

Gina Krogs vei 1



Velkommen til

Gina Krogs vei 1



Salgsoppgaven produsert 11. november 2025

Karlsrud

Nydelig 2-roms med balkong. Gjennomgående god standard. Pent og åpent utsyn. Heis. Mulighet for p-plass*. Sentralt

Prisantydning	4 000 000,-
Fellesgjeld	266 138,-
Omkostninger	12 060,-
Totalpris	4 278 198,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 413,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1956
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no




Marshall



Kort fortalt

Velkommen til Gina Krogsvei 1 - en nydelig aksjeleilighet med gjennomgående god standard. Boligen ble oppgradert i 2019 med nytt bad, kjøkken og renovering av overflater i øvrige rom.

Verdt å merke seg:

- Strøken 2-roms med god planløsning
- Delvis separat stue og kjøkken med pent og åpent utsyn
- Herlig og romslig balkong med adkomst fra stue
- Store vindusflater som gir rikelig med lys
- Delikat og flislagt baderom fra 2019 med opplegg til vaskemaskin
- *Mulighet for leie av parkeringsplass for kr 200,- pr. mnd. (ingen på venteliste per 10.11.2025)
- Ekstra lagring i tre boder (2 i kjeller og 1 på loft)
- Attraktiv beliggenhet i et sentralt og populært boligområde på Karlsrud
- Kort vei til lysløype og turvei
- Ingen dok.avgift
- Ingen forkjøpsrett

Her kan du flytte rett inn!

Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	56 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

DALBECK TAKST

Gina Krogs vei 1

2. Etasje



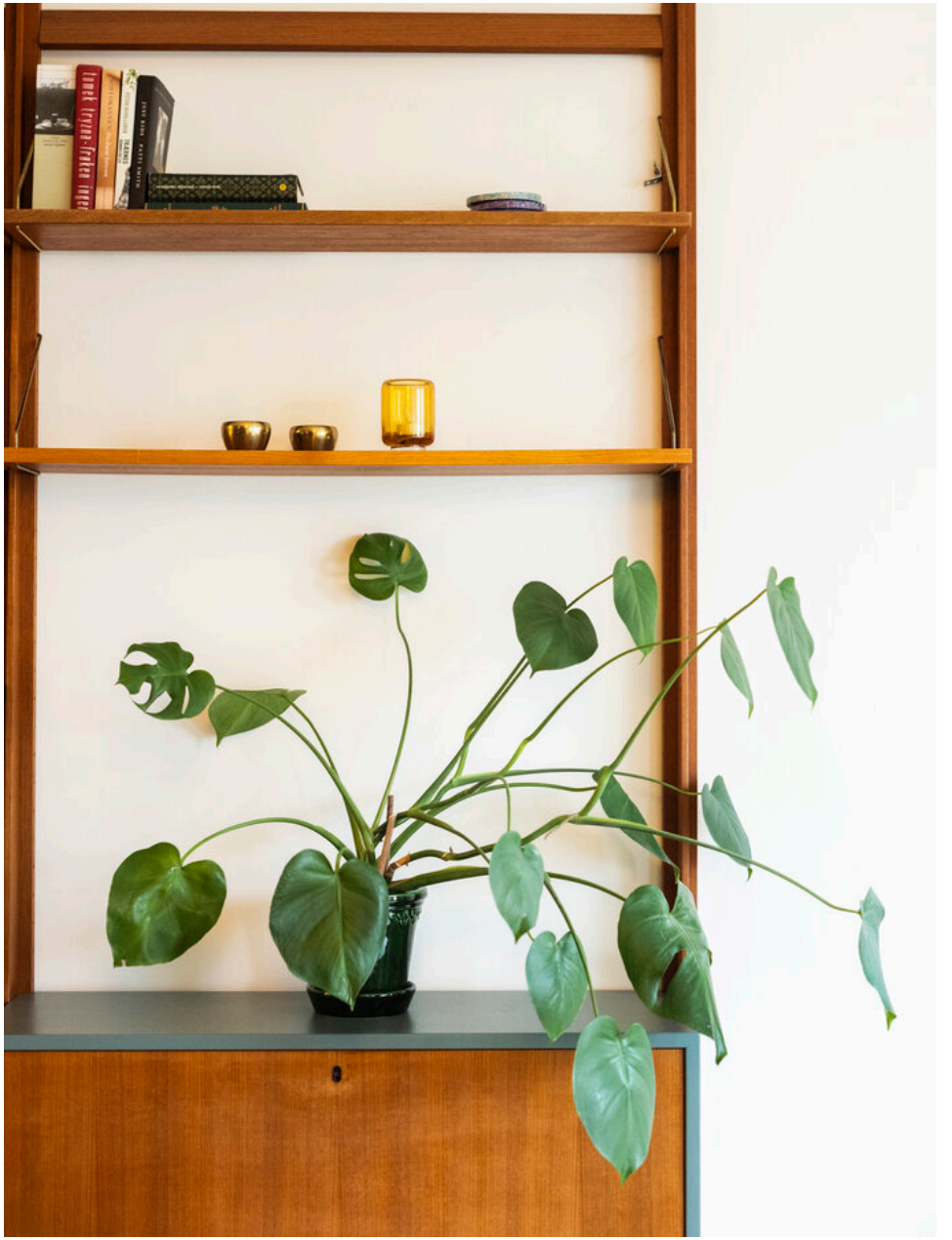
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

















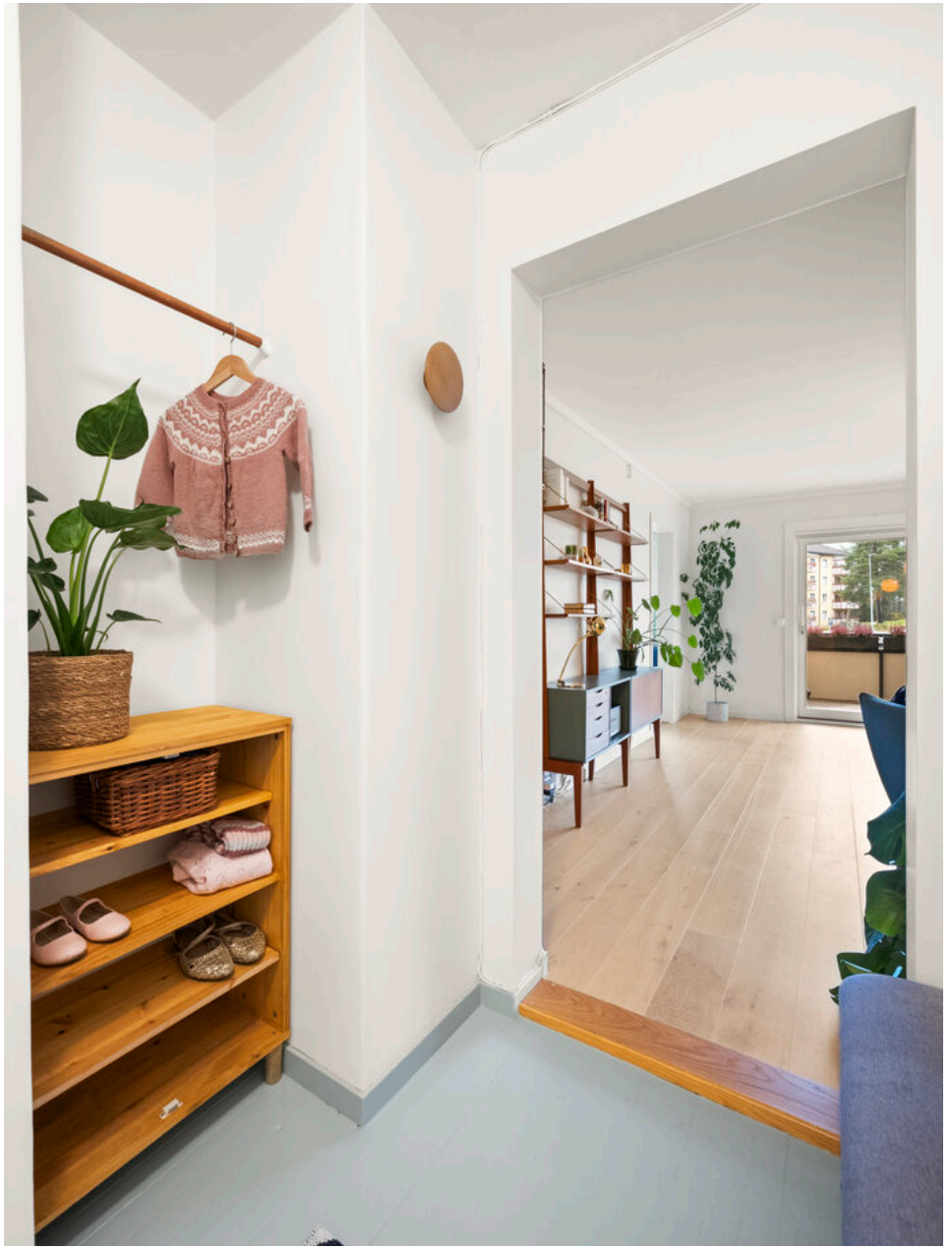


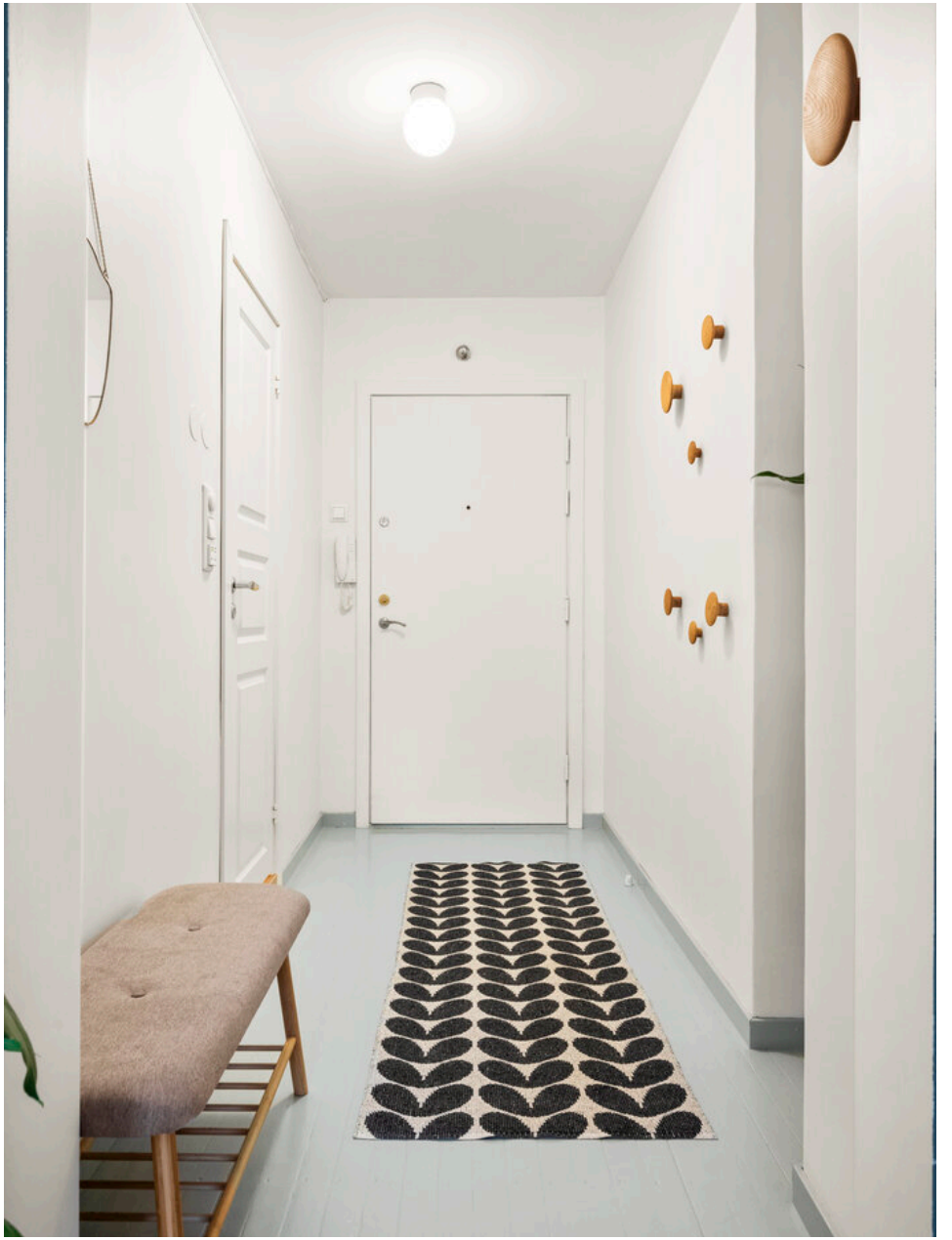
















Informasjon

Gina Krogs vei 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0519/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Janne Thu ilstad

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)
266 138,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 266 138,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 217,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
8 843,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
12 060,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
21 360,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 278 198,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 287 498,- (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: 51 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, stue med utgang til balkong, kjøkken og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder og én loftsbod.

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.

Parkering

Aksjelaget har 20 utendørs p-plasser (noen med strømtilkobling). P-plass følger ikke leiligheten ved salg og styret har venteliste. Ved salg av leilighet må selger si opp plassen til styret.

Leie av p-plass kr. 200/mnd fra og med 01.01.2026.

*I følge styreleder er det per 10.11.2025 ingen på venteliste.

Se ellers vedtektene §15 for nærmere informasjon om reguleringen av parkeringsplassene.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Lentus Bygg AS. Total renovering av bad: ny membran, tettesjikt, pigging av gulv ogvnye sluk. Juli 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lentus Bygg AS. Totalrenovering av badet, med ny membran, tettesjikt og nye sluk.vJuli 2019.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lentus Bygg AS. Totalrenovering i juli 2019.

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: Proff Elektriker AS. Juli 2019. Kjøkken: ny kurs med komfyrvakt, nye kurser til oppvaskmaskin, ovn, varmtvannsbereder og kjøkken generelt. Hele leiligheten: Utbedret feil ved tidligere anlegg: skiftet alle stikkontakter og alle lysbrytere i hele leiligheten.

Sikringsskap: byttet en sikring: I regi av Lentus Bygg AS: Bad: oppgradert anlegget, lagt varme i gulvet og satt opp spotter i forbindelse med oppussing av bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Juli 2019 da det ble oppgradert. Alle feil ble utbedret.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juli 2019: Totalrenovering av bad. Se tidligere punkter. Juli 2019: Installering av ny varmtvannsbereder med waterguard, og tilkobling av oppvaskmaskin. Utført av faglært rørlegger Saaliti VVS. Dokumentasjon finnes.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Juli 2019. Nytt kjøkken: Installert av min bror som er utdannet tømrer med fagbrev.

Juli 2019: Lagt parkett i stue, kjøkken og soverom: utført av min bror som er utdannet tømrer med fagbrev. Juli 2019: Kjøkken, stue, gang og soverom: Helsparklet og malt alle vegger, for å få slette vegger.

Utført av faglært maler: Mentor Delia. Dokumentasjon finnes. Rørleggerarbeid: utført av faglært bedrift Saaliti VVS i juli 2019: installering av ny varmtvannsbereder med waterguard. Dokumentasjon finnes.

Ufaglært: Juli 2019: Malt gulv og vegger i gangen. Utført av eier selv. Malt på nytt i oktober 2025. Oktober 2025: slipt og oljet kjøkkenbenk. Utført av eier selv.

September 2021: oljet parkett på soverom og kjøkken. Utført av eier selv.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke installert peis i leiligheten.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: Det var feil da jeg flyttet inn, men alle feil ble utbedret i juli 2019 av Proff Elektriker AS. Det finnes dokumentasjon.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: Kjøkken: Viften på komfyren virker ikke, men varmlufts- funksjonen fungerer. Det er en eldre komfyr som bør byttes ut. Den ene platen på platetoppen fungerer ikke. Pakningen i blandebatteriet bør muligens byttes, for det samler seg noen dråper vann der når vasken står på lenge.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering gjort av takstmann fra november 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling ble utført av takstmann i november 2025.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

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

Byggemåte:
Boligblokk over 6 etasjer samt kjeller og loft. Hovedkonstruksjon av betong og mur, fasader i pusset murkonstruksjon. Etasjeskiller i betong. Flatt tak, antatt tekket med membran/papp.

Innvendige overflater:
Gulv: Tregulv i entré. Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.
Takhøyde: Ca. 249cm - målt i stue.

Vesentlige endringer etter byggeår:
Selger informerer om at boligen ble pusset opp i 2019 med nytt bad, kjøkken og renovering av overflater i øvrige rom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av riss og manglende fugemasse i flisfuger, oppsprukket fug i overgang vegg/tak samt to fliser med krakelering/avskallinger.
- 6.3 Ventilasjon: TG2 settes på grunn av kullfilter med omluft på kjøkken samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i stuen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring er ikke gitt en tilstandsgrad, men er beskrevet på følgende måte:
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.
Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført i selgers eietid. Øvrig historikk er ukjent.
Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg.
Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det

anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer samt vaskemaskinen medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Vegghyller i tillegg til knagger på soverom og gang

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

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

Adgang til utleie

Se vedtektene §14 - Fremleie:
Aksjonær som ønsker fremleie av sin leilighet, må selv ha bodd i leiligheten minst ett år før det kan søkes om fremleie. Søknad sendes til forretningsfører, og skal godkjennes av styret. Søknadsskjema finnes på forretningsførers hjemmeside. Søknad om fremleie skal godkjennes for ett år av gangen inntil tre år. Styret kan godkjenne lenger fremleietid i spesielle tilfeller. Aksjonæren er forpliktet til å gjøre fremleier kjent med selskapets til enhver tid gjeldende husordensreglement og vedtekter.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Øvrig elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6352 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 413,- pr. mnd.
Inkluderer: Avdrag felleslån: kr. 810
Renter felleslån: kr. 1 147
Felleskostnader (felles forsikringer, forretningsfører, vaktmestertjenester, trappevask, internett, søppeltømming, fellesarealer strøm): kr. 3 456

Renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente

i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 099 687,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 398 748,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Gina Krogsv 1 AS består av 30 boliger og ingen næringslokaler.

Aksjelaget har hatt byggkontroll av Anticlimex, som viste at det meste står bra til med blokka både utvendig og innvendig. De foreslo utbedring på to punkter:

1. Skifte vinkel på nedfallsrør for å sikre at det ikke renner inn mot blokka. Dette ble utbedret høsten 2024.
2. Det ble målt for stor luftfuktighet i kjeller, som har resultert i mugg og sopp. Dette utbedres med to fuktfjernere: en i vaskeriet, og en kjellergangen mot nord.

Reparasjon/utbedring av tak og piper:
1. Murpipene ble reparert med hetter.
2. På grunn av tidligere dårlig utført arbeid som medførte sprekker i skjøtene, ble beslag rundt hele taket utbedret.

Se vedlagte innkalling til årsmøte for nærmere informasjon om aksjelaget og styrets arbeid i siste periode.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. 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 266 138,-pr. 03.11.2025

Lånenummer: 16366775882, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.11.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69
Saldo per 03.11.2025: 8 355 126
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2042)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

I følge styreleder per 10.11.2025 er det ingen planlagt økning av fellesgjeld pr. 1.1.26.

Fellesformue

Kr 25 785,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner -14 719. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 365 978.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold

Se husordensreglene nr. 21:
Hundehold tillates kun ved særskilte tilfeller, og søknad må sendes til styret for godkjenning.

Aksjeselskapets forsikring

If skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5446382

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 580 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på Karlsrud/Lambertseter med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er lysløype og turvei i umiddelbar nærhet.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Bunnpris (som også er søndagsåpen), eller en av de mange matbutikkene i Cecilie Thoresens vei. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lambertseter Senter et variert utvalg. Dette er et relativt nytt og moderne senter som åpnet høsten 2010, med ca. 70 butikker samt egen kino (Symra). Her finnes bl.a. Meny, vinmonopol og bibliotek. Jacobs på Holtet, Sæter, Manglerud og bryn-senteret ligger også godt innenfor rekkevidde både med bil og ved kollektivtransport.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste

bussholdeplass er Gina Krogs vei som ligger ca 200 meter fra boligen. Videre er det ca 550 meter til Lambertseter T-bane hvor linje 1 og 4 går. Flybuss OSL Ekspressen kan du enkelt ta i Lambertseterveien. Med bil er du i sentrum på ca. 10 minutter. Enkel adkomst til E6 og ring 3.

Eiendommen har gangavstand til Lambertseter barne- og ungdomsskole, samt til Lambertseter Videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, og et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Det er kun ca. 500 meter til Lambertseter idrettspark med fotballbaner, friidrettsanlegg og idrettslekeplass. Videre er det flere lekeplasser i området, samt skøytebane, svømmehall, skiløyper, ridesenter, tennisanlegg og treningssenter m.m. Det er gangavstand til Tufteparken Lambertseter, en aktivitetspark som ble åpnet i mai 2016. Fra eiendommen er det kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert lokale Nordstrand Bad og Sydstranda på Ulvøya. Ekeberg/Brannfjell og Østmarka byr på flotte turmuligheter sommer som vinter. For koselige søndagsturer anbefales Østensjøvannet som ligger i nærområdet, med et unikt fugleliv med over 200 forskjellige fuglearter. Fra Østensjøvannet er det gangveier som tar deg videre innover Østmarka med milelange turløyper sommer som vinterstid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1956.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. 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.

Pågående byggesaker i området:
Cecilie Thoresens vei 9 - vesentlig endring av tidligere drift - FORELØPIG SAK
Saksnummer: 202521202

Cecilie Thoresens vei 5 - mulig ulovlig bruksendring til trening - Crossfit Lambertseter
Saksnummer: 202506243

Raschs vei 96 - riving, tilbygg, bruksendring og fasadeendring
Saksnummer: 202509066

Østerliveien 60 - 62 - Oppføring av glasstak
Saksnummer: 202504736

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202450794
Saken gjelder: Cecilie Thoresens vei 13-15 - Boliger

Saksnr: 202459978
Saken gjelder: Cecilie Thoresens vei 21 med flere - Påbygg på tak - Lambertseter senter

Saksnr: 202107988
Saken gjelder: Langbølgen 22 m.fl. - Rehabilitering og utvidelse av Lambertseter skole

Saksnr: 201407234
Saken gjelder: Ryensvingen 8. Ønske om et mer tidsriktig og gjennomførbart boligprosjekt med flere leiligheter gjennom øking av byggehøyder.

For mer 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/

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 38 395,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg er p.d.d estimert til kr. 29 633,-

Samlet skal selger betale kr. 132 218,- 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 13. november 2025

Ansvarlig megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Gina Krogs vei 1

Gina Krogs vei 1

Nabolaget Nylænde - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.)	546 elever, 36 klasser	3 min 0.3 km
Lambertseter skole (1-10 kl.)	641 elever, 39 klasser	13 min 1.1 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	501 elever, 38 klasser	17 min 1.5 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	609 elever, 37 klasser	22 min 1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	597 elever, 36 klasser	5 min 2.4 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	2 min 0.2 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	6 min 3.3 km

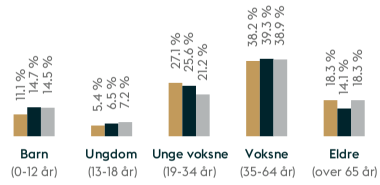
Offentlig transport

Karlsrud T	Linje 4B, 4N	6 min 0.5 km
Karlsrud	Linje 1, 4	7 min 0.6 km
Holtet	Linje 13, 19	23 min 1.9 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	8 min 3.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.5 km

Barnehager

Tyrihans barnehage (1-5 år)	57 barn	4 min 0.3 km
Nylænde barnehage (1-5 år)	55 barn	6 min 0.5 km
Knausen barnehage (1-5 år)	119 barn	10 min 0.7 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 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lambertseter idrettsanlegg	12 min
Abildsøparken balløkke	13 min
SATS Karlsrud	5 min
Mudo Nordstrand	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

EIERSKIFTERAPPORT™

Gina Krogs vei 1
1153 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 12/11/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:159, Bnr: 119
Hjemmelshaver:	Janne Thu Ilstad
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1956
Tomt:	2581 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	04.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Felles tomt opparbeidet med plen, beplantning og bilopptillingsplasser

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 6 etasjer samt kjeller og loft. Hovedkonstruksjon av betong og mur, fasader i pusset murkonstruksjon. Etasjeskiller i betong. Flatt tak, antatt tekket med membran/papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand og godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er aksjelagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at aksjelaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Tregulv i entré. Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om at boligen ble pusset opp i 2019 med nytt bad, kjøkken og renovering av overflater i øvrige rom.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	51			7	51	
Kjellerboder		2				
Loftsbod		3				
SUM BYGNING	51	5		7	51	
SUM BRA	56					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom

BRA-e:
Kjellerboder, Loftbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer to kjellerboder på ca 1m2 hver samt en loftsbod på ca 3m2.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 249cm målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

12/11/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Det registreres noe riss og manglende fugemasse i flisfuger, oppsprukket fug i overgang vegg/tak samt to fliser med krakelering/avskalling i flishjørne. Det antas at dette kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid og at det ikke er behov for strakstiltak, mindre utbedringer bør dog forventes i tiden som kommer.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdør, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss og manglende fugemasse i flisfuger, oppsprukket fug i overgang vegg/tak samt to fliser med krakelering/avskallinger.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av murvegger.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater og stedvis knirk i gulv forekommer og anses som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer, 2-lags balkongdør produsert i 2013. Vinduene og balkongdøren fremstår i normal stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Nordøstvendt balkong på ca 7m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Rør i rør system med teknisk skap på bad. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder er fra 2019
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 110 liter plassert i kjøkkenhjørnet. Det er begrenset mulighet for inspeksjon og tilstandsgrad settes på grunnlag av alder.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekksvifte på bad. Kullfilter med omluft på kjøkken. Kjøkken og soverom med veggventiler i yttervegg. Stue ventileres ved å åpne balkongdør.

Det anbefales å undersøke mulighet for å etablere mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning.

Merknader: TG2 settes på grunn av kullfilter med omluft på kjøkken samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i stuen.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført i selgers eietid. Øvrig historikk er ukjent.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Merknader:

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på grunn av riss og manglende fugemasse i flisfuger, oppsprukket fug i overgang vegg/tak samt to fliser med krakelering/avskallinger.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av kullfilter med omluft på kjøkken samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i stuen.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ilstad, Janne Thu	9578-5998-4-1380675	2025-11-13 09:44:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. nov. 2025

Oppdragsnummer
5-0519/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gina Krogs vei 1, 1153 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Janne Thu ilstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2019

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: SP5446382
Forsikret i: If skadeforsikring NUF

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: Lentus Bygg AS. Total renovering av bad: ny membran, tettesjikt, pigging av gulv og nye sluk. Juli 2019.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lentus Bygg AS. Totalrenovering av badet, med ny membran, tettesjikt og nye sluk. Juli 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lentus Bygg AS. Totalrenovering i juli 2019.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker AS. Juli 2019. Kjøkken: ny kurs med komfyrvakt, nye kurser til oppvaskmaskin, ovn, varmtvannsbereder og kjøkken generelt. Hele leiligheten: Utbedret feil ved tidligere anlegg: skiftet alle stikkontakter og alle lysbrytere i hele leiligheten. Sikringsskap: byttet en sikring: I regi av Lentus Bygg AS: Bad: oppgradert anlegget, lagt varme i gulvet og satt opp spotter i forbindelse med oppussing av bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Juli 2019 da det ble oppgradert. Alle feil ble utbedret.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juli 2019: Totalrenovering av bad. Se tidligere punkter. Juli 2019: Installering av ny varmtvannsbereder med waterguard, og tilkobling av oppvaskmaskin. Utført av faglært rørlegger Saaliti VVS. Dokumentasjon finnes.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Juli 2019. Nytt kjøkken: Installert av min bror som er utdannet tømrer med fagbrev. Juli 2019: Lagt parkett i stue, kjøkken og soverom: utført av min bror som er utdannet tømrer med fagbrev. Juli 2019: Kjøkken, stue, gang og soverom: Helsparklet og malt alle vegger, for å få slette vegger. Utført av faglært maler: Mentor Delia. Dokumentasjon finnes. Rørleggerarbeid: utført av faglært bedrift Saaliti VVS i juli 2019: installering av ny varmtvannsbereder med waterguard. Dokumentasjon finnes. Ufaglært: Juli 2019: Malt gulv og vegger i gangen. Utført av eier selv. Malt på nytt i oktober 2025. Oktober 2025: slipt og oljet kjøkkenbenk. Utført av eier selv. September 2021: oljet parkett på soverom og kjøkken. Utført av eier selv.

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

Eventuell kommentar: Det er ikke installert peis i leiligheten.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var feil da jeg flyttet inn, men alle feil ble utbedret i juli 2019 av Proff Elektriker AS. Det finnes dokumentasjon.

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?
Ja

Beskriv: Kjøkken: Viften på komfyren virker ikke, men varmlufts- funksjonen fungerer. Det er en eldre komfyr som bør byttes ut. Den ene platen på platetoppen fungerer ikke. Pakningen i blandebatteriet bør muligens byttes, for det samler seg noen dråper vann der når vasken står på lenge.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering gjort av takstmann fra november 2025.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling ble utført av takstmann i november 2025.

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0519/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ilstad, Janne Thu	2025-11-13

Identifikasjon

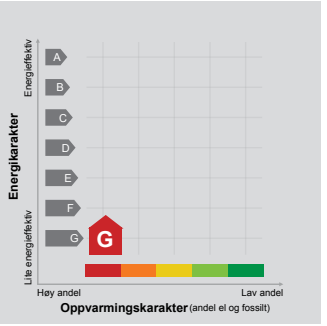
bankID Ilstad, Janne Thu

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gina Krogs vei 1
Postnummer	1153
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80384475
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-188896
Dato	11.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 6 549 kWh pr. år

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

6 549 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka

Dato utkjørt: 03.11.25 Side 1 av 2

Gina Krogsv 1 AS		**Vår ref.:**	1280/30	**Fødselsdato eier:**	06.07.1982
Gina Krogs vei 1		**Type:**	Bolig AS		
1153 OSLO		**Eiere:**	Janne Thu Ilstad		
Organisasjonsnr:	833 204 912	**Aksje:**	30	**Aksjeboenhetsnr:**	30

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 513**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	810
	Felleskostnader	3 456
	Renter felleslån	1 147
Objekt:	P-plass nr 8 + motorvarmer (1580 - 8)	100

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	266 138	Gjeld siste årsoppg.:	272 779
Klient ajourf. lån:	8 355 126,44	Klient gj. s. årsoppg.:	8 563 631

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366775882, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.11.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 03.11.2025: 8 355 126

Andel av saldo: 266 138

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2042)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Brita Furulund
Adresse:	Gina Krogs vei 1
Postnr/-sted:	1153 OSLO
Telefon:	Mob.: 99354347
E-post:	styret.gkv1@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	272 779	Andre inntekter:	1 121
Annen formue:	25 785	Utgifter:	15 954		

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

7: Pålydende

Pålydende:	4 000	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	30	Partialobligasjonsnr:	30	Aksjeboenhetsnr:	30

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1956				
Gårds/bruksnr:	159/119				
Bygningstype:	Blokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2580.7		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5446382

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka

Dato utkjørt: 03.11.25 Side 2 av 2

Gina Krogsv 1 AS		**Vår ref.:**	1280/30	**Fødselsdato eier:**	06.07.1982
Gina Krogs vei 1		**Type:**	Bolig AS		
1153 OSLO		**Eiere:**	Janne Thu Ilstad		
Organisasjonsnr:	833 204 912				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Gar. evt park.plass - styret fordeler ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

20 utendørs p-plasser, noen med strømtilkobling. P-plass følger ikke leilighet og styret har venteliste. Ved salg av leilighet må selger si opp plassen til styret.

Ta kontakt med Usbl avd. eierskifte for informasjon om Usbl besitter andelsobligasjon.

Pr 1.7.2021 har selskapet avtale med Telia. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret. På eks ord genfos 31.8.2021 ble det vedtatt å inngå avtale med Homenet AS om installering av fiber i alle leiligheter. Vil etter planen bli gjennomført i løpet av 2021.

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Gina Krogsv 1 AS

Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00
Hobbyrommet i GKV1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Gina Krogsv 1 AS

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Hobbyrommet i GKV1

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 Lading for elbil - sak meldt av beboer
- 5.2 Endre GKV fra AS til borettslag - sak meldt av beboer

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Lading for elbil - sak meldt av beboer

Vil at dere legger fram tilbud dere har innhentet om EL ladning og en forklaring om hvorfor dere ikke prioriterer dette , fremfor beplantning av hekk og bruk av gartner til klipping av trær og hekk . Som vi alltid har gjort på 10 av 12. år jeg har bodd i G.K 1 3.B
Viring.

Forslag til vedtak: Det skal etableres løsning for elbillading.

Styrets innstilling: Elbilgruppen har laget en utfyllende rapport som viser at dersom vi etablerer lading i GKV1 kommer dette til å medføre en økning i husleien på minimum kr 500 pr mnd, selv med støtte, fordi vi da må ta opp lån for å finansiere denne prosessen. Dette rammer alle beboere.

Styrets innstilling er å ikke etablere lading med det første. Bygget kommer til å trenge ytterligere vedlikehold fremover, og vi ønsker å kunne prioritere dette.

5.2 Endre GKV fra AS til borettslag - sak meldt av beboer

Da det er veldig mange banker som ikke vil la AS boliger få lån. Bør vi bli et borettslag som styre bør jobbe for
Rita Viring

Forslag til vedtak: Styret skal jobbe for å bytte fra AS til borettslag

Styrets innstilling: Dette er en omfattende og kostbar prosess, og vi ser pr i dag ingen problemer med å være et AS.

Vi ønsker derfor ikke å ta denne saken videre.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Brita Furulund
Styremedlem, Hege Johannessen
Styremedlem, Heidi Kallestad
Styremedlem, Thomas Vesterlid Delle Donne
Varamedlem, Frode Nygård
Varamedlem, Alexander Thorsen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styreleder Brita Furulund er ikke på valg før neste år.

Styremedlem Heidi Kallestad er ikke på valg før neste år.

Styremedlem Hege Johannessen er på valg, har sagt ja til å fortsette.

Styremedlem Thomas Vesterlid Delle Donne er på valg, har sagt ja til å fortsette.

Forslag til vedtak: Hege Johannessen velges for 2 år som styremedlem.

Thomas Vesterlid Delle Donne velges for 2 år som styremedlem.

Styrets innstilling: Hege Johannessen og Thomas Vesterlid Delle Donne velges for 2 år som styremedlemmer.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Frode Nygård er på valg, ønsker å fortsette.

Alexander Thorsen er på valg, ønsker å fortsette.

Forslag til vedtak: Frode Nygård velges for 1 år som varamedlem.

Alexander Thorsen velges for 1 år som varamedlem.

Styrets innstilling: Frode Nygård og Alexander Thorsen velges for 1 år som varamedlemmer.

6.3 Valg av valgkomite

Gro Thorkildson er på valg og ønsker ikke å fortsette

Odd Gunnar Rønning er på valg og ønsker ikke å fortsette

Forslag til vedtak: Ny valgkomitté velges

Styrets innstilling: Ny valgkomitté velges

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**828 576**	**427 100**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-14 719	408 140
Tilbakeføring av avskrivning	257 679	257 679
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-264 749	-264 344
B. Årets endring disponible midler	**-21 788**	**401 476**
C. Disponible midler	**806 788**	**828 576**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	872 280	939 200
Kortsiktig gjeld	-65 492	-110 624
C. Disponible midler	**806 788**	**828 576**

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

Resultatregnskap 2024 Gina Krogsv 1 AS

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	2 058 451	1 998 913	2 046 058	2 100 118
Sum driftsinntekt		**2 058 451**	**1 998 913**	**2 046 058**	**2 100 118**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	18 650	23 295	17 500	17 000
Sum driftsinntekt		**18 650**	**23 295**	**17 500**	**17 000**
Sum inntekt		**2 077 101**	**2 022 208**	**2 063 558**	**2 117 118**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 460	11 280	8 460	8 460
Styrehonorar	3	60 000	80 000	60 000	60 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	257 679	257 679	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		60 013	48 677	100 000	90 000
Kostnad eiendom/lokale	5	113 106	72 527	73 000	95 000
Kommunale avgifter/renovasjon		307 437	261 853	306 000	348 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 188	5 938	6 500	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 031	4 924	15 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	502 305	180 880	224 000	317 500
Revisjonshonorar		5 726	5 469	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		60 328	57 237	60 000	60 500
Andre honorar	9	1 450	2 750	5 000	3 000
Kontorkostnad		1 333	449	0	1 400
TV/bredbånd		135 637	107 655	130 000	140 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	350	0	0
Kontingent og gave		3 319	2 395	2 000	3 300
Forsikring		97 254	82 537	95 000	108 000
Andre kostnader		3 901	3 318	3 500	5 200
Sum kostnad		**1 626 166**	**1 185 917**	**1 095 460**	**1 263 860**
DRIFTSRESULTAT		**450 935**	**836 291**	**968 098**	**853 258**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 208	20 858	0	0
Rentekostnad		500 862	449 009	480 000	487 280
Netto finansposter		**465 654**	**428 151**	**480 000**	**487 280**
Årsresultat		**-14 719**	**408 140**	**488 098**	**365 978**
Overført til/fra annen egenkapital		-14 719	408 140	0	0
Sum overføringer		**-14 719**	**408 140**	**0**	**0**

Balanse 2024 Gina Krogsv 1 AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	356 160	356 160
Bygninger	4	564 315	564 315
Påkostninger	4	3 452 201	3 709 881
Sum anleggsmidler		**4 372 677**	**4 630 356**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 823	0
Andre kortsiktige fordringer		0	21 707
Forskuddsbetalte kostnader		38 391	13 921
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		828 067	903 572
Sum omløpsmidler		**872 280**	**939 200**
SUM EIENDELER		**5 244 957**	**5 569 556**

Balanse 2024 Gina Krogsv 1 AS

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		120 000	120 000
Overkurs		232 300	232 300
Sum innskutt egenkapital		**352 300**	**352 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 736 467	-3 721 747
Sum opptjent egenkapital		**-3 736 467**	**-3 721 747**
Sum egenkapital	10	**-3 384 167**	**-3 369 447**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	8 563 631	8 828 379
Sum langsiktig gjeld		**8 563 631**	**8 828 379**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 802	106 633
Påløpne renter		2 691	3 991
Sum kortsiktig gjeld		**65 492**	**110 624**
Sum gjeld		**8 629 123**	**8 939 003**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 244 957**	**5 569 556**
Pantstillelser	12	8 563 631	8 828 379

Sted:_____ Dato:_____

Brita Furulund
Styreleder

Heidi Kallestad
Styremedlem

Thomas Vesterlid Delle Donne
Styremedlem

Hege Johannessen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Gina Krogsv 1 AS

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.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 264 188	1 264 188
3609 Leie parkering	22 800	22 300
3650 Innkrevde felleskostn. renter	496 583	432 012
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	268 880	274 413
3690 Leie fryser	6 000	6 000
Sum	**2 058 451**	**1 998 913**

Konto 3618: Strøm motorvarmere vintersesongen 2021/2022.
Konto 3660: Innkrevd avdrag på felleslån blir bokført som en inntekt for nedbetaling av boligselskapets lån.
Konto 3690: Leie fryser.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	18 650	22 795
3957 Nøkkelsalg	0	500
Sum	**18 650**	**23 295**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	80 000
Sum	**68 460**	**91 280**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0.

Noter årsregnskap 2024 Gina Krogsv 1 AS

Note 4 - Varige driftsmidler

	Fasaderehabiliterin	Vindusrehabiliterin	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 308 346	2 316 474	564 315	356 160
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 308 346	2 316 474	564 315	356 160
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 323 245	849 374	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 985 101	1 467 100	564 315	356 160
Årets avskrivninger :	180 464	77 216	0	0
Anskaffelsesår :	2000	2013	1951	1951
Antatt levetid i år :	35	30		

Eiendommer er oppført på g.nr 159, b.nr 1 i Oslo kommune. Eiertomt på 2 581 kvm.
Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA polise nr. 1442217.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	3 710	375
6361 Fast renhold	27 949	22 361
6362 Skadedyrutryddelse	23 342	12 734
6364 Matteleie	4 274	3 918
6391 Snømåking/strøing/feiing	22 025	21 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	31 806	12 139
Sum	**113 106**	**72 527**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 499	1 189
6540 Inventar	0	528
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	968
6552 Planter, diverse, dugnad	532	2 239
Sum	**2 031**	**4 924**

1280 Gina Krogsv 1 AS Org. nr. 833204912

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	500	8 809
6602 Vedlikehold VVS	25 365	320
6603 Vedlikehold elektro	23 684	12 699
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	4 142
6611 Vedlikehold heiser	21 005	67 982
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	83 125	12 000
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 714	8 426
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 278	16 910
6641 Malerarbeider	439	323
6644 Fasade/balkonger	0	48 179
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	334 140	0
6648 Vedlikehold dører og porter	3 055	1 090
Sum	**502 305**	**180 880**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 450	2 750
Sum	**1 450**	**2 750**

Konto 6714: Lønn og fakturering.

Noter årsregnskap 2024 Gina Krogsv 1 AS

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	120 000	0	120 000
Overkursfond	232 300	0	232 300
Sum innskutt egenkapital	**352 300**	**0**	**352 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-3 721 747	-14 720	-3 736 467
Sum opptjent egenkapital	**-3 721 747**	**-14 720**	**-3 736 467**
Sum egenkapital	**-3 369 447**	**-14 720**	**-3 384 167**

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.

1280 Gina Krogsv 1 AS Org. nr. 833204912

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16366775882**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	9 034 054
Lånesaldo 01.01:	8 828 379
Avdrag i perioden:	264 749
Lånesaldo 31.12:	**8 563 631**
Saldo 5 år frem i tid:	6 987 026

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366775882	23	289 312	6 654 176
	7	272 780	1 909 460

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført langsiktig gjeld	8 563 631	8 828 379
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**8 563 631**	**8 828 379**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**4 372 677**	**4 630 356**

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

Resultat og balanse med noter for Gina Krogsv 1 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gina Krogsv 1 AS

Styreleder	Brita Furulund (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Thomas Vesterlid Delle Donne (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Hege Johannessen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Heidi Kallestad (sign.)	24.02.2025

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 Gina Krogsv 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gina Krogsv 1 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, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: DTEEL-Q4Q56-2VPBG-VONXY-5EWIX-F5S4Y

KPMG

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen

KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: DTEEL-Q4Q56-2VPBG-VONXY-5EWIX-F5S4Y

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: 51.174.xxx.xxx
2025-02-26 10:09:24 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DTEEL-Q4QS6-2VPBG-VDNXY-SEWX-F5S4Y

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 - Gina Krogsv 1 AS

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Brita Furulund
Styremedlem, Hege Johannessen
Styremedlem, Heidi Kallestad
Styremedlem, Thomas Vesterlid Delle Donne
Varamedlem, Frode Nygård
Varamedlem, Alexander Thorsen

Styret i Gina Krogsv 1 AS består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Gina Krogsv 1 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. Gina Krogsv 1 AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 833204912

Gina Krogsv 1 AS består av 30 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Gina Krogsv 1 AS er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5446382. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Gina Krogsv 1 AS bruker systemet Bevar HMS, som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Egenkontroll av bygget, gjøres årlig
- Kontroll av brannlukene i taket, hver 3 mnd
- Brannvern, dette gjøres av Firesafe.
- Årlig heiskontroll, dette gjøres av Lian heis AS

Styrets arbeid

Styret jobber med å endre styrearbeiet for å gjøre det mer transparent i saker som ikke er underlagt taushetsplikt.

Styremøter
Styret har gjennomført 12 styremøter, i tillegg til ad hoc-møter ved behov.

Dugnad
Det ble gjennomført to dugnader.

Bytte av bank
Vi har byttet bank fra OBOS-banken til DnB hvor vi fikk en mye lavere rente på lånet.

Bytte av forsikringsselskap
Vi har byttet forsikringsselskap fra Protector til IF Skadeforsikring. Vi har hatt mye problemer med Protector, og vi valgte derfor å bytte selskap. IF ville vi skulle ta en bygg-kontroll fra Anticimex for å se hvordan det sto til med blokka både utvendig og innvendig. Det meste var overraskende bra, men det var to ting vi burde utbedre:
1.) Vinkel på nedfallsrør for sikre at det ikke renner vann inn mot bygget. Dette ble utbedret høsten 2024.
2.) Det har blitt målt altfor stor luftfuktighet i kjeller, og som har resultert i mugg og sopp. Det vil bli satt inn to fuktfjernere i løpet av våren. Én i vaskeriet, og én i den lange kjellergangen mot nord.

Reparasjon/utbedring av tak/piper
Murpipene hadde begynt å gå i oppløsning, så istedenfor å reparere valgte vi å gå for hetter. Beslag rundt hele taket har også blitt reparert/utbedret pga tidligere dårlig utført jobb som medførte sprekker i skjøtene.

Utearealer
Prioritering av beplantning av ny hekk mot GKV. 3 hvor hekken tidligere ved en feiltakelse ble fjernet. Dette har gjort det utrivelig for de som har måttet få billysene fra parkeringen rett inn i leiligheten sin.
Vi fikk støtte til miljøtiltak på kr 10 000 fra USBL Bomiljøfond.
Kirsebærtrærne har blitt beskjært for at de skal kunne holde seg pene fremover.

Arbeidsguppe elbil
Gruppen har jobbet iherdig med å sjekke ulike muligheter for lading av elbil.
Se pkt 1 i innmeldte saker.

Dugnad
Godt fremmøte på dugnadene både vår og høst, og mye ble unnagjort.

Diverse
Sylinder ute på veggen (for å åpne inngangsdøra) har blitt byttet av Frode.

Lampene på baksiden ble lampene byttet ut med ledlamper som lyser opp godt bak blokka.

Natt til 1. mai hadde vi innbrudd hvor tyvene kom seg inn via hovedinngangen, og brøt seg inn i kjelleren. Der forsynte de seg med tre el-sykler.

De gamle motorvarmerne har blitt fjernet av Frode.

Ny miljøvevennlig Smart Boks som fanger mus og rotter skånsomt er satt ut ved siden av søppelboden. De gamle som sto under verandaene er fjernet.

Utleie av leil. 6D godkjent for et år. Nye leieboere er Bjørg og Kåre Femoen.

Ny aksjonær i 1B - Stian Schanche.

Tre reparasjoner på tørketrommelen grunnet av feilbruk.

Syv infoskriv har blitt sendt til alle beboere i løpet av året.

Styret jobber kontinuerlig med å holde kostnadene nede, og sparer inn der det er mulig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 18.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gina Krogsv 1 AS tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Hobbyrommet i GKV1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kristian Einarsen Benno

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kristian Einarsen Benno

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Kallestad og Hege Johannessen

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:15

Antall fremlagte fullmakter:6

Totalt:21

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.

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Lading for elbil - sak meldt av beboer

Vil at dere legger fram tilbud dere har innhentet om EL ladning og en forklaring om hvorfor dere ikke prioriterer dette , fremfor beplantning av hekk og bruk av gartner til klipping av trær og hekk . Som vi alltid har gjort på 10 av 12. år jeg har bodd i G.K 1 3.B
Viring.

Forslag til vedtak:
Det skal etableres løsning for elbillading.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 0

Antall stemmer mot: 21

Antall blanke stemme: 0

5.2 Endre GKV fra AS til borettslag - sak meldt av beboer

Da det er veldig mange banker som ikke vil la AS boliger få lån. Bør vi bli et borettslag som styre bør jobbe for
Rita Viring

Forslag til vedtak:

Styret skal jobbe for å bytte fra AS til borettslag.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 0

Antall stemmer mot: 20

Antall blanke stemme:1

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styreleder Brita Furulund er ikke på valg før neste år.

Styremedlem Heidi Kallestad er ikke på valg før neste år.

Styremedlem Hege Johannessen er på valg, har sagt ja til å fortsette.

Styremedlem Thomas Vesterlid Delle Donne er på valg, har sagt ja til å fortsette.

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Vesterlid Delle Donne for 2 år.
Valgt ble: Hege Johannessen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Frode Nygård er på valg, ønsker å fortsette.

Alexander Thorsen er på valg, ønsker å fortsette.

Vedtak:
Valgt ble: Frode Nygård for 1 år.

Valgt ble: Alexander Thorsen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Gro Thorkildson er på valg og ønsker ikke å fortsette

Odd Gunnar Rønning er på valg og ønsker ikke å fortsette

Vedtak:
Valgt ble: Silje Hval og Frode Nygård for 1 år.

Protokoll for Gina Krogsv 1 AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristian Einarsen Benno (sign.)	19.03.2025
Sekretær	Kristian Einarsen Benno (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Heidi Kallestad (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Hege Johannessen (sign.)	20.03.2025

Vedtekter - Gina Krogs vei 1 AS - (Org.nr. 833204912)

Revidert 17.04.23

§1 – Selskapets formål
Selskapets formål er oppførelse og drift av en boligblokk med 30 leiligheter på eiendom med g.nr. 159, b.nr. 1 i tidligere Østre Aker, nå eiertomt i Oslo, bydel Nordstrand. Selskapet har forretningskontor i Oslo kommune.

---

§2 - Aksjekapital
Aksjekapitalen utgjør kr. 120.000 (etthundreogtjuetusen) fordelt på 30 aksjer à kr 4000.-.

---

§3 – Meddelelser til aksjonærene
Meddelelser til aksjonærene skal skje i brev eller e-post til den enkelte aksjonær. Informasjonsskriv til alle aksjonærene kan henge på oppslagstavlen ved hovedinngang.

Brev og epost som sendes fra styret til en enkelt aksjonær, skal signeres med navn på avsender og ikke bare signeres med «Styret». Dette er ikke nødvendig ved felles informasjonsskriv.

---

§4 - Rett til leie av leilighet
Eier av en aksje har uoppsigelig rett til leie av leilighet i selskapets bygg når de dessuten har ytt selskapet følgende lån:
a) For treroms leilighet – kr 7.400,-
b) For toroms leilighet – kr 4.900,-

---

§5 – Aksjenes omsettelighet
Aksjenes omsettelighet er begrenset i det aksjer kun kan omsettes sammen med tilhørende leilighet. En person kan kun eie én aksje i boligselskapet.
En juridisk person (et rettssubjekt som ikke er en fysisk person, men en stat, kommune, fylkeskommune, selskap, institusjon, stiftelse, forening eller lignende) kan ikke erverve/eie aksjer i selskapet.
Enhver omsetning av aksjer må godkjennes av selskapets styre.

---

§6 – Omsetning og oppskriving av aksjer
Selskapets aksjer kan ikke oppskrives eller omsettes til overkurs.
Aksjekapitalen kan ikke forhøyes med mindre det kommer nye påbud fra myndighetene.

---

§7 – Selskapets styre
Selskapets styre skal bestå av fire medlemmer (styreleder, nestleder og to styremedlemmer).

I tillegg skal styret ha to varamedlemmer. Medlemmer i styret velges for to år av gangen, mens varamedlemmene velges for ett år av gangen. Nestleder i selskapet skal ha full oversikt over styreleders arbeid, slik at nestleder lett kan tre inn i denne rollen hvis styreleder fratrer sin stilling.

Styreleder og nestleder er på valg hvert annet år, og det samme gjelder styremedlemmene.

Dette vil gi styret en kontinuitet som letter videreføringen av styrets arbeid.

Ved avstemming på styremøter vil styreleder ha dobbeltstemme.

Styrets leder, nestleder, styremedlemmer eller varamedlemmer, kan ikke være forretningsfører for selskapet eller for øvrig ha forretninger med dette.

Valg av styreleder skjer på generalforsamling, mens resten av styret konstituerer seg på første styremøte etter generalforsamlingen. Konstituert styre meddeles til selskapets aksjonærer umiddelbart etter konstitueringen.

Selskapet tegnes av styreleder og nestleder eventuelt ett styremedlem i felleskap.

Styret med varamedlemmer, samt medlemmer av valgkomiteen, skal kun være representert med en person fra samme boenhet (aksje).

<u>Arbeidsfordeling i styret</u>
Iht. §8-14 i Borettsloven (Habilitet), kan ikke styrets medlemmer eller noen andre som har verv i selskapet utøve arbeidsgiveransvar ved å godkjenne timelister, utarbeide stillingsinstrukser samt utbetale lønn m.m. til selskapets ansatte hvis dette strider mot borettslagsloven §8-14 (Habilitet).

Styret plikter å finne en forsvarlig rutine/arbeidsfordeling hvor inhabilitet ikke kommer til anvendelse.

<u>Styrets forvaltningsmyndighet</u>
Tiltak utover vanlig nødvendig forvaltning og vedlikehold, og som vil medføre et økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene, krever samtykke fra selskapets generalforsamling og må vedtas av 2/3 flertall av de fremmøtte, jfr. Borettslagsloven §8-9 (6).

<u>Taushetserklæring</u>
Styret med varamedlemmer, samt andre som har verv eller jobber fast for selskapet, skal signere en egen taushetserklæring som vil gjelde både under tjeneste og for all fremtid. Dette for å sikre at sensitiv informasjon om aksjonærer privat vil forbli taushetsbelagt.

---

§8 – Valgkomité
En valgkomite er et uavhengig organ og skal bestå av to medlemmer. Medlemmer av valgkomitéen kan ikke tilhøre samme husstand som styrets medlemmer eller varamedlemmer For at valgkomitéen skal inneha sin integritet, skal den jobbe selvstendig og gi sin innstilling til generalforsamlingen som vedlegges innkallingen.

Valgkomitéen velges hvert år på selskapets ordinære generalforsamling.

---

§9 – Ordinær generalforsamling
Den ordinære generalforsamlingen skal behandle:

- Valg av møteleder, referent og to aksjonærer som underskriver protokollen
- Fastsetting av resultatregnskap og balanse
- Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse
- Styrets beretning
- Innkomne forslag
- Valg

Innkalling:
Dato for generalforsamling gjøres kjent for medlemmene senest åtte uker før møtet avholdes.

Forslag til saker som ønskes behandlet på generalforsamling, må leveres styret skriftlig senest fire uker før møtet avholdes.

Innkalling med regnskap, forslag til budsjett, styrets årsberetning, valgkomitéens innstilling samt andre dokumenter med styrets innstilling på de sakene som er fremmet for styret på vedtektsbestemt måte, skal sendes medlemmene senest 14 dager før generalforsamlingen**.**

Styrets årsberetning:
For å gi aksjonærene godt innsyn i styrets arbeid i løpet av året og eventuelt i pågående saker, forplikter styret seg til å skrive en informativ og fullstendig årsberetning. Årsberetningen skal vedlegges innkallingen selv om styret ikke er lovpålagt iht. Regnskapsloven av 01.01.2018.

Regnskapets noter
For å gi aksjonærene nødvendig innsikt i det fremlagte regnskapet, plikter styret å fremlegge regnskapet med informative noter der det er mulig.

Vaskeriregnskap:
Selskapets årsregnskap skal inneholde note som spesifiserer totale inntekter for vaskeriet og eventuelt utgifter der dette kan spesifiseres.

---

§10 – Ekstraordinær generalforsamling
Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret eller 10% av aksjonærene krever det. Det er styret som innkaller, og datoen bekjentgjøres senest en uke før møtet finner sted. Innkalling skal sendes aksjonærene senest tre dager før generalforsamlingen.

---

§11 – Stemmerett generalforsamling
Aksjonær kan avgi en stemme på selskapets generalforsamlinger.
Aksjonærens ektefelle/samboer eller annet myndig medlem av husstanden kan stille med fullmakt og stemme på generalforsamlingen.
Aksjonærer kan kun stille med fullmakt fra én annen aksjonær.

Avstemming
Saker som skal til behandling på GKV1s generalforsamlinger skal avstemmes skriftlig hvis en av aksjonærene krever det.

---

§12 - Generalforsamlingsvedtak
Styret plikter til enhver til å holde husordensreglement og vedtekter oppdatert iht. generalforsamlingsvedtak.

---

§13 – Aksjonærenes plikter
Selskapets aksjonærer plikter å følge selskapets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler. Brudd på disse kan føre til personlig erstatningsansvar.

---

§14 - Fremleie
Aksjonær som ønsker fremleie av sin leilighet, må selv ha bodd i leiligheten minst ett år før det kan søkes om fremleie. Søknad sendes til forretningsfører, og skal godkjennes av styret. Søknadsskjema finnes på forretningsførers hjemmeside.

Søknad om fremleie skal godkjennes for ett år av gangen inntil tre år. Styret kan godkjenne lenger fremleietid i spesielle tilfeller.
Aksjonæren er forpliktet til å gjøre fremleier kjent med selskapets til enhver tid gjeldende husordensreglement og vedtekter.

---

§15 – Parkeringsplass
Det er kun tillatt å parkere bil på parkeringsplassen. Styret tildeler parkeringsplass til aksjonærer etter venteliste. Det er kun tillatt med én plass pr. leilighet**.** Aksjonæren eller medlemmer av aksjonærens husstand må ha bil for å få tildelt parkeringsplass.

Aksjonær som får tildelt parkeringsplass skal signere en leiekontrakt før plassen tas i bruk.

Parkeringsplass følger ikke leiligheten. Ved salg av leilighet, vil parkeringsplassen gå til neste aksjonær på venteliste. Ved fremleie av leilighet vil aksjonærer bli prioritert fremfor leietaker av fremleide leilighet. Aksjonær mister sin parkeringsplass hvis den ikke har hatt bil de siste seks månedene. Det kan gjøres unntak i helt spesielle tilfeller.

Leiepris for parkeringsplass betales månedlig sammen med felleskostnadene. Strøm for motorvarmer betales i januar hvert år, og denne justeres iht. beregnet strømkostnad. Leiepris og strøm blir ikke refundert i oppsigelsesperioden.

Styret kan si opp leieforholdet med en måneds varsel, og ved mislighold kan styret si opp leieforholdet med øyeblikkelig virkning.

---

§16 – Vedlikehold og ombygging av leiligheter

Ombygging

Omfattende ombygging av leiligheter skal meldes til styret i god tid før arbeidet igangsettes. Selskapet følger Lov om borettslag (borettslagsloven) i boligrettslige forhold.

Aksjeeier er pliktig til å ikke forringe byggets konstruksjoner eller gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av vedlikeholdsplikten til Gina Krogs vei 1 AS.

Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for aksjeeiers regning og risiko.

Vedlikehold

Ny eier av leilighet har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskifting, selv om dette skulle ha vært utført av tidligere eiere.

Ved akutte skader i leilighet/fellesområder der det er fare for skade på andre leiligheter/fellesområder, er den enkelte beboer pliktig til så snart som mulig, og uten opphold, å innhente kompetent fagpersonell for utbedring av skaden.

Skaden skal også omgående varsles styret. Dersom utbedring av skaden ikke gjøres og det tilkommer utgifter for andre beboere/aksjeboliglagets eiendom, vil dette kreves dekket av skadevolder.

Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for aksjeeiers regning og risiko

---

§17 - Fellesutgifter

Fellesutgifter inkl. kapitalkostnader (andel avdrag og renter for fellesgjeld) for måneden, betales innen den 20. i hver måned. Kapitalkostnadene vil automatisk bli justert i takt med gjeldende rentesats/nedbetalingsplan på lånet til Gina Krogs vei 1 AS.

Selskapets fellesutgifter justeres normalt 1. januar og 1. juli, men kan også justeres ved behov, Endring av felleskostnadene skal varsles aksjonærene minst en måned i forveien før endringen trer i kraft.

---

§18 – Inngangsdører til aksjonærenes leiligheter

Aksjonærene er selv ansvarlig for vedlikehold av inngangsdøren til egen leilighet. Ved behov for utskifting av dør, plikter aksjonæren å bytte til en godkjent brannkvalifisert dør (B30 eller EI30). Døren må tilfredsstille de til enhver tid gjeldende brannkrav. Arbeidet skal utføres etter gjeldende forskrifter og arbeidete skal utføres av et kvalifisert firma så brannsikkerheten ivaretas.

Dørens utseende skal være lik resten av inngangsdørene, mørk brun eller hvit.

---

§19 – Bruk av heis

Aksjonærene plikter å benytte heisen med varsomhet og ikke overskride heisens maks-vekt på 320 kg. Aksjonær er ansvarlig for at innleide håndverkere følger instruksen for heisen. Aksjonær blir stilt økonomisk ansvarlig hvis heisen brukes uaktsomt, og dette medfører reparasjonskostnader.

Ved flytting eller oppussing plikter aksjonæren å sørge for at heisen beskyttes innvendig, slik at ikke tak, gulv og vegger blir skadet.

Se for øvrig pkt. 5 i selskapets husordensregler.

Husordensreglement Gina Krogs vei 1 AS

Vedtatt på ordinær generalforsamling 02.04.86, sist revidert 17.04.23.

1. Husordensreglementet
Alle beboere plikter til enhver tid å rette seg etter selskapets husordensreglement.

2. Alminnelig ro-tid
Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det utvises varsomhet med hensyn til enhver form for støy som kan sjenere naboer. Dette gjelder alle ukens dager.

Den enkelte beboer plikter også å vise hensyn utenom ro-tiden slik at naboer ikke utsettes for urimelige forstyrrelser.

Beboere kan fravike punktet dersom man varsler om dette minst fem dager på forhånd.

Når det gjelder oppussing av leilighet (banking, boring, saging og lignende støy) samt musikk- og sangøvelser er dette kun tillatt:

Mandag - fredag	Kl. 08.00 - 20.00
Lørdag	Kl. 09.00 – 18.00
Søndag, «rød dag»/helligdag	Ikke tillatt

Omfattende arbeid som medfører betydelig støy ifm renovering av leiligheter skal ikke foregå på lørdag og søndag

3. Trappeoppgang, mellomgang
På grunn av strenge brannforskrifter vedrørende krav om fri adgang til baktrapp/nød-utgang, er det kun lov til å ha dørmatte på gulvet i mellomgangen. Det er ikke lov å oppbevare noe i hovedtrappen eller baktrappen. Mellomgangen er egen branncelle, så døren må være lukket.
Gjenstander som plasseres i strid med gjeldende bestemmelse, vil bli fjernet.

Det er montert brannslukkingsapparater i trappeoppgangen. Skulle disse utsettes for skade, må styret informeres umiddelbart.

Barnevogner som er i daglig bruk, skal plasseres under trappen i kjelleretasjen under forutsetning at de ikke er til hinder for atkomst til kjelleren.

Det er ikke tillatt å lufte fra leilighet via mellomgang og ut til trappeoppgang. Dørene til mellomgangene skal alltid være lukket.

4. Baktrapp, nødutgang
Baktrappen er byggets nødutgang og er derfor underlagt strenge brannvernforskrifter.
Det er strengt forbudt å plassere gjenstander i baktrappen. Om dette skjer, vil disse bli fjernet umiddelbart.

Lyset skal alltid stå på i baktrappen, i alle gangene, samt i hver etasje. Det gjelder også kjellerkorridoren som fører til utgangsdøren.

5. Heisen
Det frarådes at barn benytter heisen alene.
Mangler eller uregelmessigheter meldes fra til styret umiddelbart.
Husk at heisen har maks vekt på 320 kg. Se for øvrig § 19 i vedtektene.

6. Kjeller og loft
Unødig opphold i kjelleren og på loftet er ikke tillatt.
Lys skal slukkes og dører skal låses når kjeller og loft forlates. I kjellergangen som fører ut til utgangsdøren, skal lyset alltid stå på.

Det er forbudt å plassere gjenstander i kjeller- og loftgangene. Om noe trenger midlertidig oppbevaring i hobbyrommet eller på loftet, så skal dette avtales med styret og merkes godt.

Aksjonærer/beboere plikter til enhver tid å sørge for at kjeller- og loftsboder er forsvarlig låst og vedlikeholdt.

Det er ikke lov til å oppbevare motorkjøretøy, brannfarlige væsker eller gassflasker i kjeller eller på loft.

7. Tilfluktsrommet
Det er kun sykler som skal oppbevares i tilfluktsrommet, husk å låse dem forsvarlig.
Annet utstyr enn sykler vil bli fjernet.

8. Vaskeriet
Beboere som ønsker å benytte vaskeriet, må rette seg etter vaskerireglementet. Følger man ikke dette reglementet, kan det føre til midlertidig utestengelse.
Vaskekort bestilles og lades av styret.

Vaskeriet skal kun benyttes til vasking av husstandens klær/tekstiler.
Lås med navn skal fjernes dersom man ikke kommer til å benytte vaskeriet til oppsatt tid, og lås skal også fjernes etter endt vasking. Umerkede låser vil bli fjernet.
Maskiner, gulv og lokalet skal rengjøres etter bruk. Vaskerireglement, vasketider samt bruksanvisninger henger tilgjengelig på veggen i vaskeriet.

Barn må ikke oppholde seg i vaskeriet uten tilsyn.

Vaskeriet må brukes innenfor disse tidene:

Mandag - fredag	Kl. 08.00-22.00 (tre skift)
Lørdag	Kl. 08.00-18.00 (to skift)
Søndag	Kl. 12.00-16.00
«Rød dag»/helligdag	Ingen vasking

Liste med oversikt over «røde dager»/helligdager henger i vaskeriet.

9. Rom for frysere
Innenfor vaskeriet er det et eget rom for plassering av frysere. Skriftlig søknad om leie av slik plass sendes og behandles av styret.

Fryser skal merkes tydelig med navn.

Leie av plass til fryser betales forskuddsvis i januar hvert år, og leiepristen justeres årlig iht. strømprisene. Innbetalt leie blir ikke refundert.

10. Hobbyrommet
Enhver som bruker hobbyrommet, plikter å rengjøre og rydde etter seg.

Materialer og redskaper tillates oppbevart i hobbyrommet etter godkjent søknad til styret. Det forutsettes at gjenstander merkes med navn og dato, og at de ikke er til hinder for andre brukere.

Gjenstander som ikke er merket, eller som blir stående i over tre måneder, vil bli fjernet. Med hensyn til støy, se punkt 2.

11. Arbeid i egen leilighet
Ved planlagt oppussing i egen leilighet hvor det er nødvendig å koble ut strømmen eller stenge av vannet for flere boenheter, skal de berørte varsles minst tre døgn i forveien. Ved akutt skade/uhell og behov for stenging av vann eller strøm umiddelbart, må de berørte varsles fysisk.
For skader som oppstår på grunn av mangelfull varsling, står den som har foretatt utkoblingen eller avstengningen ansvarlig for.

Oversikt over hovedstengekraner til hver leilighetsrekke (A, B, C, D, E) finnes på døren til redskapsboden i kjelleren. Alle aksjonærer er pliktig til å gjøre seg kjent med stoppekranene i egen leilighet.

12. Søppelboden
Søppelboden er kun til husholdningsavfall. Søppel skal komprimeres mest mulig og poser knytes igjen. Det gjøres oppmerksom på at man i Oslo er pliktig til å kildesortere avfall. Kun papp og papir skal kastes papircontaineren. Pappkartonger, glass og metall kan kastes i spesialkontainere på hjørnet av Gina Krogs vei og Østerliveien. NB! Gjelder ikke husholdningssøppel.

13. Parkering
Parkeringsplass tildeles etter søknad til styret.
Parkering foran søppel bod, kjellernedgang eller hovedinngang er forbudt. Unntak er av- og pålessing. Det er ikke tillatt å vaske bil på området.
Firmabiler kan fravike ovennevnte bestemmelser ved oppdrag for Gina Krogs vei 1 AS.

Det er ikke tillatt å lade el-bil på parkeringsplassene. Stikkontakt til motorvarmere skal kun benyttes til motorvarmere, og det er ikke lov å gjøre endringer eller utbedringer på disse. Det vises for øvrig til utleiekontrakt for parkeringsplasser.

14. Fasade
På grunn av fasadens overflatekonstruksjon er det ikke lov å lage hull i veggene. Dette kan forårsake punktering av membran og påfølgende fukt-/vannskade.

Det er ikke anledning til å endre farge på byggets fasade. Unntak er balkonggulv. Brudd på dette kan medføre erstatningsansvar.

15. Dugnad
Det arrangeres dugnad to ganger årlig, tre timer vår og høst. På dugnadene bidrar man til økt trivsel for seg selv og andre ved å stelle og sette i stand fellesområder ute og inne.

16. Balkonger
Det er ikke tillatt å riste/banke tepper, sengetøy o.l. fra balkong eller vinduer. Det samme gjelder lufting av tøy.
På balkonger er det kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

17. Vedliksholdsansvar
Arbeid på det elektriske anlegget og rørleggerarbeid må utføres av faglært personell.
Aksjonærer/beboere må selv ta ansvar for rensing av egne sluk.
Aksjonærer/beboere er også ansvarlig for at leilighetens sikringsskap er lukket og låst til enhver tid, at det er rent, og at det ikke oppbevares papir eller brennbare saker i skapet.
Dersom en aksjonær ikke utbedrer feil og mangler og dette fører til skader på eiendommen, må den samme dekke kostnadene for utbedring og reparasjon.
Aksjonærer/beboere er til enhver tid ansvarlige for eventuelle skader som påføres eiendommen.

18. Rundskriv og oppslag
Aksjonærer/beboere plikter til enhver tid å gjøre seg kjent med innholdet og å etterkomme den informasjon som kunngjøres ved rundskriv eller oppslag.

19. Styrets plikter
Styret skal arbeide for at aksjonærenes/beboernes interesser blir ivaretatt, og for å skape trivsel for alle. Gina Krogs vei 1 AS retter seg i boligrettslige forhold etter «Lov om borettslag».

Saklig begrunnede klager fra aksjonærer/beboere behandles av styret. Klager i forbindelse med overtredelse av husordensreglementet sendes skriftlig. Etter behandling gis skriftlig tilbakemelding til klager.
Styret har egen postkasse, og denne er merket «Styret». E-post til styret står på oppslagstavla.

20. Endringer i husordensreglementet
Vedtak om endringer i eller tillegg til husordensreglementet fastsettes på generalforsamlingen, ev. ved ekstraordinær generalforsamling.
Styret har i ekstraordinære tilfeller fullmakt til å iverksette midlertidige ordninger, men endelige vedtak skal fremmes før, og behandles i, en generalforsamling.

21. Dyrehold
Hundehold tillates kun ved særskilte tilfeller, og søknad må sendes til styret for godkjenning.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Oslo, den 3/9-1956.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 159, bnr. 119.

Journalnr.
3766/52

Arbeidets art
Våningshus

Avsluttende synsforretning
3/2-1956.

Bygningens art

Byggherre
Rikasrevisjonens Boligbyggelag v/ formann Kjell Gjelstad, Gina Krogsv. 1

Byggemelder
Lambertseter.
Arkitekt Arne Cavelius, Torggt. 1, Oslo.

Ansvarshavende
Ingeniør Karsten Jespersen, Nordstrandshøgda.
Murmester R. Ringstrøm, Lambertseterveien 2, Nordstrandshøgda.

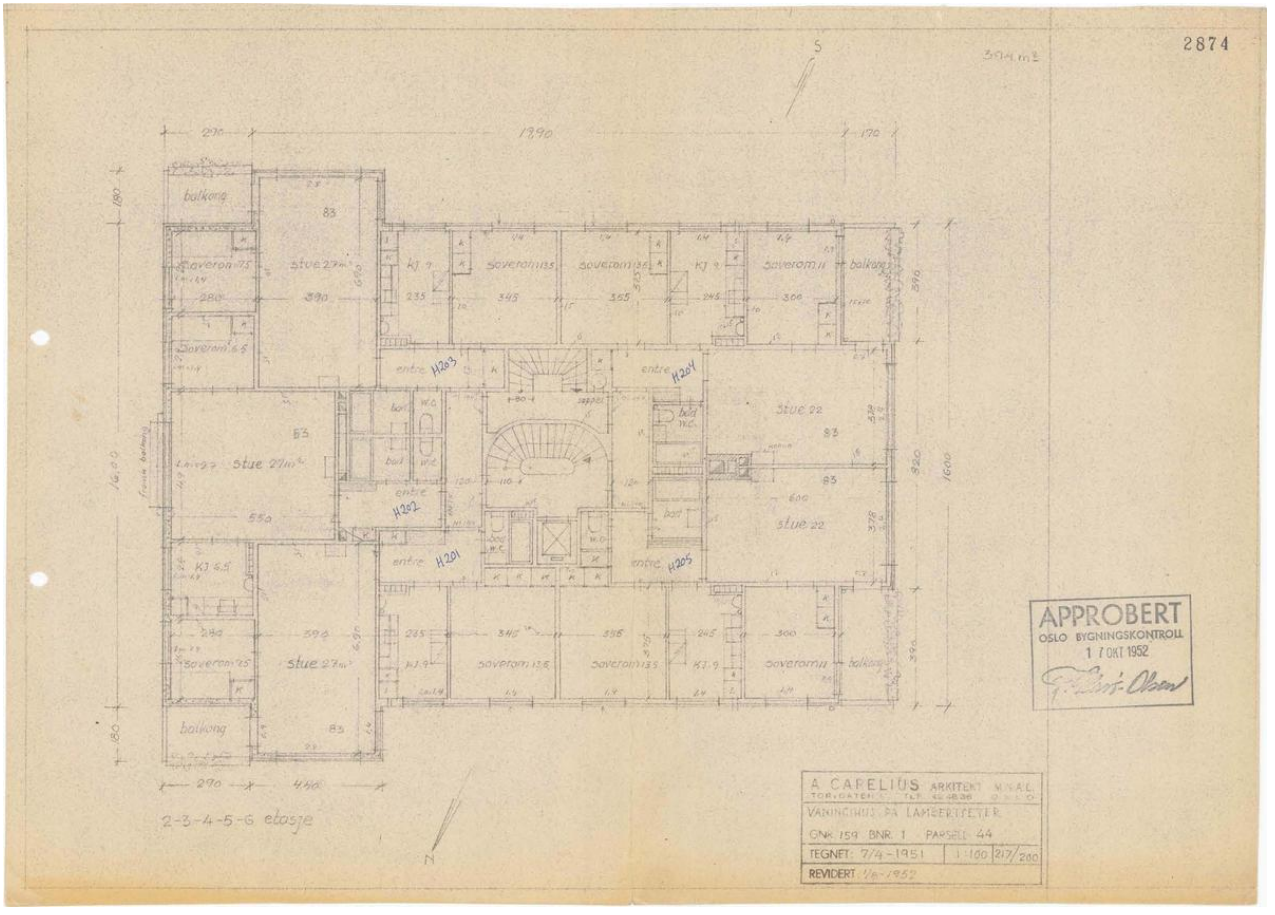
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

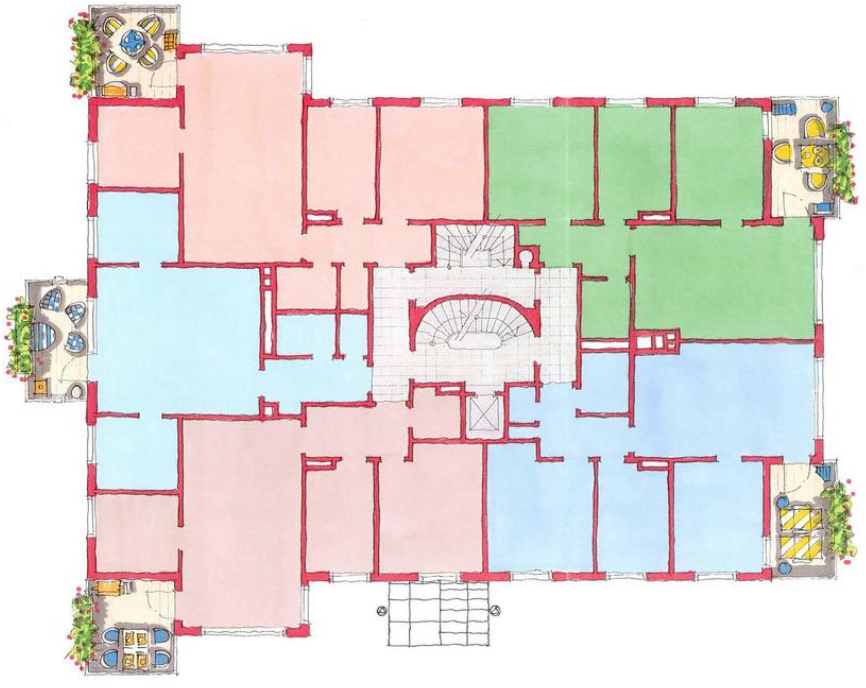
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
A. Gjerstad.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 73 I pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000-3.56-E.T.


2874
S
304 m²
290
1990
170
1600
180
180
balkong
stue 27m²
soverom 13,5
soverom 13,6
soverom 11
stue 22
entre H203
entre H204
entre H202
entre H201
entre H205
bad
W.C.
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
17 OKT 1952
A. CAPELIUS ARKITEKT M.N.A.L.
TORGGATEN 1 TLF. 56 48 26
VARINGHUS PÅ LAMBERTSETER
GNR. 159 BNR. 1 PARSELL 44
TEGNET: 7/4-1951
1:100 217/200
REVIDERT: 1/8-1952
2-3-4-5-6 etasje
N

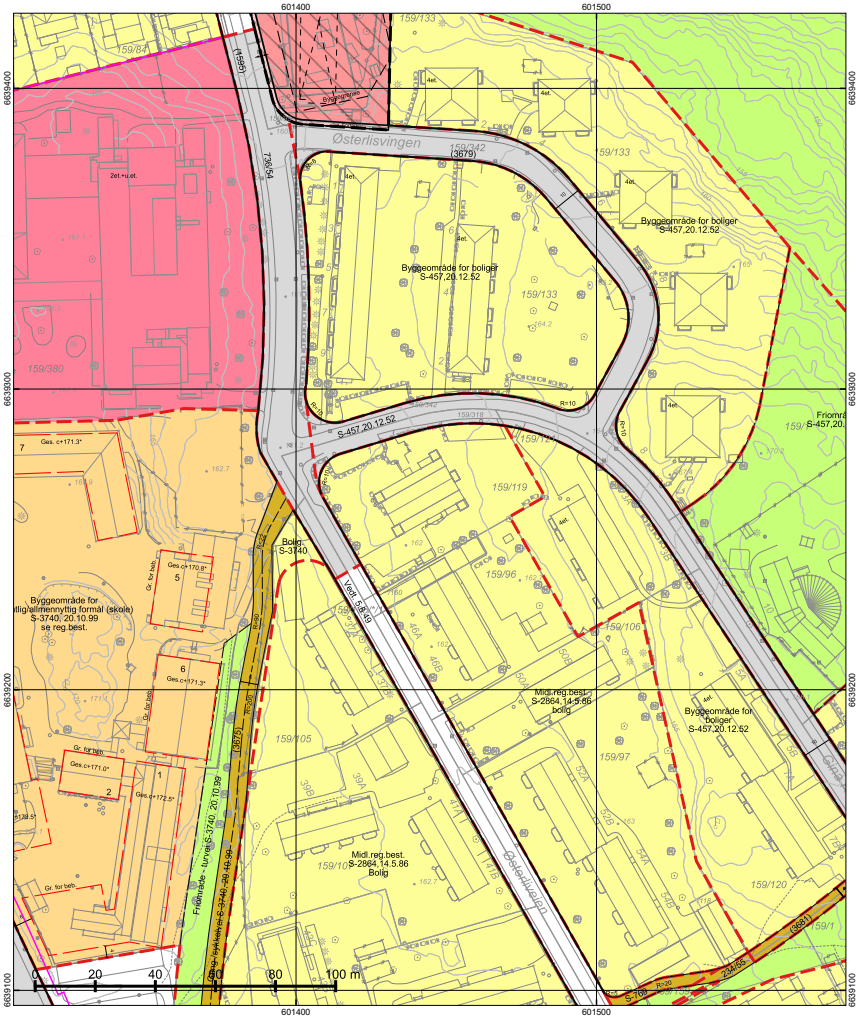


2

Pride

Plan 2.-6. et.

002



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1163 - Institusjon
- 2012 - Fortau
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Avkjørsel

Oslo

Dato: 06.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

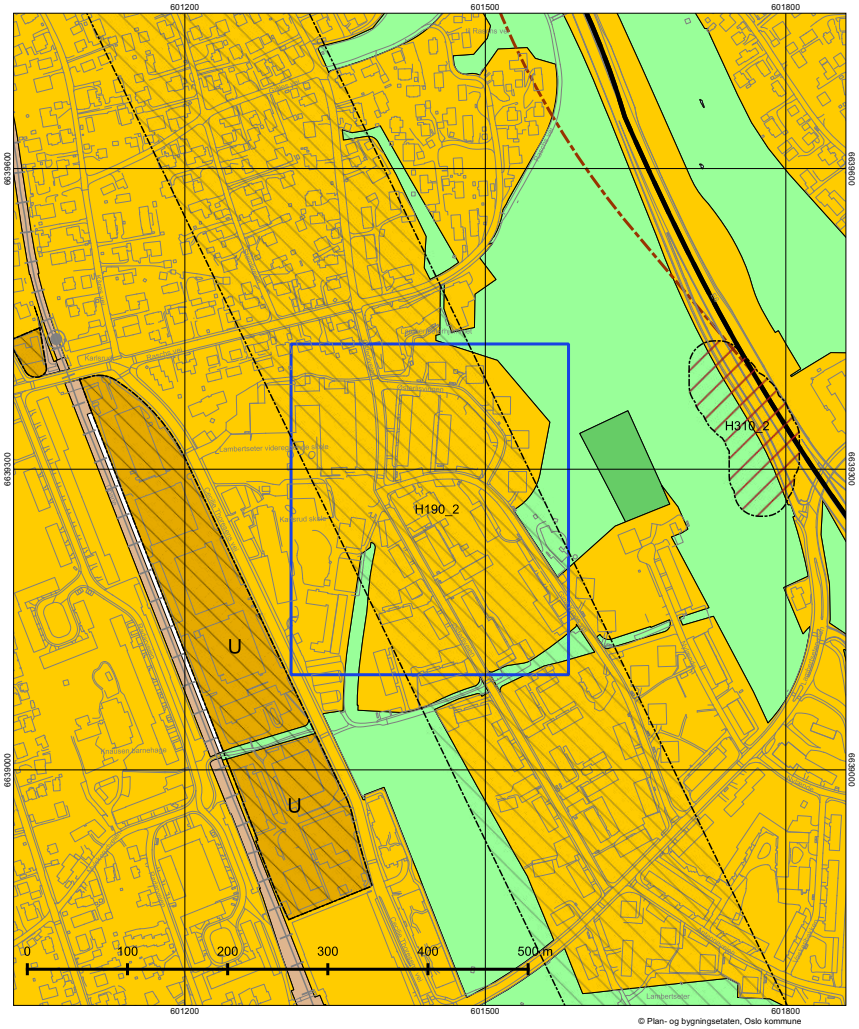
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149451/ 86522037
Deres ref.:
Adresse: Gina Krogs vei 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/119

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



Oslo

Dato: 06.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149451/86522037
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

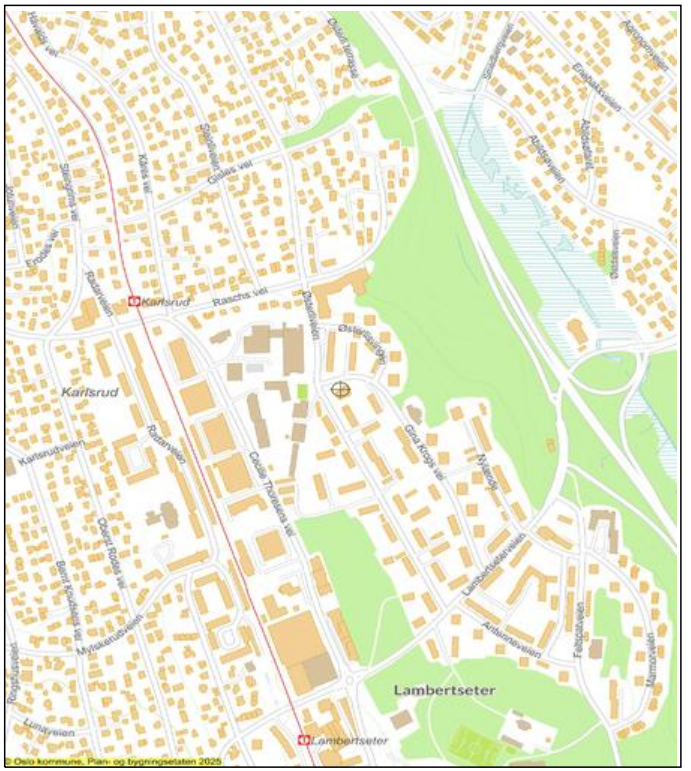
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon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

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

Oversiktskart

Adr.: Gina Krogs vei 1 **Bydel :** NORDSTRAND

Gnr bnr : 159 / 119 **Skolekrets (2020/2021):** Karlsrud



Dato: 06.11.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Kiligitto
GINA KROGS VEI 1

Dato: 06.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522037
8848216

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 119

Vi viser til bestilling av 20251106 for GINA KROGS VEI 1.

GNR. 159 BNR. 119

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.02.1953.

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

2582 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

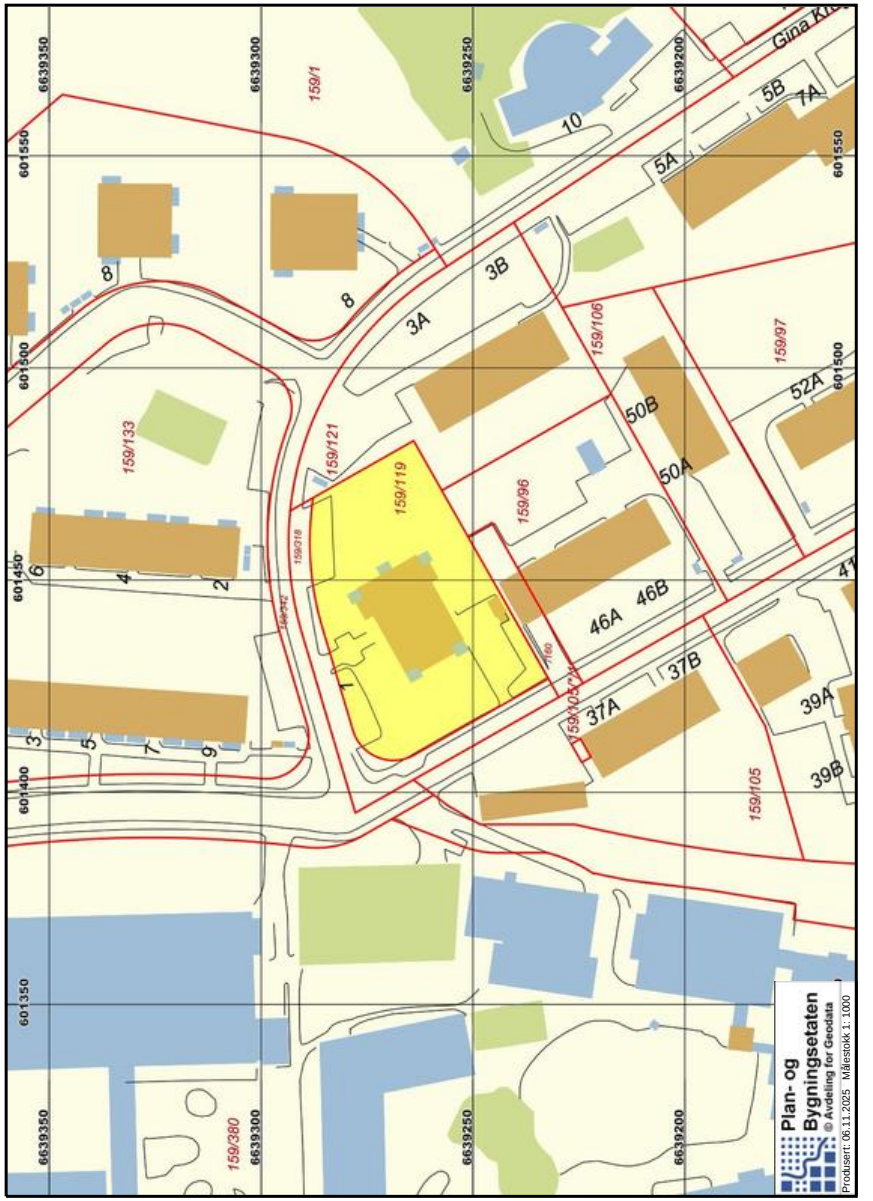
Kristin Tveit
Enhetsleder

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





Gina Krogs vei 1 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.11.2025

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-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0519/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gina Krogs vei 1 1153 OSLO

Betegnelse: Gnr 159, bnr 119 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no