NORDVIK

Gina Krogs vei 13A

1 soverom | 60 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Gina Krogs vei 13A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 2-roms med attraktiv beliggenhet - Vestvendt balkong - 3 boder - Ingen dokumentavgift - Varmtvann, fyring og internett inkludert i felleskostnadene - Ingen forkjøpsrett

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**5 490,-**
Totalpris	**4 270 072,-**
Fellesgjeld	**274 582,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 289,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Gina Krogs vei 13 A - En lys 2-romsleilighet med attraktiv beliggenhet på Lambertseter!

Kort om boligen:
- God planløsning med entré med oppbevaringsplass, pent bad som ble pusset opp i 2017, separat kjøkken med enkel standard, hyggelig stue, og et stort soverom med garderobe
- Tilsvarende leilighet har gjort om til 3-roms (2 soverom)
- Vestvendt innglasset balkong
- God beliggenhet i 2. etasje med fint utsyn mot frodige fellesarealer
- 3 boder
- Parkeringsplasser til utleie etter venteliste
-Kort vei til skoler, barnehager, Lambertseter s enter, T-bane(Lambertseter og Karlsrud), buss, flybuss mm.
- Gaten er tilbaketrukket og preges av lite trafikk
- Varmtvann, fyring og internett inkludert i felleskostnadene
- Lave kjøpsomkostninger - Ingen dokumentavgift!
- Ingen forkjøpsrett

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 82 kvm

Gina Krogs vei 13 A
Hovedetasje (gulvareal)



Plaskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon








DRØM DEG BORT

















Svært romslig sverom med plass til både dobbeltseng og hjemmekontor.

Soverommet har en stor garderobe for klesoppbevaring.

Oppbevaringsplass også i skap i gangen og 3 eksterne boder (én på loft og to i kjeller)





Pent flislagt baderom som ble renovert av AF-gruppen i 2017 i regi av Aksjelaget.

Badet har varmekabler i gulvet. Det er montert dusjnisje med dører, veggmontert WC, servant i innredning med skuffer og opplegg for vaskemaskin.



Boligselskapet disponerer parkeringsplasser som leies ut til beboerne etter venteliste. Man kan ta kontakt med styret for påmelding til venteliste. Forøvrig gateparkering etter gjeldene regler.





Balkongen er innglasset med mulighet for å åpne glassene - dette gjør at balkongen fungerer godt både sommer- og vinterstid



Flotte, åpne fellesarealer med plen, trær, busker og beplantning. Det er luftig og åpent mellom bygningene i dette området.





Boligen ligger tilbaketrukket i rolig gate på Lambertseter.

Kort vei til offentlig kommunikasjon med buss og flybuss rett utenfor døren, samt ca. 500 meter til T-bane.

Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0608/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Jimmy Wong

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
274 582,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 264 582,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 217,- (Pantenotering kjøpers pant)
2 273,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
5 490,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
14 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 270 072,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 279 372,- (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
1956

Etasje
2

Antall soverom

1

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 14 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 82 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, gang, bad, kjøkken, soverom
BRA-e: 14 kvm. Bod loft, kjellerbod 1, kjellerbod 2
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 82 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Sjakter, piper, på forede vegger/tekniske vegger og innhugg ved dører og vinduer som går til gulv, er medtatt i arealberegningen.

Utvendig inn glasset balkong og yttervegg mellom balkong og leilighet er medtatt som BRA-i etter nye regler og som S-rom etter gamle regler med totalt 8 kvm.
Bod på loft 5 kvm og 2 stk i kjeller 3,8 kvm og 5,6 kvm er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Ikke målbart areal på loftsbod er medtatt som ALH med 7 kvm.

Ikke målbare arealer:

Ikke målbart areal på loftsbod er medtatt som "Ikke måleverdig areal" (ALH) med 7kvm.

Innhold
Boligen har god planløsning, og inneholder: Entré, gang, bad, kjøkken, soverom og innglasset balkong.
3 boder, hvorav én på loftet og to i kjelleren.

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

Standard
Oppgradert og moderne leilighet med fin beliggenhet. Leiligheten holder normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til inn glasset balkong.
Nyere moderne kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2021. TG1.

Dører:
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Årstall 2019.

Balkong:
Balkong av stålkonstruksjon med tremmegulv 8 kvm. Rekkverk av stål og glass. Balkongen er innglasset og er medtatt som BRA-b og s-rom. Balkong ble innglasset i 2024.
TG2: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. I taket har maling flasset av. Det er antydning til rust og rennemerker etter vann, noe som kan skyldes kondens eller lekkasje i taket. Det er stedvis svertesopp på overflater. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør utføres utbedring av taket, inkludert fjerning av løs maling og behandling av rust. Årsaken til vanninntrengning eller kondens bør undersøkes og utbedres for å forhindre videre skade. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre rustdannelse, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har ikke avtrekk over kokesonen.
TG2: Det er påvist at overflater har noe skader. Benkeplate har stedvis skade, flis på vegg har skade, det mangler fuge i mellom vegg og benk, sokler og skap har skader. Konsekvens / Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det bør foretas lokal utbedring av skadede overflater, inkludert benkeplate, fliser, sokler og skap. Manglende fuge mellom vegg og benk bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skader. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, redusert levetid på innredningen og forringet estetisk uttrykk.
Kjøkken har ikke avtrekk fra kokesone kun ventil i yttervegg over skap.
TG2: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.
Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklima. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som over tid kan skade både inventar og bygningskonstruksjoner.

Bad:
Bad og røropplegg ble totalrenovert i 2017 av AF Gruppen. Badet er fagmessig utført med fliser på vegg og gulv. Det er montert dusjnisje med dører, veggmontert WC, servant i innredning og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har forskriftsmessig fall til sluk, og membran er synlig. Badet har varmekabler i gulvet. Utbygger har dokumentasjon i sine arkiver.
- Overflater vegger og himling: Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater er i god stand. TG1
Overflater gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Det tas forbehold om at det ikke er mulig å måle fall eller observere skader under vaskemaskinen. TG1
-Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Entreprenør og tredjepartskontrollør har dokumentasjon i sine arkiver. TG1
-Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. TG1
-Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon. TG2. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Bedre ventilering må etableres. Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskade.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er målt med fuktindikator på gulv og vegg inne på badet, målinger viser forskjell på målinger inne i dusjen og ved døren. Det kan skyldes flere ting, trolig er det utett i overgang mellom flis og membran som ligger ned i sluket. Forholdet bør undersøkes nærmere.
Konsekvens/tiltak: Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om det er utettheter i overgang mellom flis og membran ved sluket. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. TG2.
Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser.
Veggene har malte plater og betong.
TG2: Det er påvist skader på overflater. Gulvene har normal brukslitasje og stedvis merker. Veggene har skjolder som følge av ikke fagmessig utført maling. Det er stedvis antydning til heksesot.
Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Gulv og vegger bør overflatebehandles for å utbedre bruksslitasje, merker og skjolder etter ufagmessig maling. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert estetisk kvalitet og økt slitasje over tid. Heksesot bør også vurderes nærmere, da dette kan indikere ventilasjonsutfordringer eller annen underliggende årsak.

Vegg mellom over og benk på kjøkken:
Veggene har betong med flis og maling.
TG2: Det er påvist skader på overflater. Fliser på kjøkkenveggen har skader, inkludert sprukne fliser og manglende fuger. Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Fliser og fuger bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere skader på veggkonstruksjonen.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.
TG2: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt skjevheter i stuen. Kjøkkenet har mindre skjevheter 1 cm i hele rommet. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet. Skjevheter kan medføre ujevn slitasje på gulv og påvirke brukervennligheten i rommet.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er stedvis normal brukslitasje og hakk.
TG1.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2017. Det er besiktiget i rørskap. TG2: Det mangler stedvis tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelt lekkasjevann ledes ut i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for vannskader ved lekkasje
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra 2017. TG1.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.TG2: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Badet har kun naturlig ventilasjon. Det anbefales å montere vifte for å bedre luftutskiftningen. Øvrige rom har generelt for få lufteluker, noe som gir begrenset ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen må utbedres. Det bør monteres mekanisk avtrekksvifte på badet for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Det anbefales å etablere flere lufteluker i øvrige rom for å forbedre ventilasjonen og unngå opphopning av fukt og forurensninger, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse.
- Varmesentral: Felles varmeanlegg for hele boligblokken, varmtvann inngår i husleien. Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie/borettslag. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert. TGIU.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmtvann. TGIU.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme i radiatorer. Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde. TG1
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med automatsikringer, delvis oppgradert i 2017 på bad, generelt oppgradert i 2008 etter elkontroll i følge egenerklæring. Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og radiatorer. På grunn av alder på anlegget generelt gis det anbefaling om el kontroll. Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg. Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil. Anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

Helse, miljø og sikkerhet:
Boligene ligger i et område som er karakterisert som moderat til lav vedrørende radon.
Boligene ligger i et område som er karakterisert med aktsomhet vedrørende kvikkleire.
Opplysninger om radon og kvikkleire er hentet fra kommunale kart og ikke fra egne observasjoner. Det er ikke oppdaget negative forhold som krever tiltak. Fellesområder er ikke vurdert.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Denne følger vedlagt salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å lese denne nøye. 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.

Parkering
Boligselskapet disponerer parkeringsplasser som leies ut til beboerne etter venteliste. Ta kontakt med styret for påmelding til venteliste.

Forøvrig gateparkering etter gjeldene regler.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-F gruppen. Utført gjennom borettslaget. Oppussing av alle bad 2017.
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-F gruppen. Utført gjennom borettslaget. Oppussing av alle bad 2017.
- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-F gruppen. Utført gjennom borettslaget. Oppussing av alle bad 2017.
- 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: CG Glass & Fasade AS. Innglassing av balkong 12.2024. Østerli Boligselskap AS. Fasade opppusset i regi av borettslaget.
- 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: Elektropluss. Nytt sikringsskap 03.2008. Skifte av lamper 12.2014. Samsvarserklæring finnes 12.2014.
- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 12.2007. Utbedring er gjort av Elektropluss 03.2008. Hafslund godkjente utbedringene 09.2008.
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takst & Vindu Spesialisten AS. Vinduer, balkongdør og entredør skiftet 2019. Vindu Entreprenøren AS. Trapperomsdør skiftet 2003. Skyvedør montert i gangen ved egeninnsats 2024.

Bygningssakkyndig
Stavern taksering AS v/ Rune Larsen

Byggemåte
Boligbygg med flere boenheter. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong av stålkonstruksjon med tremmegulv 8 kvm. Rekkverk av stål og glass. Balkongen er innglasset og er medtatt som BRA-b og s-rom.

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

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

Alle hvitevarer medfølger. Seng, madrass og utemøbler kan følge med, dersom det er ønskelig.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det følger av vedtektene at utleie av boligen må godkjennes av styret.

Aksjeeieren kan ikke uten skriftlig godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret/forretningsfører, mot at det påløper seg et gebyr til USBL for registrering av bruksoverlating.

Med styrets godkjenning kan aksjeeiere overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeier selv eller aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to år. Aksjeeier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- aksjeeier er en juridisk person som nevnt i vedtektenes § 2-1.

- aksjeeier har midlertidig fravær som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av husstanden er aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn
av aksjeeier eller ektefelle.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter Ekteskapslovens § 68 eller Husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Hvis selskapet ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknad har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

Aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Felles varmeanlegg for hele boligblokken. Vannbåren varme i radiatorer. Varmtvann inngår i husleien. Det er sentralanlegg for varmt vann. Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie/borettslag. Radiatorer er kun visuelt vurdert av takstmannen, og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2760 kWh og kr. 4 800,- (kr. 3 000,- med Norgespris) årlig. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 289,- pr. mnd.
Inkluderer: Avdrag felleslån 1: kr. 414,-
Avdrag felleslån 2: kr. 298,-
Renter felleslån 1: kr. 601,-
Renter felleslån 2: kr. 569
Felleskostnader 2: kr. 3 064,-
Trappevask: kr. 94,-
Bredbånd: kr. 249,-

Varmtvann, fyring og Fiber internett 1000 Mbps er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader: se eget punkt (fiber internett 1000 Mbps inkludert i felleskostnadene)
- Innboforsikring: kr. 122,- per måned
- Strøm: se eget punkt

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

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.

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
Aksjeselskapet består av 147 leiligheter knyttet til aksjer. Østerli Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 932594803, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse: Lambertseterveien 46, Østerliveien 57A-B, 66A-B og 55, Gina Krogs Vei 3A-B, 5A-B, 7, 11A-B og 13A-B.

Aksjeselskapet har 4 fellesvaskerier. Fellesvaskeriene skal brukes i henhold til gjeldende regler og vaskekort fås kjøpt i styrerommet på samme tid som styremøtene. Vaskemaskinene vil ikke bli reparert ved kostbare feil, og de vil heller ikke bli erstattet. Over tid blir fellesvaskeriene faset ut. Tørkeskap vil fortsatt driftes.

Nøkler og skilt til ringeklokke kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til postkasse bestiller man selv.

Større, utførte vedlikehold og rehabiliteringer:
1990: Pussrehabilitering fasade Pussrehab med AG-Rock (lite vellykket)
1998: Nye tak ferdigstilt
1999: Oppgradering av utearealer
2004 - 2005: Full fasade- og balkongrehabilitering.
2006: Nytt komplett fyringsanlegg inkl. nye radiatorer tilpasset evt senere jordvarme. Full oppgrad Fyrhus i Ø66 og GK 5.
2007: Drenering uteområder
2017-2018: Installasjon jordvarme
2017-2018: Rehabilitering samtlige baderom
2020: Rehabilitering utetrapp GK 11
2022: Rehabilitering utetrapper GK 5
2023: Nytt låssystem i alle byggene
2023: Rehabilitering avløpsrør

Fremtidige vedlikeholdsbehov:
- Det gjennomføres løpende vedlikehold forløpende. I følge styreleder 12.01.2025 er det ikke planlagt noe ekstraordinært som vil påvirke felleskostnader eller fellesgjeld.
- Det er planlagt dreneringsarbeider rundt grunnmuren i Østerliveien 55 og 66. I følge styreleder 12.01.2025 er det nok penger på bok til å finansiere dette, og det vil ikke har noen innvirkning på felleskostnadene eller fellesgjelden.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Styret har 30 dagers frist for godkjennelse av kjøper som ny aksjonær. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 274 582,-pr. 29.12.2025

Lånenummer: 83987213003, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.12.2025: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 203
Saldo per 29.12.2025: kr. 22 717 675,-
Andel av saldo: 133 793,-
Første termin/første avdrag: 01.01.2024 (siste termin 01.11.2042)
Felleslån vedlikehold

Lånenummer: 83987223106, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.12.2025: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 258
Saldo per 29.12.2025: kr. 23 905 714,-
Andel av saldo: kr. 140 790,-
Første termin/første avdrag: 01.01.2024 (siste termin 01.06.2047)
Lån til vedlikehold

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet. Det er notert en panteobligasjon til Boligselskspet for hver leilighet for å sikre et evt. økonomisk tap dersom en aksjeeier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 427,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 1 665 386,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 1 340 584,-.
Boligselskapets budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Boligselskspets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Bare fysiske personer, ikke firma, kan være aksjeeiere i selskapet. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyr må ikke holdes uten styrets samtykke. Eieren må passe på at hunden/katten ikke tilgriser foran innganger og oppganger, og ikke gjør fra seg i sandkassene der barn leker. Eier plikter å ta opp avføring etter sin hund/katt. Det er en forutsetning at naboer ikke sjeneres av dyreholdet. I følge husordenreglene §9.

Aksjeselskapets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 1452461

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 994 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er festet. Bortfester er Oslo Kommune.
Festetiden er 90 år regnet fra 01.01.1953.
Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i 2043 har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4).
Bortfester har ikke forkjøpsrett.
Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.
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
Attraktiv beliggenhet på populære Lambertseter. Kort vei til dagligvarebutikker, blant annet Kiwi, Bunnpris og Europris på Lambertseter, samt Lambertseter senter. Nye Lambertseter senter har tilført et utvidet servicetilbud i bydelen med vinmonopol, dagligvareforretning, Symra kino, kaféer, kjente kjedebutikker og lignende. Jacobs på Holtet, Sæter, Mortensrud, Skullerud, Manglerud og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde. Det er kort vei til Lambertseter idrettspark med fotballbaner, friidrettsanlegg og idrettslekeplass. SATS Lambertseter ligger like utenfor døren, i tillegg til SATS på Karlsrud. Her er det noe for enhver smak!

Lambertseter er et hyggelig og attraktivt boområde for barn og voksne som også kan tilby gode rekreasjons- og treningsmuligheter. I nærområdet er det et godt og allsidig idrettsmiljø som består av bl.a. håndball, fotball, og allsport. Lambertseter fotball og friidrettsanlegg samt Lambertseter svømmehall. Rundt sørsiden av Lambertseter går det også en lokal lysløype/tursti i skogen på ca. 2 km. To av de nyeste og største treningssentrene til Sats med ligger på Lambertseter. Det er også crossfit-treningsenter i nærområdet. Det er videre kort vei til Ekebergsletta, samt Østensjøvannet og Østmarka med flotte skiløyper og gode turmuligheter året rundt. For koselige søndagsturer anbefales Østensjøvannet som ligger i nærområdet, med et unikt fugleliv med over 200 forskjellige fuglearter. Det er også kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert lokale Nordstrand Bad, Sydstranda på Ulvøya og Hvervenbukta.

På Lambertseter bor du svært sentralt, uten å bo midt i bykjernen. Med bil fra eiendommen tar det ca. 10 min til Oslo S, ca. 11 min til Aker Brygge, ca. 15 min til Majorstuen og ca. 35 min til Oslo lufthavn. T-banen bruker ca. 20 minutter fra Lambertseter til Jernbanetorget.

Selgers egne ord - Hva har du likt aller best med å bo akkurat her?
Veletablert og populær beliggenhet, men likevel rolig og trygg beliggenhet. Åpne og romslige omgivelser rundt blokken. Mye grøntarealer, skog, mark og turstier i nærområdet. Sentralt i bydelen, mange fasiliteter, samt gode skoler og idrettsanlegg rett ved. 3 minutters gange til T-bane og senter. Bussholdeplass og flybuss rett utenfor. Gratis gateparkering. Enkelt mulighet for leie av privat parkeringsplass, evt. med el-lader. Alt i alt har jeg vært svært fornøyd og skeptisk å flytte herfra. Den beste beliggenheten på Lambertseter mtp. avstand, støy, trafikk, osv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men uattestert arkivkort datert 1957 og notatblad som er henlagt uten ferdigattest datert 1958. Dette er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At dokumentet 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.

Følgende dokumenter foreligger for eiendommen:
Gina Krogs vei 13 A-B og Østerliveien 66 A-B - Rehabilitering av våtrom og vann- og avløpsrør- Ferdigattest - 2019
Gina Krogs vei 13 A - Bytte sluk i bad - Ferdigattest - 2006
Gina Krogs vei 13 A-B - Nye balkonger og fasaderehab - Ferdigattest - 2005
Gina Krogs vei 13 A-B - Boligblokk - Arkivkort (uattestert) - 1957
Gina Krogs vei 13 A-B - Boligblokk - Notatblad (henl uten f.att.) - 1958
Det er ikke avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-457 og offentlig vei i henhold til reguleringsplan S-457 og S-438. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Hva skjer i nærområdet?
- Plansaker:
Detaljregulering - Cecilie Thoresens vei 8 - Utvidelse av Karlsrud skole
Saksnummer: 2025/12348 - Plansak
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512348

Cecilie Thoresens vei 13 - 15 - Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger
Saksnummer: 202450794 - Reguleringssak
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/09933
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202450794

Detaljregulering , Cecilie Thoresens vei 13 - 15
Saksnummer: 2025/09933 - Plansak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202450794
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202509933

Cecilie Thoresens vei 17-21 - bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer: 202459978 - Reguleringssak
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06948
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202459978

Detaljregulering , Cecilie Thoresens vei 17-21
Saksnummer: 2025/06948 - Plansak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202459978
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506948

Langbølgen 22 med flere - Dialogfase før offentlig ettersyn - Rehabilitering og utvidelse av Lambertseter skole
Saksnummer: 202107988 - Reguleringssak
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06807
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107988

Detaljregulering , Langbølgen 22 m.fl. (Lambertseter skole)
Saksnummer: 2025/06807 - Plansak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202107988
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506807

Lambertseter - Karlsrud - Områderegulering
Saksnummer: 201801721 - Reguleringssak
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06952
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201801721

Områderegulering , Lambertseter - Karlsrud
Saksnummer 2025/06952 - Plansak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201801721
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506952

- Byggesaker:
Østerliveien 60 - 62 - Oppføring av glasstak
Saksnummer: 202554573 - Byggesak
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/04736
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202554573

Østerliveien 60 - 62 - Oppføring av glasstak
Saksnummer 2025/04736 - Byggesak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554573
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504736

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/159/112:
25.08.1952 - Dokumentnr: 10100 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,620
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

25.08.1952 - Dokumentnr: 10100 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
3estemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1952 - Dokumentnr: 10100 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,620
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

07.07.1952 - Dokumentnr: 8167 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

Verneklasse/SEFRAK
Elendommen er ikke på Gul liste, SEFRAK-registrert, bevaringsverdig eller vernet etter Kulturminneloven.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og

selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 182,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 116,- 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 12. januar 2026

Megler
Caroline Leirflaten, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41926864

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

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

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

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

Gina Krogs vei 13A

Nabolaget Nylænde - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.)	546 elever, 36 klasser	8 min, 0.7 km
Lambertseter skole (1-10 kl.)	641 elever, 39 klasser	9 min, 0.7 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	501 elever, 38 klasser	13 min, 1.1 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	609 elever, 37 klasser	21 min, 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	597 elever, 36 klasser	5 min, 2.8 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	6 min, 0.5 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	6 min, 2.9 km

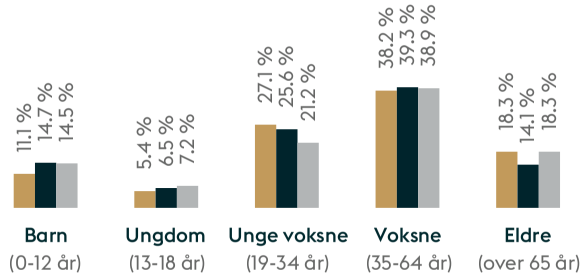
Offentlig transport

Gina Krogs vei	Linje FB10, 75C, 79	1 min, 0.1 km
Lambertseter	Linje 1, 4	6 min, 0.5 km
Kastellet	Linje 13, 19	21 min, 1.8 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	7 min, 3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min, 7.2 km

Barnehager

Nylænde barnehage (1-5 år)	55 barn	3 min, 0.3 km
Radiohuset barnehage (1-5 år)	54 barn	6 min, 0.5 km
Marmorberget barnehage (1-5 år...	79 barn	6 min, 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nylænde	1 581	913
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lambertseter idrettsanlegg	8 min
Abildsøparken balløkke	11 min
SATS Lambertseter	6 min
EVO Lambertseter Senter	7 min

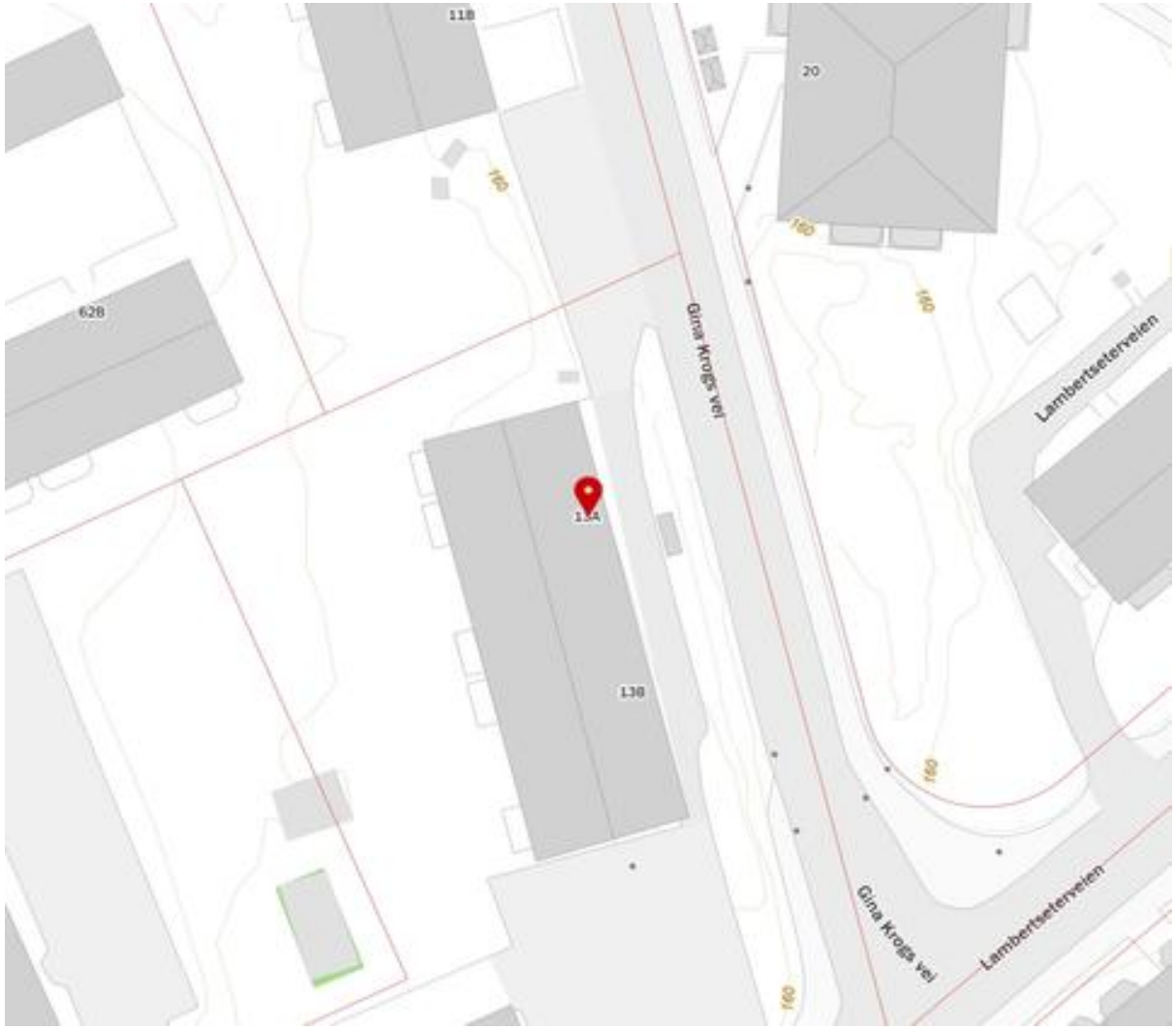
«Godt oppvekstmiljø for barn og fine naboer. I umiddelbar nærhet til kommunikasjon og butikker. Samtidig som du får den litt på landet følelsen....»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gina Krogs vei 13 A, 1153 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 22.12.2025 **Rapportdato:** 12.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3662 **Referansenummer:** IV2763

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppgradert og moderne leilighet med fin beliggenhet.
Leiligheten holder normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til inn glasset balkong.
Nyere moderne kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer.
Leiligheten har avvik som har fått TG2 som en kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler/punkter er beskrevet i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong av stålkonstruksjon med tremmegulv 8m2. Rekkverk av stål og glass. Balkongen er innglasset og er medtatt som BRA-b og s-rom.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er stedvis normal Brukslittasje og hakk.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad og røropplegg ble totalrenovert i 2017 av AF Gruppen. Badet er fagmessig utført med fliser på vegg og gulv. Det er montert dusjnisje med dører, veggmontert WC, servant i innredning og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har forskriftsmessig fall til sluk, og membran er synlig. Badet har varmekabler i gulvet. Utbygger har dokumentasjon i sine arkiver.
Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater er i god stand.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Det tas forbehold om at det ikke er mulig å måle fall eller observere skader under vaskemaskinen.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.
Entreprenør og tredjepartskontrollør har dokumentasjon i sine arkiver.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har ikke avtrekk over kokesonen.
Kjøkken har ikke avtrekk fra kokesone kun ventil i yttervegg over skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det mangler stedvis tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Felles varmeanlegg for hele boligblokken, varmtvann inngår i husleien. Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie/borettslag.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer, delvis oppgradert i 2017 på bad, generelt oppgradert i
2008 etter elkontroll i følge tidligere salgsprospekt/eier.

Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og radiatorer.

På grunn av alder på anlegget generelt gis det anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Boligene ligger i et område som er karakterisert som moderat til lav vedr radon.
Boligene ligger i et område som er karakterisert med aktsomhet vedr kvikkleire.
Opplysninger om radon og kvikkleire er hentet fra kommunale kart og ikke fra egne observasjoner. Det er ikke oppdaget negative forhold som krever tiltak.
Fellesområder er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

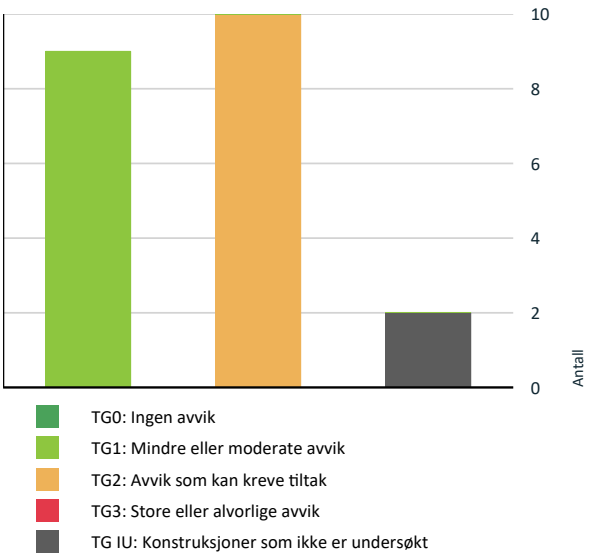
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er mottatt

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

I taket har maling flasset av. Det er antydning til rust og rennemerker etter vann, noe som kan skyldes kondens eller lekkasje i taket. Det er stedvis svertesopp på overflater.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist skader på overflater.

Gulvene har normal brukslitasje og stedvis merker. Veggene har skjolder som følge av ikke fagmessig utført maling. Det er stedvis antydning til heksesot.

Innvendig > Vegg mellom over og benk på kjøkken. Gå til side

Det er påvist skader på overflater.

Fliser på kjøkkenveggen har skader, inkludert sprukne fliser og manglende fuger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter i stuen.
Kjøkkenet har mindre skjevheter 1 cm i hele rommet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Badet har kun naturlig ventilasjon. Det anbefales å montere vifte for å bedre luftutskiftningen.

Øvrige rom har generelt for få lufteluker, noe som gir begrenset ventilasjon.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er målt med fukt indikator på gulv og vegg inne på badet, målinger viser forskjell på målinger inne i dusjen og ved døren.
Det kan skyldes flere ting, trolig er det utett i overgang mellom flis og membran som ligger ned i sluket.
Forholdet bør undersøkes nærmere.

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater har noe skader.

Benkeplate har stedvis skade, flis på vegg har skade, det mangler fuge i mellom vegg og benk, sokler og skap har skader.

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

Kommentar
Delvis oppgradert i nyere tid

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av stålkonstruksjon med tremmegulv 8m2. Rekkverk av stål og glass. Balkongen er innglasset og er medtatt som BRA-b og s-rom.
Balkong ble innglasset i 2024.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest fra kommunen

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

I taket har maling flasset av. Det er antydning til rust og rennemerker etter vann, noe som kan skyldes kondens eller lekkasje i taket. Det er stedvis svertesopp på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres utbedring av taket, inkludert fjerning av løs maling og behandling av rust. Årsaken til vanninntrengning eller kondens bør undersøkes og utbedres for å forhindre videre skade.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre rustdannelse, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Gulvene har normal brukslitasje og stedvis merker. Veggene har skjolder som følge av ikke fagmessig utført maling. Det er stedvis antydning til heksesot.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Gulv og vegger bør overflatebehandles for å utbedre bruksslitasje, merker og skjolder etter ufagmessig maling.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert estetisk kvalitet og økt slitasje over tid. Heksesot bør også vurderes nærmere, da dette kan indikere ventilasjonsutfordringer eller annen underliggende årsak.





TG 2 Vegg mellom over og benk på kjøkken.

Veggene har betong med flis og maling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Fliser på kjøkkenveggen har skader, inkludert sprukne fliser og manglende fuger.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fliser og fuger bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere skader på veggkonstruksjonen.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter i stuen.
Kjøkkenet har mindre skjevheter 1 cm i hele rommet.

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Skjevheter kan medføre ujevn slitasje på gulv og påvirke brukervennligheten i rommet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er stedvis normal Brukslittasje og hakk.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Bad og røropplegg ble totalrenovert i 2017 av AF Gruppen. Badet er fagmessig utført med fliser på vegg og gulv. Det er montert dusjnisje med dører, veggmontert WC, servant i innredning og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har forskriftsmessig fall til sluk, og membran er synlig. Badet har varmekabler i gulvet. Utbygger har dokumentasjon i sine arkiver.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater er i god stand.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Det tas forbehold om at det ikke er mulig å måle fall eller observere skader under vaskemaskinen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Entreprenør og tredjepartskontrollør har dokumentasjon i sine arkiver.

Årstall: 2027 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Bedre ventilering må etableres.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er målt med fukt indikator på gulv og vegg inne på badet, målinger viser forskjell på målinger inne i dusjen og ved døren.
Det kan skyldes flere ting, trolig er det utett i overgang mellom flis og membran som ligger ned i sluket. Forholdet bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om det er utettheter i overgang mellom flis og membran ved sluket.
Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.





KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har ikke avtrekk over kokesonen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Benkeplate har stedvis skade, flis på vegg har skade, det mangler fuge i mellom vegg og benk, sokler og skap har skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas lokal utbedring av skadede overflater, inkludert benkeplate, fliser, sokler og skap.

Manglende fuge mellom vegg og benk bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skader.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, redusert levetid på innredningen og forringet estetisk uttrykk.






ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken har ikke avtrekk fra kokesone kun ventil i yttervegg over skap.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklima.
Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som over tid kan skade både inventar og bygningskonstruksjoner.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det mangler stedvis tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelt lekkasjevann ledes ut i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for vannskader ved lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Badet har kun naturlig ventilasjon. Det anbefales å montere vifte for å bedre luftutskiftningen.

Øvrige rom har generelt for få lufteluker, noe som gir begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør monteres mekanisk avtrekksvifte på badet for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Det anbefales å etablere flere lufteluker i øvrige rom for å forbedre ventilasjonen og unngå opphopning av fukt og forurensninger, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse.

TG IU Varmesentral

Felles varmeanlegg for hele boligblokken, varmtvann inngår i husleien. Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie/borettslag.
Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke
tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer, delvis oppgradert i 2017 på bad, generelt oppgradert i
2008 etter elkontroll i følge egenerklæring.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og radiatorer.
På grunn av alder på anlegget generelt gis det anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1958

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I følge eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på anlegget generelt gis det anbefaling om el kontroll.
    Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg, det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligene ligger i et område som er karakterisert som moderat til lav vedr radon.
Boligene ligger i et område som er karakterisert med aktsomhet vedr kvikkleire.
Opplysninger om radon og kvikkleire er hentet fra kommunale kart og ikke fra egne observasjoner. Det er ikke oppdaget negative forhold som krever tiltak.
Fellesområder er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre risiko for brann eller personskade.

Det anbefales å utføre radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende radonsperre og radonmålinger gir usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	60	14	8	82		7	89
SUM	**60**	**14**	**8**			**7**	**89**
SUM BRA	**82**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, gang, bad, kjøkken, soverom	Bod loft, bod kjeller 1, bod kjeller 2	Innglasset balkong

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Sjakter, piper, på forede vegger/tekniske vegger og innhugg ved dører og vinduer som går til gulv, er medtatt i arealberegningen.

Utvendig inn glasset balkong og yttervegg mellom balkong og leilighet er medtatt som BRA-i etter nye regler og som S-rom etter gamle regler med totalt 8m2.
Bod på loft 5m2 og 2 stk i kjeller 3,8m2 og 5,6m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Ikke målbart areal på loftsbod er medtatt som ALH med 7m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er mottatt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2024:
Balkong har blitt innglasset. Skyvedør montert i gang.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	112		0	4994.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Gina Krogs vei 13 A

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Østerli Boligselskap AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet med gangavstand til nye Lambertseter senter. Her finnes de fleste servicetilbud og butikker samt bibliotek og kino.
Kort vei til T-bane og flere bussforbindelser.
I tillegg finnes matbutikk rett nede i Lambertseter veien

Adkomstvei

Gina Krogs vei strekker seg fra Lambertseterveien til Østerliveien. Direkte adkomst fra Gina Krogs vei.
Gateparkering. Laget eier biloppstillingsplasser som kan leies etter ansiennitet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt Kloakk

Regulering

Område er regulert til bolig

Om tomten

Flat tomt opparbeidet med gressplen, prydbusker, blomsterbedd og asfalterte adkomst-og parkeringsarealer.
Festet tomt. Bortfester er Oslo kommune.
Inngått i 1953 for 90 år, utløper i 2043

Tinglyste/andre forhold

Sentralfyring.
Fyringsanlegg og radiatorer ble byttet i 2006. Bod i kjeller og på loft.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	
2	05.01.2026	
3	08.01.2026	
4	12.01.2026	
5	12.01.2026	Div endringer fra eier
6	12.01.2026	
7	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IV2763

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
25. des. 2025

Oppdragsnummer
13-0608/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gina Krogs vei 13A, 1153 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Jimmy Wong

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1452461
Forsikret i: Protector Forsikring Asa

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-F gruppen. Utført gjennom borettslaget. Oppussing av alle bad 2017.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-F gruppen. Utført gjennom borettslaget. Oppussing av alle bad 2017.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-F gruppen. Utført gjennom borettslaget. Oppussing av alle bad 2017.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: CG Glass & Fasade AS. Innglassing av balkong 12.2024. Østerli Boligselskap AS. Fasade opppusset i regi av borettslaget.

---

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: Elektropluss. Nytt sikringsskap 03.2008. Skifte av lamper 12.2014. Samsvarserklæring finnes 12.2014.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 12.2007. Utbedring er gjort av Elektropluss 03.2008. Hafslund godkjente utbedringene 09.2008.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takst & Vindu Spesialisten AS. Vinduer, balkongdør og entredør skiftet 2019. Vindu Entreprenøren AS. Trapperomsdør skiftet 2003. Skyvedør montert i gangen ved egeninnsats 2024.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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.

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0608/25

Boligopplysninger:

Østerli Boligselskap AS		**Vår ref.:**	2280/98	**Fødselsdato eier:**	05.07.1987
Gina Krogs vei 13 A		**Type:**	Bolig AS		
1153 OSLO		**Eiere:**	Jimmy Wong		
Organisasjonsnr:	932 594 803	**Aksje:**	98	**Aksjeboenhetsnr:**	98

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 283**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	419
	Avdrag felleslån	302
	Renter felleslån	605
	Felleskostnader	2 960
	Renter felleslån	574
Tilleggsytelser:	Trappevask	94
	Bredbånd	329

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 289**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	414
	Avdrag felleslån	298
	Renter felleslån	601
	Felleskostnader	3 064
	Renter felleslån	569
Tilleggsytelser:	Trappevask	94
	Bredbånd	249

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	274 582	Gjeld siste årsoppg.:	297 142
Klient ajourf. lån:	46 623 389	Klient gj. s. årsoppg.:	50 454 037

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987213003, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.12.2025: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 203
Saldo per 29.12.2025: 22 717 675
Andel av saldo: 133 793
Første termin/første avdrag: 01.01.2024 (siste termin 01.11.2042)
Felleslån vedlikehold

Lånenummer: 83987223106, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.12.2025: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 258
Saldo per 29.12.2025: 23 905 714
Andel av saldo: 140 790
Første termin/første avdrag: 01.01.2024 (siste termin 01.06.2047)
Lån til vedlikehold

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Axel Sanner
Adresse: Gina Krogs Vei 13 B
Postnr/-sted: 1153 OSLO
Telefon: Mob.: 92400017
E-post: arttylux@gmail.com

Boligopplysninger:

Østerli Boligselskap AS
Gina Krogs vei 13 A
1153 OSLO

Vår ref.: 2280/98
Type: Bolig AS
Eiere: Jimmy Wong

Fødselsdato eier: 05.07.1987

Organisasjonsnr: 932 594 803

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	297 142	Andre inntekter:	249
Annen formue:	14 427	Utgifter:	16 350		

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

7: Pålydende

Pålydende:	800	Opprinnelig innskudd:	5 900		
Aksjenr:	98	Partialobligasjonsnr:	98	Aksjeboenhetsnr:	98

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 159/112
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Festet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Asa
Polisenr: 1452461

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.07.2022	SSBnr:	H0202
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.07.2024 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning.

Alle andeler har et innskuddsbevis pålydende kr. 600,-.

Vedr. parkeirngsplasser - styret håndterer ventelister på utleie av p-plassene.

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.



INNKALLING 2025

Østerli Boligselskap AS

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Lambertseterhjemmet

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 Østerli Boligselskap AS

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Lambertseterhjemmet

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 Oppslagstavle til beboerne på Bonabo
- 5.2 Utbedre gangvei
- 5.3 Orientering om fellesvaskeriene
- 5.4 Kameraovervåkning i fellesområder

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 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. 200.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppslagstavle til beboerne på Bonabo

Kommunikasjon er viktig i disse dagene.

Tidligere da vi brukte OBOS, hadde vi beboere en 'tavla' der vi kunne kommunisere oss i mellom: Alt fra hjelp, tips, tekniske råd, tyveri og invitasjoner. Dette er BORTE hos usbl, som har en noe begrenset informasjonsflate; Det er ikke en gang mulig å sette opp papirbeskjed, når alle hus har egne nøkler.

Dette er sårt savnet; Det skal ikke være nødvendig å gå gjennom Styret for all informasjonsformidling: Boligselskapet er "oss", vi må kunne kommunisere.

Forslag til vedtak: Styret oppfordres til å be USBL om å legge til en informasjonsside på 'bonabo' til beboerne, subsidiert.

Styrets innstilling: USBL har ikke et offentlig kommunikasjonsforum for beboerne i Bonabo. Dersom beboere ønsker å dele informasjon, kan dette formidles gjennom styret. Oppslag vil bli publisert med fullt navn fra den aktuelle beboeren. Det vil ikke opprettes en Facebook-side i regi av styret.

5.2 Utbedre gangvei

Gangveien forbi Gkv 7 byr på utfordringer vinterstid. Den er mørk og svært glatt, spesielt den nederste delen, vi sklir og snubler oss frem. Det er et ønske om å få den utbedret og lyssatt. Kan den evt flyttes eller slynges litt til ve mot naboblokka. Stien brukes av mange, så et spleiselag kan være en mulighet

mvh Britt Jenny Hessen

Forslag til vedtak: Undersøke muligheter og pris for utbedring. Høre med naboborettslagene om eventuelt samarbeid

Styrets innstilling: Styret vil undersøke gangstien på sørsiden av Gina Krogs Vei 7, som går ned mot Østerliveien. Tomtegrensen vår strekker seg ned til første garasje, og en stor del av gangstien ligger derfor innenfor vår eiendom. Styret anerkjenner at oppgraderingen av gangstien vil medføre kostnader. Dersom utgiftene er forsvarlige, så er styret innstilt på å utbedre denne stien.

5.3 Orientering om fellesvaskeriene

I løpet av 2024 har fellesvaskerimaskinene hatt reparasjonskostnader på **20 750** kr. Utover dette har det påløpt vanlig driftskostnader.

Det har vært påfyll av vaskekort for **ca 17 000** kr.

Etter baderomsrehabiliteringen har samtlige baderom fått installert opplegg for egen vaskemaskin og tørketrommel. Så fellesvaskeriene er overflødige. Tørkeskap vil fortsatt driftes.

Dette er en tjeneste som kun brukes av et mindretall (under 15%) av beboerne.

Vaskemaskinene vil ikke bli reparert ved kostbare feil, og de vil heller ikke bli erstattet.

Over tid blir fellesvaskeriene faset ut.

Forslag til vedtak: Dette til orientering.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at beboerne godtar forslaget om avvikling av fellesvaskeriene, og at eksisterende vaskemaskiner ikke blir utbedret eller erstattet ved eventuelle større feil.

5.4 Kameraovervåkning i fellesområder

Etter gjentatte brudd i boder i fellesområdene har styret vurdert behovet for tiltak som kan øke sikkerheten og beskytte beboernes eiendommer. Hærverk og innbrudd har vært et problem tidligere, og selv om det ikke skjer like ofte nå, forekommer det fortsatt sporadisk. Innføring av kameraovervåkning i kjellerarealene vil kunne fungere som et effektivt tiltak, noe som kan bidra til å redusere både hærverk og innbrudd. I tillegg vil dette tiltaket være økonomisk fordelaktig, ettersom færre skader vil resultere i lavere kostnader til reparasjoner og erstatning, noe som gagner alle beboere. Styret planlegger derfor å undersøke mulighetene for å implementere slike tiltak, inkludert kostnader og hensyn til personvernet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å utrede mulighetene og kostnadene med kameraovervåkning i kjellerarealene for å øke sikkerheten og beskytte beboernes eiendeler.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at beboerne støtter tiltaket om kameraovervåkning, og at det blir gjennomført en grundig vurdering av kostnader og personvernhensyn før implementering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Axel Sanner
Styremedlem, Karen Lie Lerheim
Styremedlem, Birgitte Bjørnerud
Styremedlem, Elise Grefslie
Varamedlem, Kai Bruvik Eriksen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Elise Grefslie ble valgt som styremedlem for 2 år i 2023. På valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Kai Bruvik Eriksen ble valgt som varamedlem for ett år i 2024. På valg.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 726 902**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 665 386	547 600
Tilbakeføring av avskrivning	59 532	59 532
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-28 513 002
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 266 820	49 213 318
Endringer i andre langsiktige poster	0	-19 580 546
B. Årets endring disponible midler	**458 098**	**1 726 902**
C. Disponible midler	**2 185 000**	**1 726 902**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 897 643	2 935 486
Kortsiktig gjeld	-712 643	-1 208 584
C. Disponible midler	**2 185 000**	**1 726 902**

Disponible midler per 01.01.2023 er kr 491 307,-

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

Resultatregnskap 2024 Østerli Boligselskap AS

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	10 611 130	9 978 988	10 628 000	11 066 722
Sum driftsinntekt		**10 611 130**	**9 978 988**	**10 628 000**	**11 066 722**
Andre inntekter					
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	11	0	21 071	0	0
Diverse inntekt	2	82 697	20 513	0	45 000
Sum driftsinntekt		**82 697**	**41 584**	**0**	**45 000**
Sum inntekt		**10 693 827**	**10 020 572**	**10 628 000**	**11 111 722**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	28 200	28 200	28 200	28 200
Styrehonorar	3	200 000	200 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	59 532	59 532	250 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 176 458	1 488 287	1 250 000	1 600 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 004 165	958 125	986 500	975 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 490 826	1 274 887	1 486 000	1 650 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	45 404	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	36 084	955	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	623 492	1 505 455	623 700	1 100 000
Revisjonshonorar		20 500	15 500	15 000	14 000
Forretningsførerhonorar		214 312	239 055	250 000	184 400
Andre honorar	9	14 788	24 081	25 000	5 000
Kontorkostnad		14 802	14 595	0	10 100
TV/bredbånd		794 929	792 006	600 000	561 000
Forsikring		320 000	349 969	400 000	460 000
Eiendomsskatt		0	1 077	0	0
Andre kostnader		274 271	264 285	261 300	287 500
Sum kostnad		**6 317 763**	**7 216 009**	**6 375 700**	**7 075 200**
DRIFTSRESULTAT		**4 376 064**	**2 804 563**	**4 252 300**	**4 036 522**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		49 584	14 399	0	0
Rentekostnad		2 760 262	2 271 362	2 806 000	2 695 938
Netto finansposter		**2 710 678**	**2 256 963**	**2 806 000**	**2 695 938**
Årsresultat		**1 665 386**	**547 600**	**1 446 300**	**1 340 584**
Overført til/fra annen egenkapital		1 665 386	547 600	0	0
Sum overføringer		**1 665 386**	**547 600**	**0**	**0**

Balanse 2024 Østerli Boligselskap AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	28 096 280	28 096 280
Andre driftsmidler	4	297 658	357 190
Sum anleggsmidler		**28 393 938**	**28 453 470**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		91 199	0
Kundefordringer		0	8 529
Andre kortsiktige fordringer		55 778	0
Forskuddsbetalte kostnader		461 073	198 732
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 289 593	2 728 225
Sum omløpsmidler		**2 897 643**	**2 935 486**
SUM EIENDELER		**31 291 581**	**31 388 956**

Balanse 2024 Østerli Boligselskap AS

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		117 600	117 600
Sum innskutt egenkapital		**117 600**	**117 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-18 433 360	-20 098 746
Sum opptjent egenkapital		**-18 433 360**	**-20 098 746**
Sum egenkapital	**10**	**-18 315 760**	**-19 981 146**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	47 946 498	49 213 318
Innskuddskapital		948 200	948 200
Sum langsiktig gjeld		**48 894 698**	**50 161 518**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		33 172	0
Leverandørgjeld		584 290	623 070
Påløpne renter		0	229 949
Annen kortsiktig gjeld		95 181	355 565
Sum kortsiktig gjeld		**712 643**	**1 208 584**
Sum gjeld		**49 607 341**	**51 370 102**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 291 581**	**31 388 956**
Pantstillelser	12	48 894 698	50 161 518

Sted:_____ Dato:_____

Axel Sanner
Styreleder

Birgitte Bjørnerud
Styremedlem

Elise Grefslie
Styremedlem

Karen Lie Lerheim
Styremedlem

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.

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.

Presentasjon av regnskapslinjer har i 2024 blitt endret for å gi et mer rettvisende bilde av boligselskapets drift. Dette medfører at sammenligningstall for 2023 også har blitt omarbeidet

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 026 546	9 863 073
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	74 088	0
3603 Tomgangsleie	0	-5 000
3609 Leie parkering	102 600	0
3618 Leietillegg strøm	117 718	120 915
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	290 178	0
Sum	**10 611 130**	**9 978 988**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	82 697	20 513
Sum	**82 697**	**20 513**

Konto 3990 gjelder inntekt fra vaskeri, nøkler og en tilbakeføring av kostnad fra 2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	28 200	28 200
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	200 000	200 000
Sum	**228 200**	**228 200**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Brannvarslingsutstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 096 280	595 318
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 096 280	595 318
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	297 659
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	28 096 280	297 659
Årets avskrivninger :	0	59 532
Anskaffelsesår :	1951	2020
Antatt levetid i år :		10

Boligselskapet består av 147 seksjoner.
Eiendommen er oppført på G.nr 159, B.nr 111-113 og 120 - 121 i Oslo kommune. Eiertomt på 5443,80 kvm.
Boligselskapets eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA, polisenr. 3816742-1.1.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	782 984	695 406
6361 Fast renhold	198 681	209 556
6362 Skadedyrutryddelse	15 250	32 463
6391 Snømåking/strøing/feiing	7 250	0
6392 Containerleie/tømming	0	20 700
Sum	**1 004 165**	**958 125**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	45 051	0
6420 Epost i Bonabo	353	0
Sum	**45 404**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	29 564	0
6552 Driftsmateriell	6 520	955
Sum	**36 084**	**955**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	252 279	356 249
6602 Vedlikehold VVS	87 363	875 194
6603 Vedlikehold elektro	36 644	32 229
6605 Vedlikehold fellesanlegg	717	28 124
6616 Vedlikehold vaskeri	2 984	8 301
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	212 338	204 073
6619 Dugnadsutbetaling	3 062	1 285
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	28 106	0
Sum	**623 492**	**1 505 455**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 513	0
6720 Juridisk honorar	0	4 688
6730 Teknisk honorar	10 720	16 767
6790 Andre fremmede tjenester	2 555	2 627
Sum	**14 788**	**24 081**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	117 600	0	117 600
Sum innskutt egenkapital	**117 600**	**0**	**117 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-20 098 746	1 665 386	-18 433 360
Sum opptjent egenkapital	**-20 098 746**	**1 665 386**	**-18 433 360**
Sum egenkapital	**-19 981 146**	**1 665 386**	**-18 315 760**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Vedlikehold	Felleslån vedlikehold
Lånenummer:	**83987223106**	**83987213003**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	01.06.2047	01.11.2042
Opprinnelig lånebeløp:	24 937 170	24 189 148
Lånesaldo 01.01:	24 937 170	24 189 148
Avdrag i perioden:	521 838	744 982
Lånesaldo 31.12:	**24 415 332**	**23 444 166**
Saldo 5 år frem i tid:	21 356 463	19 134 523

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987213003	1	186 744	186 744
	29	182 712	5 298 648
	1	179 092	179 092
	50	176 385	8 819 250
	10	143 486	1 434 860
	21	142 309	2 988 489
	30	138 071	4 142 130
	1	115 972	115 972
	1	112 588	112 588
	1	73 685	73 685
	1	47 701	47 701
	1	44 994	44 994
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987223106	1	194 479	194 479
	29	190 281	5 518 149
	1	186 511	186 511
	50	183 692	9 184 600
	10	149 430	1 494 300
	21	148 204	3 112 284
	30	143 791	4 313 730
	1	120 776	120 776
	1	117 251	117 251
	1	76 737	76 737
	1	49 677	49 677
	1	46 858	46 858

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført langsiktig gjeld	47 946 498	49 213 318
Innskuddskapital	948 200	948 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**48 894 698**	**50 161 518**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**28 096 280**	**28 096 280**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.
Borettsinnskuddet med bokført saldo 948 200 er ikke tinglyst.

Resultat og balanse med noter for Østerli Boligselskap AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østerli Boligselskap AS

Styreleder	Axel Sanner (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Elise Grefslie (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Birgitte Bjørnerud (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Karen Lie Lerheim (sign.)	30.03.2025

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 Østerli Boligselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østerli Boligselskap AS 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, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 92B95-O0EMM-A8I2Z-F86P0-GXXDK-0FZOB

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 92B95-O0EMM-A8I2Z-F86P0-GXXDK-0FZOB

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
2025-04-03 10:53:39 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 92B95-Q0EMM-A8I2Z-F86P0-GXXDK-0FZOB

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.

Årsmelding 2024 - Østerli Boligselskap AS

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Axel Sanner
Styremedlem, Karen Lie Lerheim
Styremedlem, Birgitte Bjørnerud
Styremedlem, Elise Grefslie
Varamedlem, Kai Bruvik Eriksen

Styret i Østerli Boligselskap AS består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Østerli Boligselskap AS 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. Østerli Boligselskap AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 932594803

Østerli Boligselskap AS består av 147 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Østerli Boligselskap AS er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1452461. 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.

Styrets arbeid

Styret har i året som har gått fortsatt arbeidet med bytte av forretningsfører, det var en del utfordringer med, for oss, et nytt system. Flytting av all data og registrere var ikke helt smerteløs, men det har nå gått seg til. Vi har hatt en del fokus på å fortsette forrige styrets arbeid med å se hvor det kan spares inn på faste utgifter. Vi har jobbet sammen med vaktmester og andre for å få jordvarmanlegget til å fungere optimalt slik at vi igjen kan spare på en av våre største utgifter; strøm.
I 2025 så er det noen vinduer i kjellere og oppganger som må byttes, da disse er ødelagte. Vi vurderer forløpende om det må dreneres rundt Østerliveien 66. De enkle grepene med å få avløp fra taket lenger ut fra bygget ser ut som det har hjulpet endel.

Vi ser også at vi må håndtere avfall under dugnaden annerledes, fjoråret førte til svært høye regninger på konteinerne og at det var kastet feil søppel i dem(farlig avfall som maling, batteri og elektriske artikler)

Vi vil i år mest sannsynlig ikke ta søppel/konteiner samtidig med dugnaden. Vi vil i stedet ha oppsamlig en uke litt senere(juni) dette pga muligheten til delvis gratis opphenting fra oslo kommune.

Nå har vi fått OBOS nett som internettleverandør i stedet for Telia. Hastigheten er økt betraktelig og det er rimeligere. Grunnet overlapp av tjenestene fra begge aktørene og en subsidiert kostnad på fellesutgift regningen så holder den "kostadsposten" seg uendret ut året, med en mulig liten nedgang fra neste år.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Østerli Boligselskap AS onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Lambertseterhjemmet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Snorre Vaagland

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: 19
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppslagstavle til beboerne på Bonabo

Kommunikasjon er viktig i disse dagene.

Tidligere da vi brukte OBOS, hadde vi beboere en 'tavla' der vi kunne kommunisere oss i mellom: Alt fra hjelp, tips, tekniske råd, tyveri og invitasjoner. Dette er BORTE hos usbl, som har en noe begrenset informasjonsflate; Det er ikke en gang mulig å sette opp papirbeskjed, når alle hus har egne nøkler.

Dette er sårt savnet; Det skal ikke være nødvendig å gå gjennom Styret for all informasjonsformidling: Boligselskapet er "oss", vi må kunne kommunisere.

Vedtak:
Forslaget ble trukket da Usbl ikke tilbyr en løsning gjennom Bonabo for kommunikasjon mellom beboerne.

5.2 Utbedre gangvei

Gangveien forbi Gkv 7 byr på utfordringer vinterstid. Den er mørk og svært glatt, spesielt den nederste delen, vi sklir og snubler oss frem. Det er et ønske om å få den utbedret og lyssatt. Kan den evt flyttes eller slynges litt til ve mot naboblokka. Stien brukes av mange, så et spleiselag kan være en mulighet

mvh Britt Jenny Hessen

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Orientering om fellesvaskeriene

I løpet av 2024 har fellesvaskerimaskinene hatt reparasjonskostnader på **20 750** kr. Utover dette har det påløpt vanlig driftskostnader.

Det har vært påfyll av vaskekort for **ca. 17.000** kr.

Etter baderomsrehabiliteringen har samtlige baderom fått installert opplegg for egen vaskemaskin og tørketrommel. Så fellesvaskeriene er overflødige. Tørkeskap vil fortsatt driftes.

Dette er en tjeneste som kun brukes av et mindretall (under 15%) av beboerne. Vaskemaskinene vil ikke bli reparert ved kostbare feil, og de vil heller ikke bli erstattet. Over tid blir fellesvaskeriene faset ut.

Vedtak:

Til orientering

5.4 Kameraovervåkning i fellesområder

Etter gjentatte brudd i boder i fellesområdene har styret vurdert behovet for tiltak som kan øke sikkerheten og beskytte beboernes eiendommer. Hærverk og innbrudd har vært et problem tidligere, og selv om det ikke skjer like ofte nå, forekommer det fortsatt sporadisk. Innføring av kameraovervåkning i kjellerarealene vil kunne fungere som et effektivt tiltak, noe som kan bidra til å redusere både hærverk og innbrudd. I tillegg vil dette tiltaket være økonomisk fordelaktig, ettersom færre skader vil resultere i lavere kostnader til reparasjoner og erstatning, noe som gagner alle beboere. Styret planlegger derfor å undersøke mulighetene for å implementere slike tiltak, inkludert kostnader og hensyn til personvernet.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Elise Grefslie for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Kai Bruvik Eriksen ble valgt som varamedlem for ett år i 2024. På valg.

Vedtak:

Valgt ble: Laila Hovden Wilberg for ett år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: styreleder

6.4 Valg av valgkomite

Valgt ble Britt Jenny Hessen for ett år

Signatur møteleder: Rune Fredriksen /s/
Signatur protokollvitne: Snorre Vaagland /s/

VEDTEKTER
FOR
ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt 8. juni 2006

Endret i ordinær generalforsamling 4. mai 2011, 3. mai 2012, 30.april 2012, 29.april 2014, 26. april 2017 og 3. april 2024.

Revidert på ekstraordinær generalforsamling 27.09.2021 (pkt 4-2 (9))

§1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Østerli Boligselskap AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) gnr 159 bnr 111, 112, 113, 120 og 121 og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Selskapets adresse: Gina Krogs vei 3,5,7,11, og 13, Lambertsetervn 46, Østerlivn, 55,57og 66, i Oslo. Selskapet er registrert i Foretaksregistret i Brønnøysund med org. nr 932 594 803. Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

§2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr. 117.600,- fordelt på 147 aksjer a kr. 800,- fullt innbetalt og lydende på navn"

(2) Bare fysiske personer, ikke firma, kan være aksjeeiere i selskapet.

(3) Uansett kan stat, fylkeskommune eller kommune eller selskap/stiftelser opprettet eller kontrollert av stat, fylkes-kommune eller kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med brl-lovens § 4-2 (1).

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene § 3.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Samtykke kan ikke nektes for overdragelse ved arv eller på annen måte når erverver er tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp/nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erverver som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal samtykke regnes som gitt.

(4) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før samtykke er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

§3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret har fastsatt husordensregler og "Retningslinjer for bruk, rehabilitering og skadebehandling for våtrom", som aksjeeier plikter å overholde på lik linje med fastsatte vedtekter.

(6) Det er med styrets samtykke tillatt å holde dyr, men beboer plikter å påse at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere og/eller brukerne av eiendommen. Hundeeiere må gjøre seg kjent med politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for dyreeiere.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten skriftlig godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret/forretningsfører, mot at det påløper seg et gebyr til Obos for registrering av bruksoverlating

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeiere overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeier selv eller aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to år. Aksjeeier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- aksjeeier er en juridisk person som nevnt i vedtektenes § 2-1.
- aksjeeier har midlertidig fravær som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av husstanden er aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter Ekteskapslovens § 68 eller Husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Hvis selskapet ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknad har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruk reduserer ikke aksjeeiers plikter overfor selskapet.

§4. FASTE INSTALLASJONER OG VEDLIKEHOLD

4-1 Radiatorer og elektrisk gulvvarmesystem

Radiatorer er en del av felles fyringsanlegg for aksjelaget. Radiatorer skal være montert i alle rom utover baderom hvor den enkelte aksjeeier kan, etter særskilt søknad til styret, velge å montere håndkletørker og/eller etablere elektriske varmekabler på bad, som erstatning for veggfestet radiator. Det er forbudt å fjerne fastmonterte radiatorer permanent fra leiligheten. Den enkelte aksjeeier kan søke styret om lov til midlertidig demontering av radiatorer ved oppussing. Det fordres da at demontering og remontering av radiatorene gjøres av autorisert fagmann, i henhold til lover, regler og retningslinjer på dette området, og at ferdigattest fremvises styret etter endt jobb. Det vises til selskapets retningslinjer for rehabilitering av våtrom, se vedtektenes § 3-1 (5).

4-2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, dører, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, vann- og avløpsrør fram til stoppekran eller fellesstamme inklusive sluk og vannlås, inventar og utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, servant og utslagskum, apparater inkludert brannvernsutstyr, samt alle innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det vises til selskapets retningslinjer for rehabilitering av våtrom.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør frem til stoppekran/fellesstamme, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder, servant og kum, apparater inklusive brannvernutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeier har også ansvaret for oppstaking og rensing av interne kloakkledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk på balkonger og lignende.

(4) Aksjeeier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ved skade som dekkes av selskapets bygningsforsikring kan aksjeeier måtte betale hele eller deler av egenandelen.

(6) Oppdager aksjeeier skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter han straks å melde fra til styret.

(7) Selskapet og øvrige aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeier ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) v/ utskifting av vinduer og dører, skal følgende standard fra vedlegg nr 1 benyttes.

(9) Det tillates innglassing av balkonger i boligselskapet. Innglassing skal leveres av anerkjent leverandør, og monteres i henhold i gjeldende byggforskrifter og regelverk. Innglassing av de enkelte balkonger skal være like i utforming, av samme type og størrelse.

Kostnader til montering og vedlikehold dekkes i sin helhet av den enkelte aksjeeier.

Dersom innglassingen må de-/remonteres i forbindelse med vedlikehold fra boligselskapets side, må aksjeeier dekke disse merkostnadene. Aksjeeier som har montert innglassing bærer også risikoen i de tilfeller hvor innglassingen ikke kan remonteres som følge av felles vedlikehold av bygningsmassen.

Styret kan, om nødvendig, etablere ytterligere retningslinjer i forbindelse med innglassing."

4-3 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeier. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier. Selskapet kan ved regress kreve kostnaden dekket av den som har forvoldt skaden, jf § 4-1 pkt 7.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av fellesvinduer i oppgang og kjeller, alle fellesdører, reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt felles-/hovedledninger for vann og elektrisitet som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Aksjeeier skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf brl-lovens § 5-18.

4-4 Avtrekksvifter

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter på bad og/eller soverom. Kjøkkenvifter må være av typen kullfilter og må ikke kobles til avtrekk.

§5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold

Aksjeeiers brudd på sine forpliktelser overfor selskapet anses som mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på selskapets vedtekter, husordensregler og andre forordninger.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge sin aksje, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeiers eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fordelingsnøkkelen er basert på boligens areal og ligger fast, og kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere. Brenselsutgiftene skal fordeles etter samme nøkkel. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(2) Felleskostnadene betales innen den 1. hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med minimum én måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeier den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet når tvangsdekning besluttes gjennomført.

§7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret

(1) Selskapet ledes av et styre som består av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1-3 varamedlemmer.

(2) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen, kun to styremedlemmer stilles på valg hvert år, men sitter for to år om gangen. Styreleder, styremedlemmer og varamedlem(mer) kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller selskapets vedtekter er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over alle styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte.

7-3 Styrets vedtak

Styret består av tre medlemmer, hvorav en er leder. Styreleder leder møtet. Hvis ikke styreleder er til stede, velges en møteleder for det enkelte møtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Under behandling av saker der et styremedlem anses inhabil, skal det protokolleres at styremedlemmet forlot møtet under saksbehandlingen. Jf. § 9-1(1).

Varamedlem har uttalelsesrett men ikke stemmerett hvis styret er fulltallig.

Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjør møteleder saken.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem representerer i fellesskap selskapet utad og tegner dets firma. Styret kan meddele prokura.

§8. GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han/hun melder skriftlig til styret. Styret skal varsle siste frist for innsending av forslag som ønskes behandlet av den ordinære generalforsamling. Er varsel ikke gitt, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Regnskap for foregående kalenderår
- Budsjett for kommende regnskapsår
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor, og eventuelt nyvalg av revisor
- Valg av styre- og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Det velges to medlemmer til valgkomite. Valget gjelder for to år
- Det velges revisor. Valget gjelder for 2 år

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje har en stemme i generalforsamlingen. For aksje med flere eiere avgis bare en stemme. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med alminnelig flertall av de avgitte stemmer gjøre vedtak om å:

- bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- selge eller kjøpe fast eiendom.
- pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- foreta andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- foreta tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

(3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. Ved valg treffes avgjørelse ved loddtrekning, jf aksjeloven § 5-17.

§9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

(1) Ingen i styret må delta i styrebehandling eller avgjørelse av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta ved en avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han/hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets interesser.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

§10. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert i generalforsamlingen

§11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

§ 12. Skilting på utvendige fellesarealer

Styret kan sette opp skilt på utvendige fellesarealer om kameraovervåkning.

§13. Parkering

All parkering på boligselskapets veier inn foran blokker (gjelder også vei på siden av blokken i Lambertsetervn 46) er forbudt og biler som parkerer der vil bli tauet bort på eiers regning. Det er kun tillatt korte stopp for av-/pålessing, med unntak for hjemmestjenestens biler med gyldig p-bevis

Elbiler og ladbare hybridbiler skal kun lades på oppmerkede plasser hvor det er etablert ladestasjoner som oppfyller tekniske krav til dette. Disse plassene tildeles av styret. Lading fra andre strømuttak er ikke tillatt.

HUSORDENSREGLER

ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt i ordinær generalforsamling 08. juni 2006.
Endret i ordinær generalforsamling 06. mai 2010 og 3. mai 2012

1.

Alle felles innretninger som vaskemaskiner, tørketromler, tørkeplass m.m. benyttes av beboerne etter tur i samsvar med gjeldende inndeling og oppsatte vaskelister. Vaskeriene er åpne for bruk mellom klokken 07.00 og 22.00 **alle** dager.

Maskinene skal brukes etter forskriftene. Dersom det oppdages feil på maskiner skal dette varsles vaktmester. Maskiner m.v. **skal** rengjøres etter bruk.

2.

Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper, puter eller møbler etc. **skal** foregå på dertil innrettede stativ. Forannevnte er forbudt på balkonger eller i vinduer da dette sjenerer nabo- og underliggende boliger.

3.

Husholdningsavfall legges i blokkens utvendige søppelcontainere. Pakk avfall godt inn, slik at man i størst mulig utstrekning hindrer lukt fra containerne. Sørg for at containerlokket alltid er godt lukket ved å dytte avfallet godt ned. Papir og emballasjepapp legges i egen container. Restavfall / papp fra innflytting-utflytting, samt oppussing m.m. skal kjøres vekk av aksjeeier / beboer til avfallsstasjon.

4.

Trappe- og kjellerganger må ikke belemres med gjenstander av noen art. Barnevogner, sykler, kjelker og ski m.v. anbringes i bodene eller på dertil egnet plass i kjeller.

Postkasser og ringetablåer merkes med navn på standard skilt. (Disse fås hos vaktmester).

5.

Ytre innretninger som skilt, markiser, antenner, flaggstenger o.l. må ikke monteres uten styrets samtykke og anvisning.

Det er absolutt forbud mot å montere parabolantenner.

6.

Aksjeeier er ansvarlig for enhver skade foranlediget av såvel aksjeeieren selv som av andre personer som han har gitt adgang til boligen eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig. Blir ruter knust i boligen, påligger det aksjeeieren straks å besørge dem innsatt for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.

7.

Etter tapping av vann må alle kraner skrues godt igjen så de ikke står og drypper. Aksjeeier må sørge for at avløpsrør fra vasker og WC. ikke tilstoppes. Aksjeeieren plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør og har ansvaret for oppstaking og istandsetting av vann- og avløpsrør til og med egen vannlås. Dersom aksjeeier selv foretar utskifting/fornyelse av røropplegg overtar han vedlikeholdsplikten til punktet hvor nytt opplegg er koblet til det gamle. Dersom man velger å bygge inn felles røropplegg, er det nødvendig at det lages inspeksjonsluker. Stoppekraner for vann må være lett tilgjengelig for avstenging.

Vannkraner som lekker må pakkes om snarest mulig, og aksjeeier må selv betale utgiftene. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må vaktmesteren straks varsles. Skade uaktsomt forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene blir i sin helhet å erstatte av aksjeeieren.

8.

Oppdager aksjeeier/beboer skade, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han straks å melde fra til styret eller forretningsfører.

9.

Dyr må ikke holdes uten styrets samtykke. Eieren må passe på at hunden/katten ikke tilgriser foran innganger og oppganger, og ikke gjør fra seg i sandkassene der barn leker. Eier plikter å ta opp avføring etter sin hund/katt. Det er en forutsetning at naboer ikke sjeneres av dyreholdet.

10.

Fyrstikker og bart lys må ikke i noe tilfelle brukes i kjeller, kott eller på loft. Dette er straffbart etter brannloven.

Røyking er forbudt på disse steder.

Påse at det elektriske lys er slukket og dørene låst når loft og kjeller forlates.

11.

Kjeller- og loftsboder må holdes rene og i orden. Det er absolutt forbudt å plassere avfall, husgeråd, sekker, kasser o.l. i kjeller- eller loftgang. Hvis det søles i kjeller eller trappeoppgang (f.eks. ved inn og utbæring av bilhjul og vogner), må det straks gjøres rent.

Renhold av kupler i oppgang og skifte av lamper må kun utføres av vaktmester da det er lett å beskadige kupler og lamper.

12.

Alle ytterdører skal holdes låst.

Barn må ikke leke eller oppholde seg i oppganger eller trapper. Foreldrene er ansvarlig for at barna ikke sjenerer naboer eller øver skadeverk på boligselskapets eiendom. Fotballsparking, ballslåing o.l. må ikke foregå i nærheten av husene.

Lek og unødvendig opphold på boligselskapets parkeringsplasser er forbudt.

13.

Aksjeeieren/beboer må alltid påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller er til sjenanse for andre aksjeeiere/beboere. Aksjeeieren må rette seg etter de instrukser som styret til enhver tid utferdiger for å opprettholde ro og orden og beskytte eiendommen.

Anvisninger fra vaktmester må etterkommes.

Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 23.00. til 07.00. Vaskemaskin og oppvaskmaskin må ikke brukes etter kl. 23.00 i egen bolig. All oppussing og byggeaktiviteter som medfører støy, må foregå mellom kl. 07.00 og kl. 20.00 på hverdager og lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro. Høy musikk er forbudt etter kl. 23.00. Radioapparater, TV og musikkanlegg må også ellers dempes så lyden ikke sjenerer naboer. Den som vil drive musikk- eller sangundervisning må treffe spesiell avtale med styret. Ved selskapelighet etter kl. 23.00 må hensyn tas til naboer.

Husk at husordensreglene er gitt for at det skal bli hyggeligst mulig å bo i gårdene for alle beboere. Jo større hensyn man viser desto hyggeligere har man det.

Brudd på disse husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør i første omgang tas opp med den det gjelder. I alvorlige tilfeller eller ved gjentakelse kan det rettes skriftlig henvendelse til styret.

Østerli Boligselskap AS

Styret.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bademiljø-Experten as
Østensjøveien 16
0661 OSLO

Dato: 20 FEB. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200601339-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GINA KROGS VEI 13A	Eiendom:	159/112/0/0
Tiltakshaver:	Beate Roten	Adresse:	Gina Kroghs vei 13A, 1153 OSLO
Søker:	Bademiljø-Experten as	Adresse:	Østensjøveien 16, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GINA KROGS VEI 13A

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.

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.

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
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Inger Jul Hansen
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til:
Beate Roten, Gina Kroghs vei 13A, 1153, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Inger Skybak Eggesvik, siv.ark. MNAL
Mogens Thorsens gate 4A
0264 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200312659-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	GINA KROGHS VEI 13	Eiendom:	159/112
Tiltakshaver:	Østerli Boligselskap AS v/Kim Systad	Adresse:	Gina Krogh s vei 5B, 1153 OSLO
Søker:	Inger Skybak Eggesvik, siv.ark. MNAL	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST – GINA KROGHS VEI 13

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.

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.

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
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Ellen B. Guldbrandsen
For avdelingsenhetsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 04.04.2019

Deres ref.: Freddie Holstad	Vår ref.: 201701000-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GINA KROGS VEI 13 A-B OG ØSTERLIVEIEN 66	Eiendom:	159/112/0/0
Tiltakshaver:	ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Gina Krogs vei 13 A-B Og Østerliveien 66

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Gina Krogs vei 13 A-B og Østerliveien 66 A-B - rehabilitering av våtrom og vann- og avløpsrør, mottatt 29.3.2019.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.04.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO,
osterli@styrerommet.net

Oslo Bygningskontroll

Rapport til Oslo bygningskontroll

Nytt B.nr. 112.

Byggherre	
Gårds- Arbeidersaken II	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
158/1	Firm. Skrotsvei 1.

Vedr. 9

Nytt fjøs av e.t. rødt Teglverk. Meldes påbegynt ved fundamenteringsarbeid i Østre 6. dekk 7. sept. 1955 da grunnen også ligger under det dispensasjonsområde mellom arealene og bad - W.C. i kjelleren opp. 3 dje e. kr. ufravikelig.

Kjøre av avgraving etter anvisning fra kjøre, kompl. brev fra Arbeidsinsp. dat. 28. april 1955.

Herr legges inn til Vurdering av Jordskjelvsikkerhet fra Arkitekten 6/9-55

Oslo, den 18/8 1955

O. Vandvik

Underskrift

O. b. 50000. 6-55. J. & N.

O. B. 50000. 10-53. R. A.

O. 10000. 5-53. R. A. —

O. B. 10000. 9-52. R. A.

112

Byggherre: A/S Schibsted Buktslag, v/ c.v. sakf. S. Kabro, Kirkeg. 1

Adr.: Christian Augusts gate 16

ARKIV:

Tomt nr.: til Vei 36 ff.

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest:

Veisjef: Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: / Retur:
25/11-52	3910		Våningshus (9 bly)	Heis 24. 23/11.52 90 4/4 - 1-3-3-7-7-8411			
	1/4						
12/1-53	635		Skriv fra Lundsforsvarst	Vedl. kl. B.			
21/1 53	4315		Hva. m/ kjellergulv bly	90 21/3 Utbrent 25/3.53			
17.2.53	4994		Overh. godkjent	3/4.53 90 23/5 - 3/6			
13.4.53	3027		Hva. fra Kons. rådet.	Vedl. kl. B avv. bes. hgm.			
			med Bygn. ktl.				
			Ferdig mell. Bygn. ktl.	5/4 B			
27.5.53	8126		Overh.	13/6 Ing. Ole Pygh (2146) Jernbetong arb.			
	8123		-	13/6 Stimmum. Hans Stordøy (176) Tre arb			
9/10 53	13079		Hva. Gjenpr. 10 bly	24/11.53 Utg 1/9 —			
11/12 53	15309		Overh.	11/3.54 Svein Lundsdam (279) 2u bl 3-5			
			Tilsynk. ktl. overtil.	13/12.53			
4/12 53	19359		Ifbr hg hgm. (6 bly)	90 5/12 -			
			Gj.p.av dbh bf ang. forhøyet	V.S			
15/2 54	3147		Gjenpr. hgm. 2 stkr	90 23/2 —			
26/2 54	3580		Hva. av sikk. med	V.S 90 27/2 —			
			bruk tillatelse for trillen				
1/3 54			Hva. ang. forlengelse tilsynsretten	Vedl. kl. B			
			er nygitt inn tillatelse				
4/6 54	8561		Ifbr fra Ing. Stordøy ang.	Riis 5/6 -			
			tilsyn av gulv				
9.12.54			K.	1473			

U. etg.	245 m²
1 etg:	395 m²
2 etg:	395 m²
3 etg:	395 m²
etg:	m²
Gar.:	m²
Uthus:	m²
L:	6/2 - 12/3 1/2

6. fjern betong

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bademiljø-Experten as
Østensjøveien 16
0661 OSLO

Dato: 20 FEB. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200601339-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GINA KROGS VEI 13A	Eiendom:	159/112/0/0
Tiltakshaver:	Beate Roten	Adresse:	Gina Kroghs vei 13A, 1153 OSLO
Søker:	Bademiljø-Experten as	Adresse:	Østensjøveien 16, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GINA KROGS VEI 13A

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.

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.

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
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Inger Jul Hansen
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til:
Beate Roten, Gina Kroghs vei 13A, 1153, OSLO

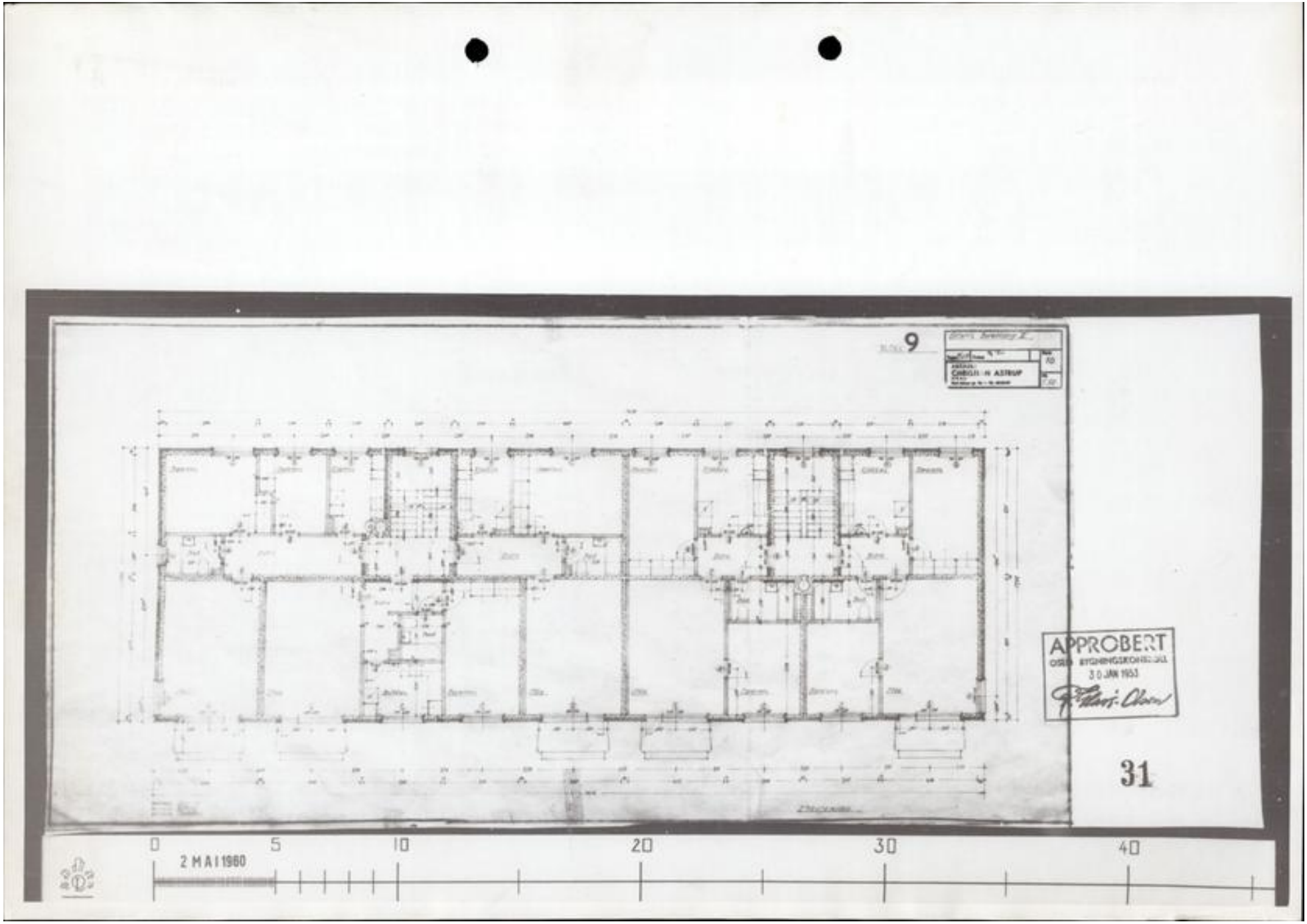
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

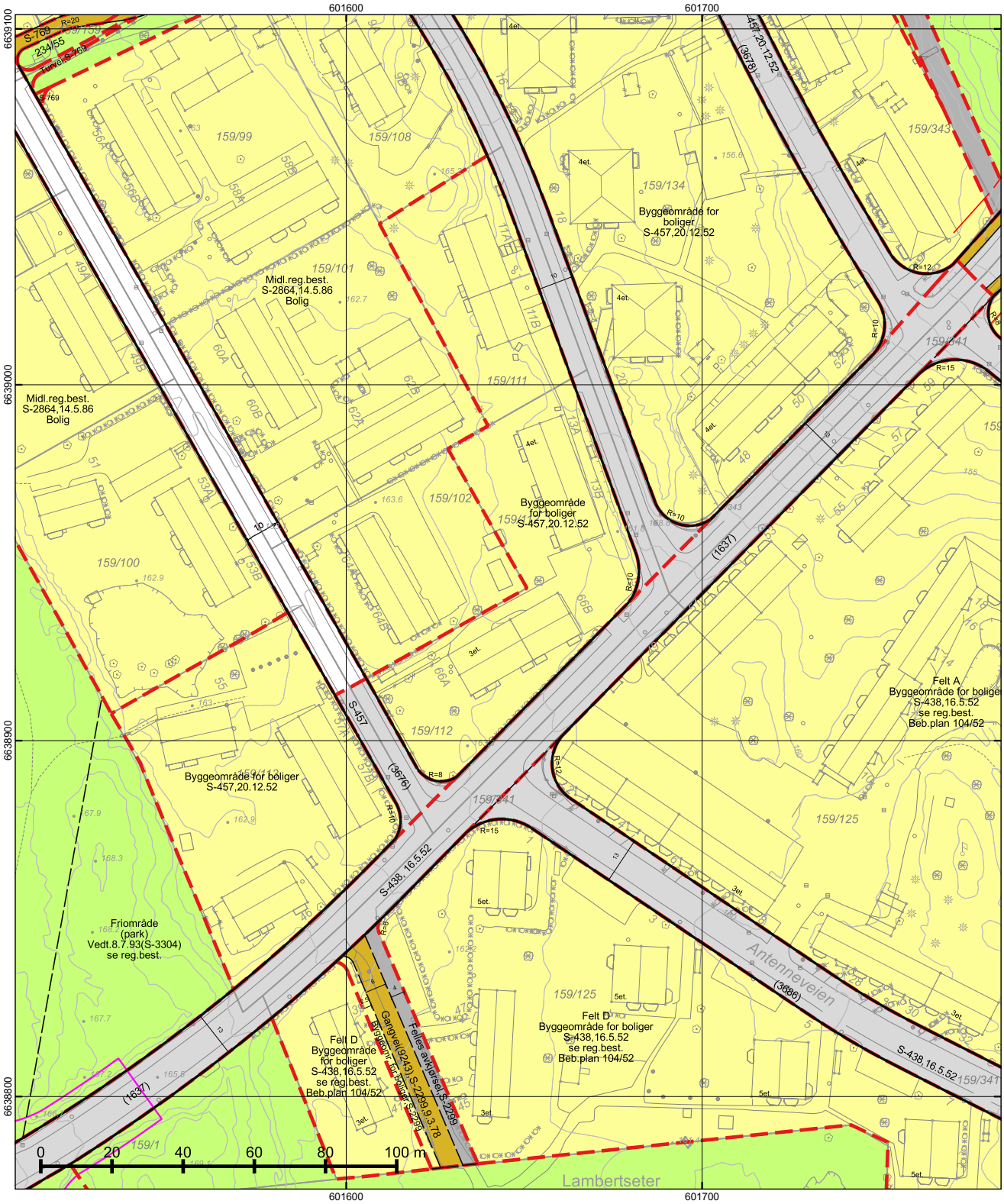
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


9
APPROBERT
30 JAN 1953
31
0
5
10
20
30
40
2 MAI 1980



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.12.2025
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

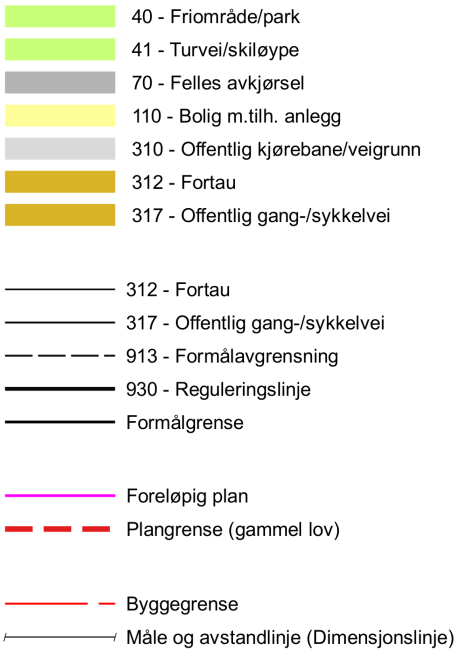
PlottID/Best.nr: 151130/ 86524228
Adresse: Gina Krogs vei 13
Gnr/Bnr: 159/112

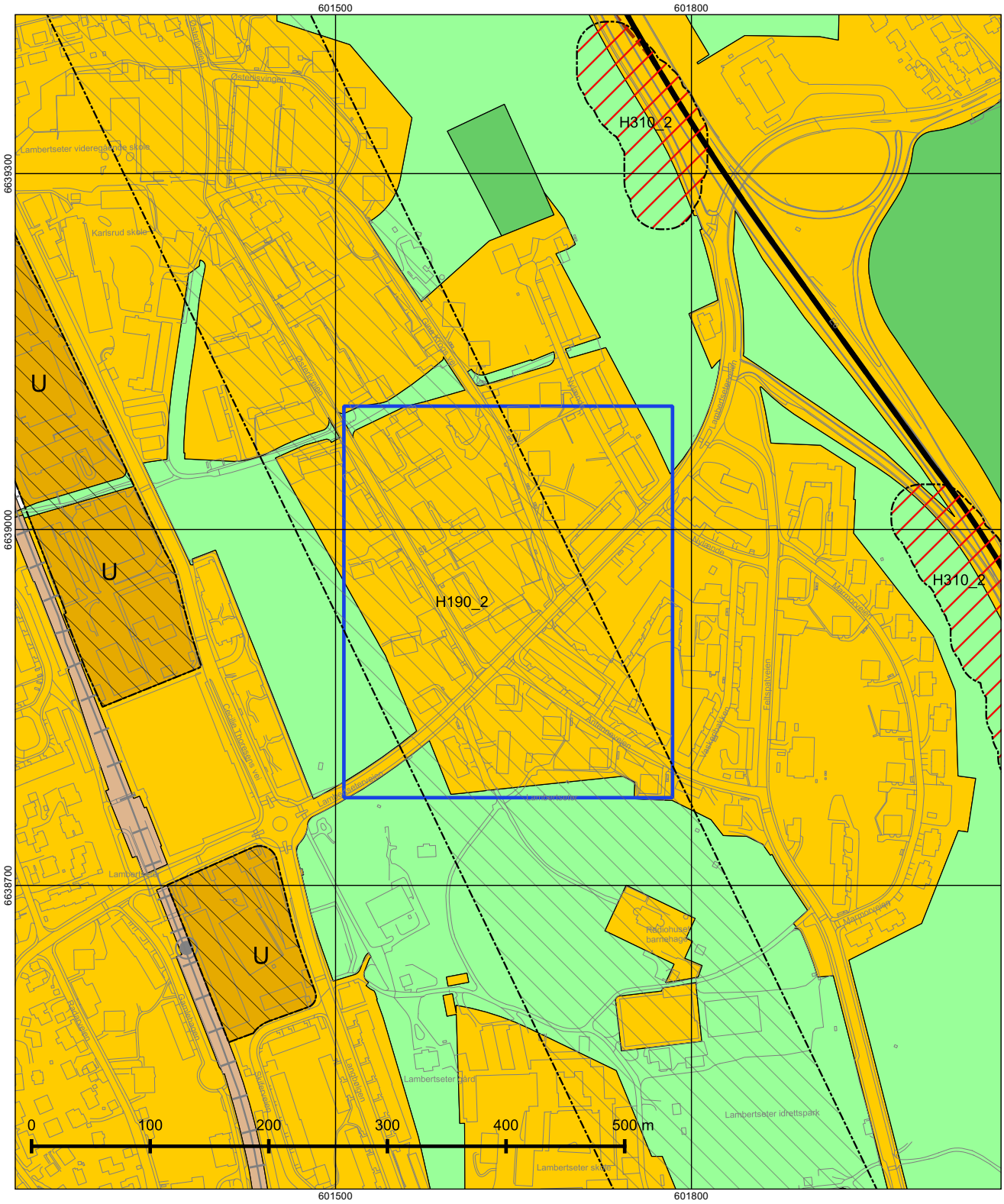
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151130/86524228
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Caroline Leirflaten
GINA KROGS VEI 13A

Dato: 22.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524228
8910117

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 112

Vi viser til bestilling av 20251222 for GINA KROGS VEI 13A.

GNR. 159 BNR. 112

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.07.1952.

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

4996 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

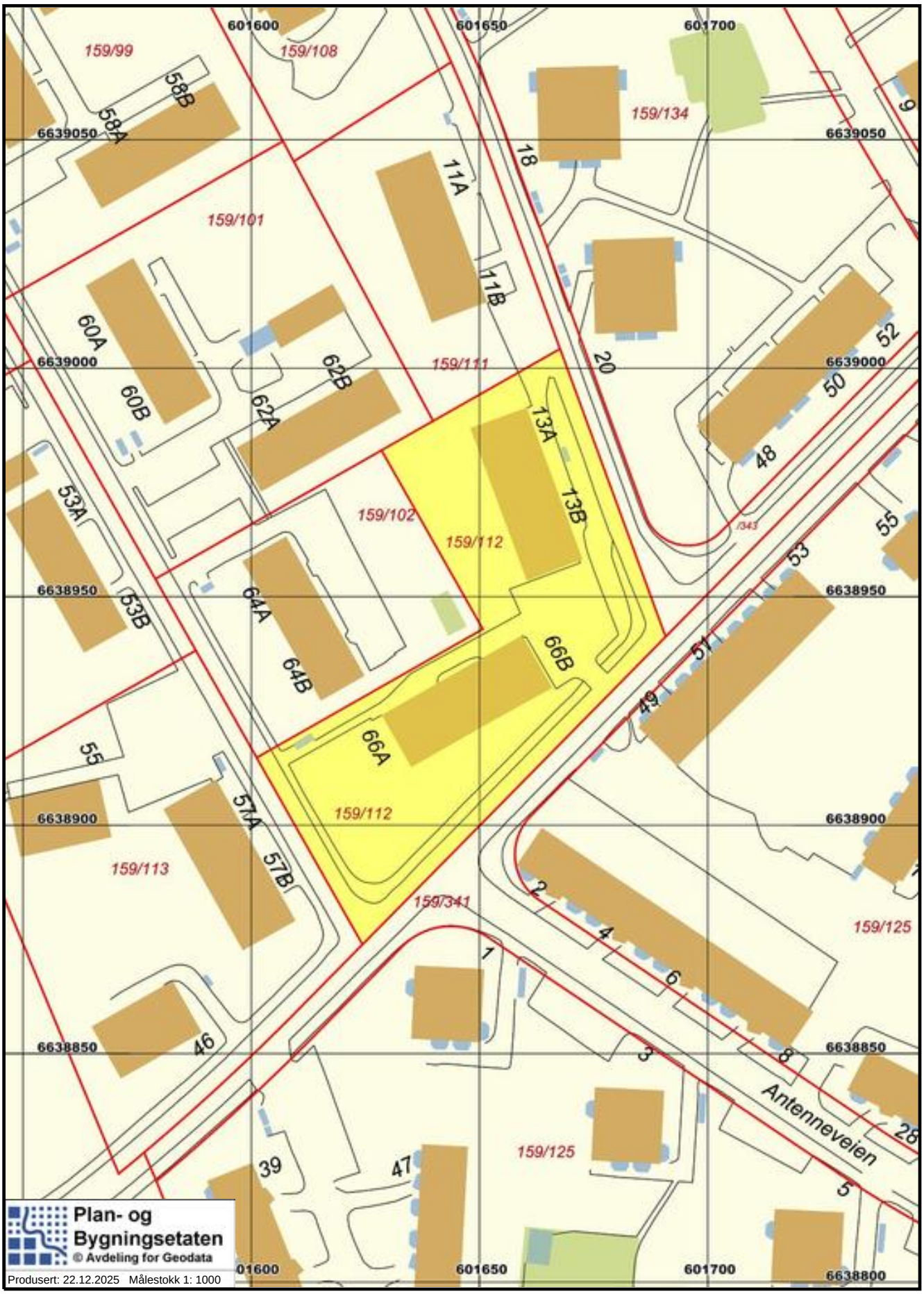
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


601600
601650
601700
6639050
6639000
6638950
6638900
6638850
6638800
159/99
159/108
159/134
159/101
159/111
159/102
159/112
159/113
159/341
159/125
58A
58B
11A
11B
18
20
60A
60B
62A
62B
13A
13B
48
50
52
53A
53B
64A
64B
66A
66B
55
53
51
49
57A
57B
2
4
6
8
1
3
46
39
47
Antenneveien
28
5
9
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.12.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-438

Regulering av Lambertseter sør, gnr. 159,bnr. 1, Oslo.

Vedtaksdato: 16.05.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195203177
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 62252, V041060, V210157, V200464N2, V250361, V220254, 25954, 13753, 45752, V071156, 68356, 70260, 11658, 9861, V020265, V020156, 2967, 42459, 19766, V180161, 56053, 57855, 44465, V220757N2, V041154N2, 81855, V290357, 13653, V270984N2, 7254, 32060, 46653, V030353, 58858, V270453, V191157, 18156, 7463, V210201, 10452, V080702

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

Se endringer i Vedt.21.02.2001(S-438) for Felt C , gnr.159 bnr.156
Se endringer i Vedt.08.07.2002(S-438) for Felt B , gnr.159 bnr.125

ad gnr.159,bnr.1,Lambertseter,Oslo.

Vedtektene lyder:

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. De mørkegult betegnede gater skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra gaten ikke er tillatt uten etter tillatelse av reguleringsrådet.
De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot gate. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Hvert felt er betegnet med bokstav, og romertall og på egen liste er for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt på feltet, så som småhus rekkehus, åpen blokkbebyggelse med inntil et visst etasjetall og tettbebyggelse med etasjetall. Ved åpen blokkbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke være større enn 0,50 og ved rekkehus ikke over 0,25. Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med felts grunnareal helt frem til midte av tilstøtende lokal gate eller 8 meter inn på større gate, eller 8 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet. I samsvar hermed kan reguleringsrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming.
Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. *Boliggrender,* feltene A-Æ.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes, vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendom mer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

§ 3. Forretningsstrøk, felt VI og VII.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes mist en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Fellesgrender, feltene I-V.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygninger kan oppføres for innredning av butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten av kontorer, garasjer,

barneanlegg, klubblokaler, møterom og lign. Boliger kan tillates i særlige tilfelle etter reguleringsrådets samtykke.
2 og 3 Beplantninger, gjerder og andre anlegg.
Særbestemmelser 2 og 3 for par.2,Boliggrender, får tilsvarende anvendelse.

§ 5. Industriarealer.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
2. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsel for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parker, angitt med grønt på planen.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Offentlig bebyggelse, felt VIII,IX,X.
For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningen føres opp av brannfast materiale.

Fellesbestemmelser.

§ 8. I forbindelse med byggemelding for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters par. 2,3,4,5 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

S-457

Regulering av del av gnr. 159, bnr. 1 ved veg 3677,Lambertseter.

S-457 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.12.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195201407
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 23455

Dokumentet består av 1 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

DAGB. NR. 10100/1952
AKER
Dagbokført
25 AUG 1952
Stempelmrk. Kr. 420,- Kassert den 14/5 52 KF Karl Olsen

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/S Österli Borettslag II

en del av eiendommen gnr. 159, bnr. 1

Denne har fått .....

og er 18000 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/1.1953 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1.620,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 3,- pr. m_2 ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygning på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/1. og 1/7 og første gang 1/7.1953.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning.x) Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

x) Tillegg til § 7, se vedheftet bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den, 9 mai 1952.

Som fester:

A/s Østerli Borettslag II

For Oslo kommune:

BOLIGRADMANNEN

Tillegg til § 7.

"Etter"annen setning (3. linje) skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass.
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område.""

Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen (e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjöpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjöpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

A/s Østerli Borettslag

BOLIGRÅDMANNEN

Nærværende festekontrakt blir å tinglyse som heftelse på gnr. 159, bnr. 111,112 og 113.

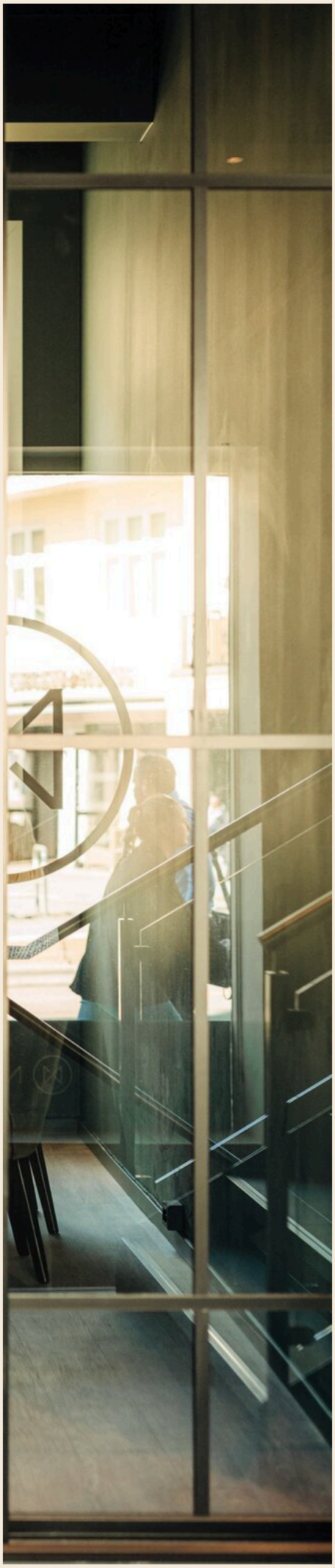
Oslo, den 14. juli 1952
BOLIGRÅDMANNEN

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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.

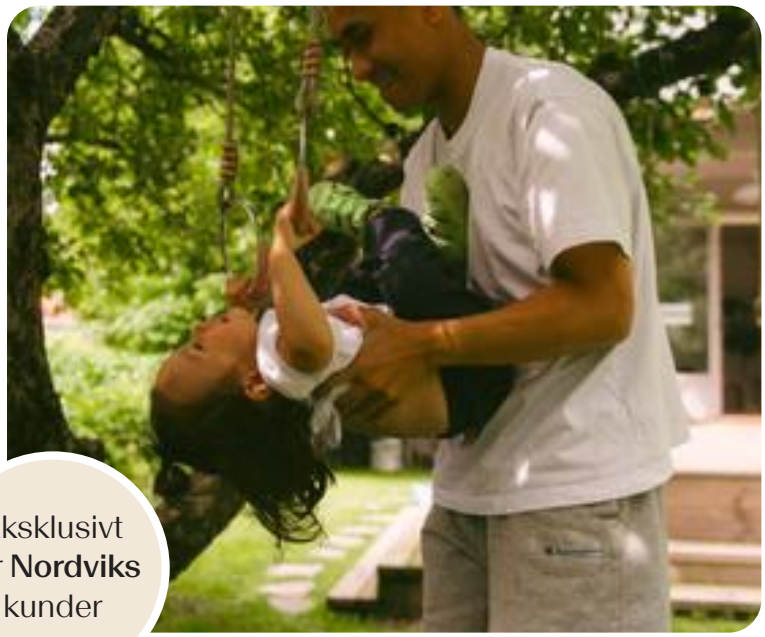


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0608/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gina Krogs vei 13A 1153 OSLO
Matrikkel: Gnr 159, bnr 112 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Caroline Leirflaten

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
c.leirflaten@nordvikbolig.no
419 26 864