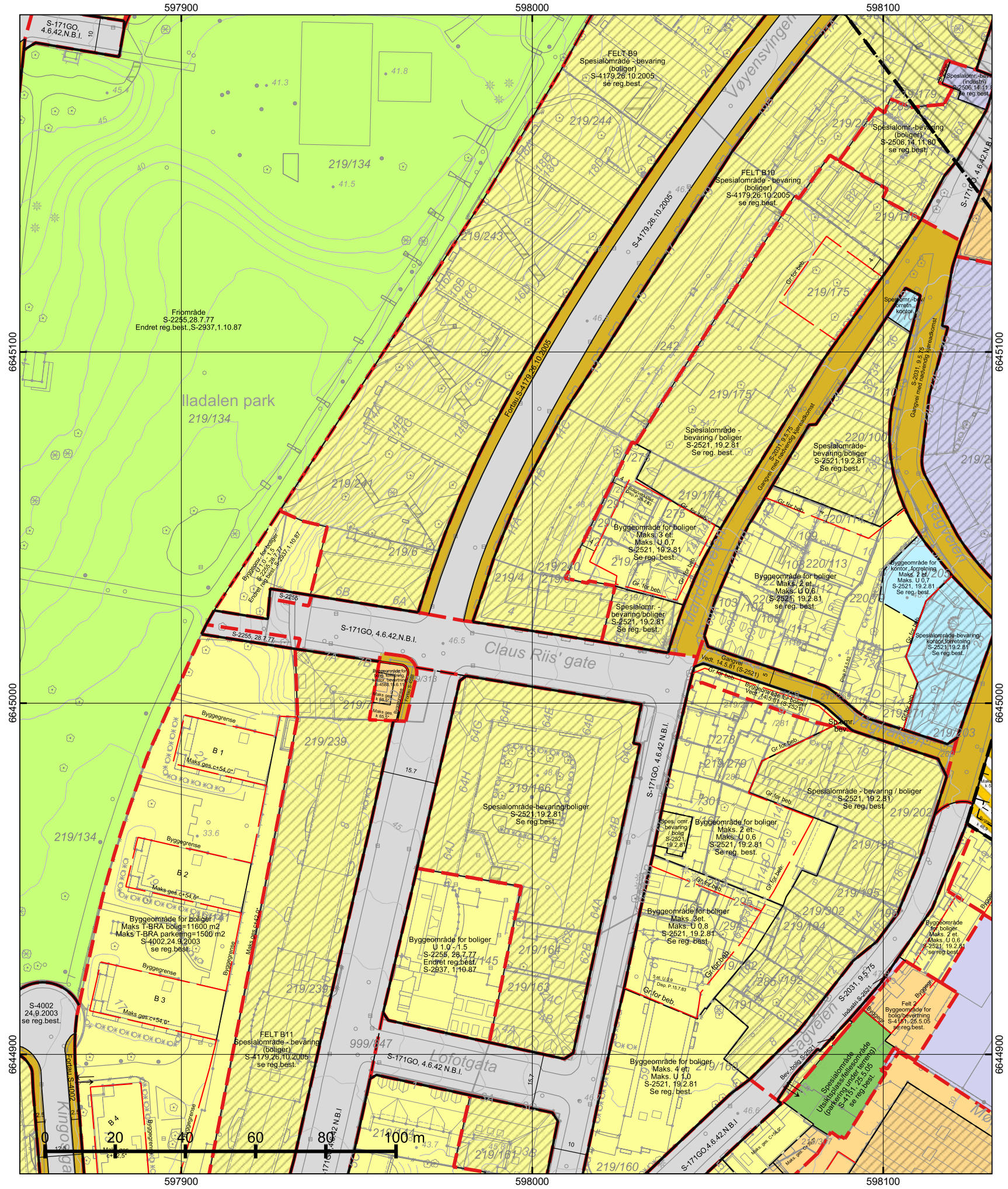
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 142067/ 86510853
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: CLAUS RIIS' GATE 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/4

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 142067/ 86510853
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: CLAUS RIIS' GATE 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/4

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

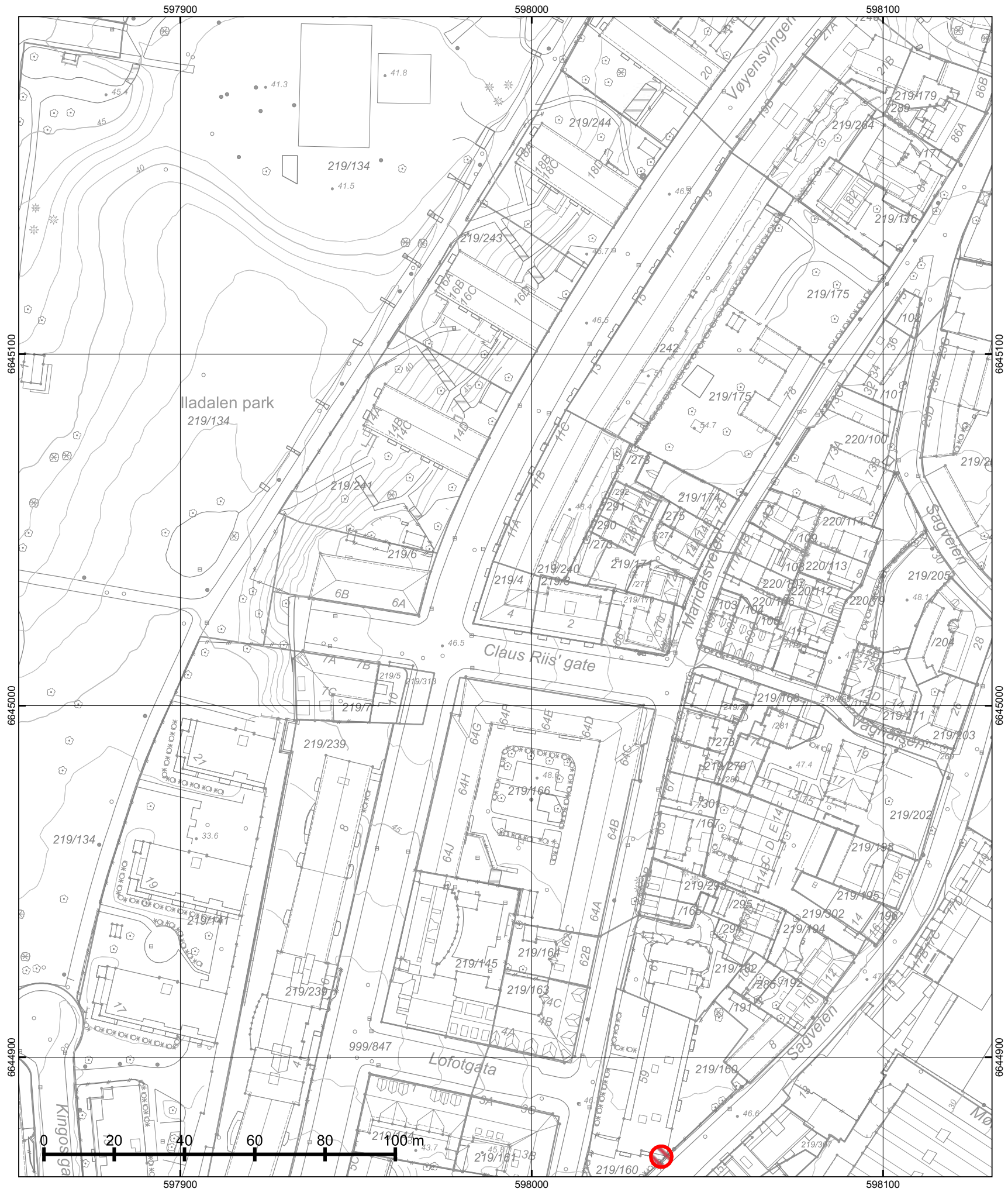
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

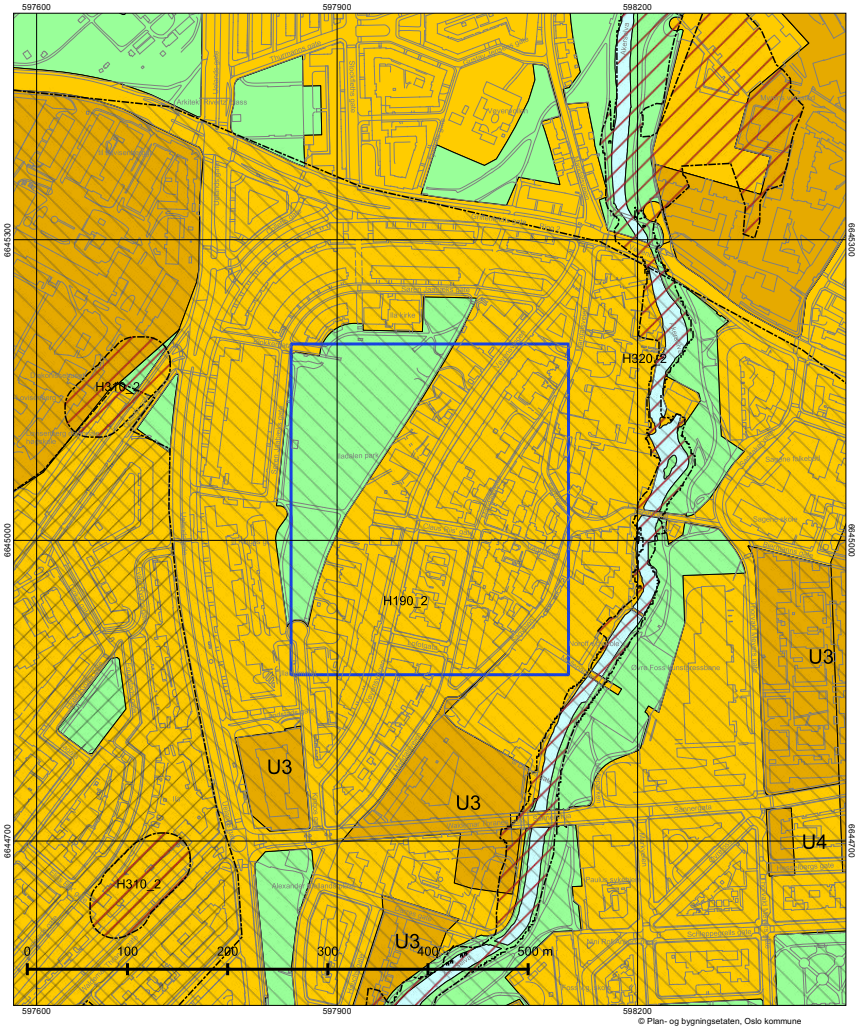
Originalformat: A3

### Naturmangfold

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

| | |
|---|---|
| PlottID/Best.nr: 142067/ 86510853 | Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP |
| Adresse: CLAUS RIIS' GATE 4 | Kommentar: |
| Gnr/Bnr: 219/4 | |

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142067/86510853
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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. Utearealene 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.

1

Anmeldelse.
4 bl. tegn.

BYGNINGSRÅDET
Mottatt 5 APR. 1948
D.J.nr. 02587
Bl. nr.
Gnr. Bnr.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.L.nr. 2160/46 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 Aadlin

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO

FK/AH.

Nr. 4 Claus Riis gate.

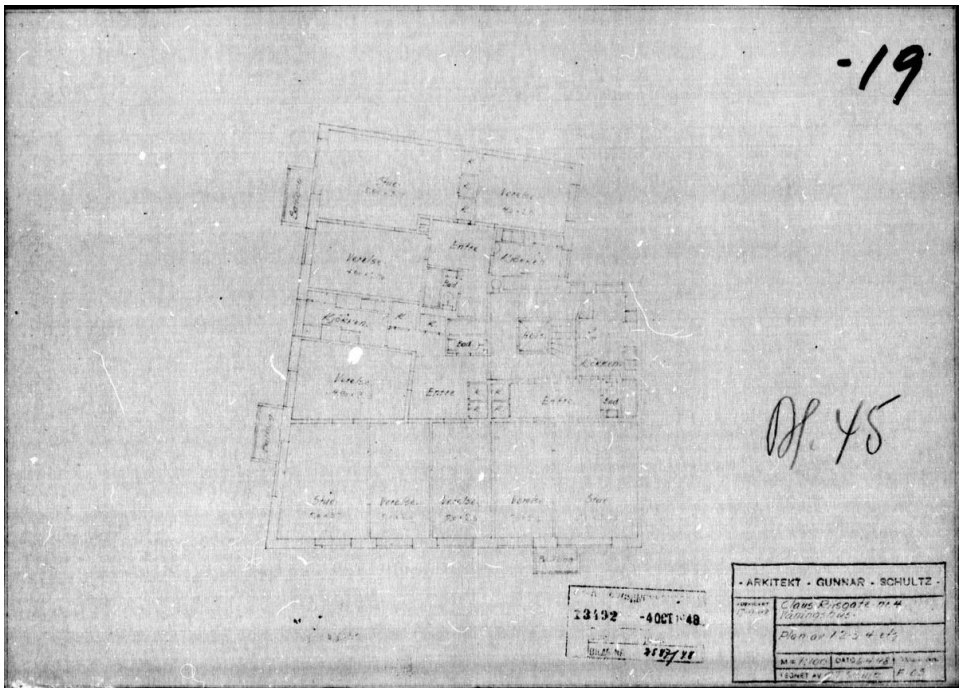
Bygningssjefens eksp. av 25. nov. 1946.

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.

Reg. ekspedert pr. Eugen Lund
post 25. Nov. 1946



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.

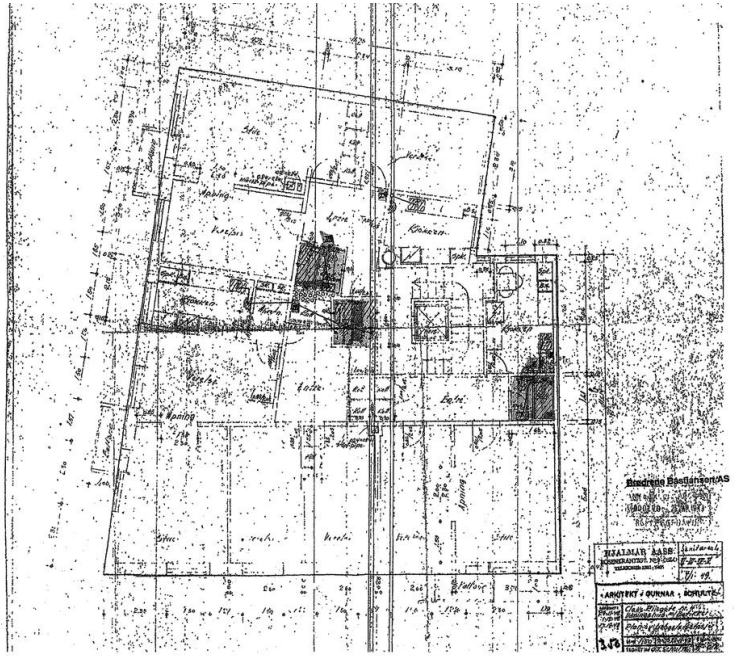
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Pål Granberg
enhetsleder

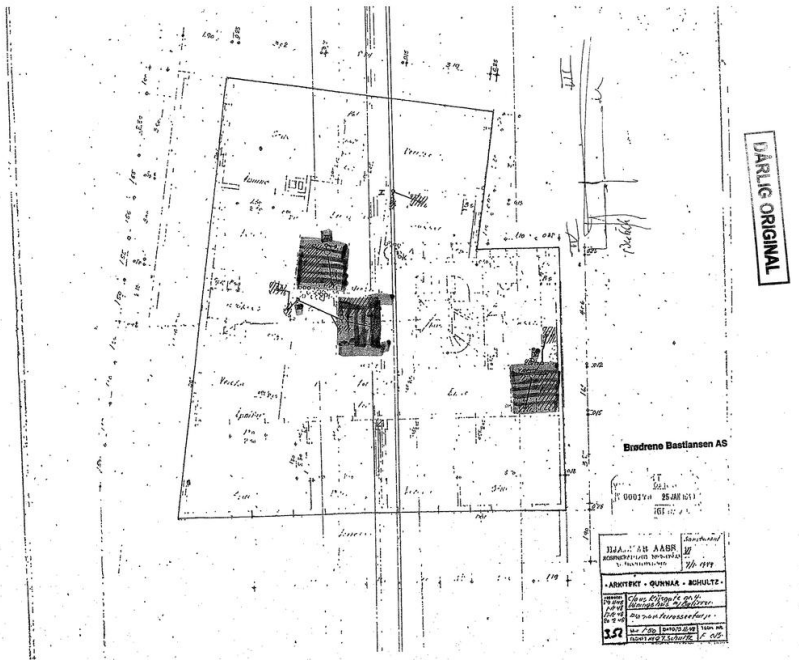
John Philip Santillan
saksbehandler

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






DÅRLIG ORIGINAL


DÅRLIG ORIGINAL
Brødrene Bastiansen AS
• ARKITEKT • GUNNAR • SCHULTZ •

# 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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

**Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, 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 boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen**

**22049898**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 13-0236/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Claus Riis' gate 4 0457 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 219, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no