VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Boliginfo
Egenerklaering
Innkalling generalforsamling 2025
Protokoll generalforsamling 2025
Inkalling generalforslamling 2024
Protokoll generalforsamling 2024
Vedtekter
Husordensregler
Ferdigattest
Henleggelse byggesak balkonger/fasade
Original byggetegning
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Gina Krogs vei 1, 1153 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 119
Aksjenummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 **Rapportdato:** 23.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4126 **Referansenummer:** ED2007

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet i boligblokk oppført i 1956. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré, toalettrom, bad, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 7,7 m². I tillegg disponerer leiligheten 1 loftsbod på ca. 3,4 m², samt 2 kjellerboder på ca. 1,5 m² og 1,6 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2006: Pusset opp bad/wc (ca. årstall, tidligere eier)
2013: Utskiftning av vinduer og balkongdør
2018: Leiligheten ble pusset opp av tidligere eier
2018: Nye gulv av typen fiskebensparkett (Meister PS 500 Authentic Bourbon Oak, bredde: 142 mm)
2018: Satt inn IKEA kjøkkeninnredning
2018: Overflateoppusset bad/wc (utført av SPK bygg AS)
2021: Ny stekeovn
2021: Byttet servant og toalett (utført av Comfort Bryn)
2022: Ny kjøkkenventilator
2022: Ny stikk kjøkken, stikk soverom 2 stikk til kjøkkenvifte ifm. ny kjøkkenventilator (utført av Elektrokompis AS)
2023: Utført elsjekk januar 2023 (utført av Elsjekk AS)
2023: 2 stk nye panelovner
2023: Ny induksjonstopp
2025: Byttet dusjbatteri og dusjgarnityr (egeninnsats)
2025: Ny kurs og bryter til varmtvannsbereder (utført av Sterkstrøm AS)
Annet: Satt inn IKEA kjøkken. Byttet fra dimmer til av/på brytere ifm. overgang til Philips Hue (utført av Proff Elektriker AS)

Vedlikeholdhistorikk ble opplyst av selger.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1956. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Drenering antas utført i henhold til praksis for byggetiden. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betong. Fasader er pusset og malt. Saltak takkonstruksjon og tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong m/terrazzo til felles midtgang med linoleumsbelegg og malte overflater. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2013. Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35db) med kikkehull Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2013. Sydøstvendt overbygget balkong på ca. 7,7 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser e.l. Balkongrekkverk i stål med plater og plantekasser. Det er montert utelampe. Balkongen er utvidet i 1996.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkettgulv i fiskebensmønster type Meister PS 500 Authentic Bourbon Oak, bredde: 142 mm i i entré, kjøkken, stue og i ett soverom. Teppebelegg i hovedsoverom. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himlinger: Nedsenkede himlinger med malte plater og downlights i alle rom. Plassbygd ildsted og peisinnsats med glassfront i stue. Dekkplate av blikk/metall på gulv foran peisinnsats. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Plassbygd garderobeskap med grå profilerte fronter i entré. 4 stk åpne garderobeskap med skuffeseksjoner, hyller og oppheng i hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

Badet ble pusset opp av tidligere eier ca. 2006. Ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og malte plater. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, laminert benkeplate, keramisk servant, ettgreps servantarmatur i messing og rundt speil. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, fastmontert dusjvegg i glass, samt dusjbatteri, regndusj og hånddusj i messing. Det er opplegg (vann- og avløp) for vaskemaskin i dusjsonen.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med sorte glatte fronter og benkeplater i sort granitt. Underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Malte flater over kjøkkenbenk samt sorte glassplater på vegg bak oppvaskkum og platetopp. Led benkebelysning oppunder overskap. Integrert Electrolux stekeovn, samt integrert IKEA induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Siemens kjøkkenventilator med kullfilter og sort skråstilt glassfront. Varmtvannsbereder montert på lekkasje-kar i kjøkkenbenk. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, vegger med malte plater, og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte, vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ca. 120 liter varmtvannsbereder plassert på lekkaskekar i kjøkkenskap. Type-/merkelapp er ikke synlig, ukjent eksakt årstall. Vannrør i kobber og plast av typeen rør-i-rør av varierende årgang. Tilgang til stoppekran via inspeksjonsluke i kjøkken. Synlige avløpsrør i pvc/plast. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via veggventiler. Elektrisk oppvarming med panelovner samt gulvvarme i entré, kjøkken og bad/wc. Downlightsbelysning i alle rom. Philips Hue belysning. Dørtelefon/porttelefon med åpner. GlobalConnect internett tilknytning. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilbryter og 6 fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

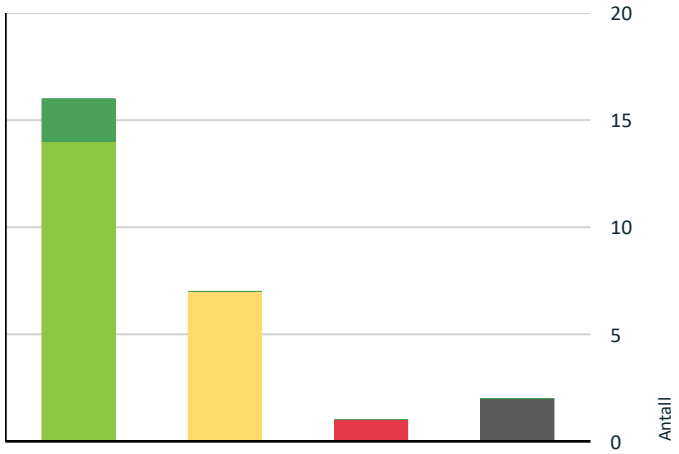
Aksjeleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 17.10.1952. Balkongen er utvidet i 1996 (det foreligger tegning datert 04.06.1996).

Sammendrag av boligens tilstand

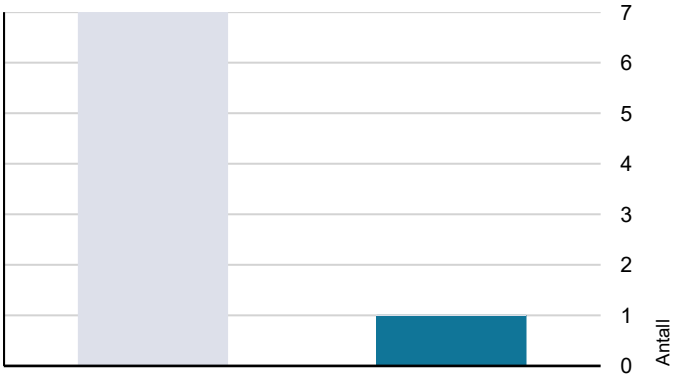
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

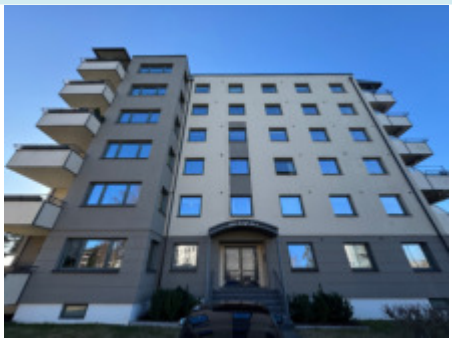
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Fukt i tilligende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1956

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2013. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35db) med kikkehull, ukjent alder. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2013. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sydøstvendt overbygget balkong på ca. 7,7 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser e.l. Balkongrekkverk i stål med plater og plantekasser. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. Det er montert utelampe. Balkongen er utvidet i 1996.

Årstall: 1996 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1956. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Drenering antas utført i henhold til praksis for byggetiden. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betong. Fasader er pusset og malt. Saltak takkonstruksjon og tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong m/terrazzo til felles midtgang med linoleumsbelegg og malte overflater. Bygningen har personheis. Ukjent type og mengde isolasjon.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Gulv: Parkettgulv i fiskebensmønster type Meister PS 500 Authentic Bourbon Oak, bredde: 142 mm i i entré, kjøkken, stue og i ett soverom. Teppebelegg i hovedsoverom

Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong)

Himlinger: Nedsenkede himlinger med malte plater og downlights i alle rom

Vedlikehold: Leiligheten ble pusset opp av tidligere eier i 2018. Fremstår normalt vedlikeholdt med normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg.

Pipe og ildsted

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Plassbygd ildsted og peisinnsats med glassfront i stue. Dekkplate av blikk/metall på gulv foran peisinnsats. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Innvendige forhold er vurdert. Innvendige forhold er vurdert. Pipeløp er borettslagets ansvarsområde.

Innvendige dører

Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Andre innvendige forhold

Plassbygd garderobeskap med grå profilerte fronter i entré. 4 stk åpne garderobeskap med skuffeseksjoner, hyller og oppheng i hovedsoverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp ca. 2006, samt overflateteoppusset i 2018 i regi av tidligere eier. Utført av SPK bygg AS. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og malte plater. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

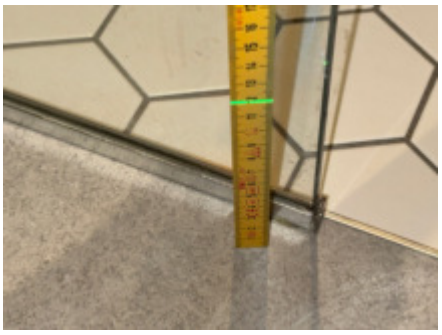
3. ETASJE > BAD

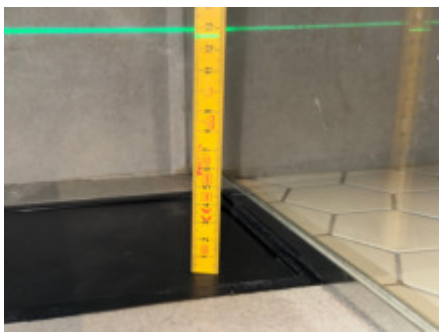
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 40 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist (hovedsluk). Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver


Fallforhold ca. 100 mm overkant gulv ved terskel


Fallforhold ca. 120 mm overkant gulv ved dusjsone


Fallforhold ca. 125 mm topp slukrist (hovedsluk)


Fallforhold ca. 140 mm topp slukrist i dusjsone

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i plast med klemring. Hjelpesluk i plast i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran, synlig i hovedsluk. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

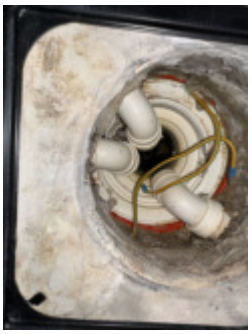
Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Løs jordledning i sluk (nærmere undersøkelser anbefales).

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

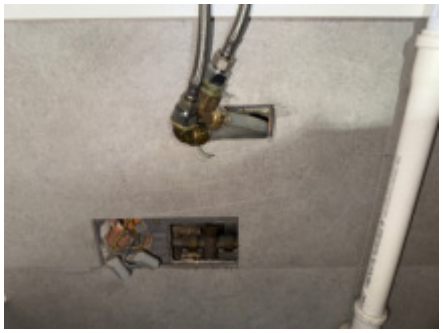
Tilstandsrapport



Hovedsluk i plast med klemring og synlig membran



Hjelpesluk i plast i dusjsone



Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.



Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, laminert benkeplate, keramisk servant, ettgreps servantarmatur i messing og rundt speil. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, fastmontert dusjvegg i glass, samt dusjbatteri, regndusj og hånddusj i messing. Det er opplegg (vann- og avløp) for vaskemaskin i dusjsonen. Skjult røranlegg. Synlige avløpsrør i plast. Det ble byttet dusjbatteri og dusjgarnityr i 2025 (utført ved egeninnsats, kontrollert av rørlegger).

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Påvist svelleskade på undersiden av benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svelleskade på undersiden av benkeplate.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilligende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med sorte glatte fronter og benkeplater i sort granitt. Underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Malte flater over kjøkkenbenk samt sorte glassplater på vegg bak oppvaskkum og platetopp. Led benkebelysning oppunder overskap. Integrert Electrolux stekeovn, samt integrert IKEA induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Siemens kjøkkenventilator med kullfilter og sort skråstilt glassfront. Varmtvannsbereder montert på lekkasje-kar i kjøkkenbenk. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler). Vannrør og synlige avløpsrør i plast. Luke over kjøkkenbenk til stoppekran.

Vedlikehold: Ny stekeovn i 2021. Ny kjøkkenventilator i 2022. Ny induksjonstopp i 2023. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i boligselskaspet før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, vegger med malte plater, og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte, vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Toalettrommet ble pusset opp av tidligere eier, ukjent eksakt årstall. Det ble byttet servant og toalett i 2021 (utført av Comfort Bryn).

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast av typeen rør-i-rør av varierende årgang. Tilgang til stoppekran via inspeksjonsluke i kjøkken. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc/plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via veggventiler. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 120 liter varmtvannsbereder plassert på lekkaskekar i kjøkkenskap. Type-/merkelapp er ikke synlig, ukjent eksakt årstall. Berederen er tilkoblet strømnettet direkte. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner samt gulvvarme i entré, kjøkken og bad/wc. Downlightsbelysning i alle rom. Philips Hue belysning. Dørtelefon/porttelefon med åpner. GlobalConnect internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilbryter og 6 fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomater. Digital strømmåler installert i 2017. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   2022: Ny stikk kjøkken, stikk soverom 2 stikk til kjøkkenvifte ifm. ny kjøkkenventilator (utført av Elektrokompis AS, det foreligger samsvsrserklæring). 2025: Ny kurs og bryter til varmtvannsbereder (utført av Sterkstrøm AS, det foreligger samsvsrserklæring). Annet: Byttet fra dimmer til av/på brytere ifm. overgang til Philips Hue (utført av Proff Elektriker AS). Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Som følger av manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

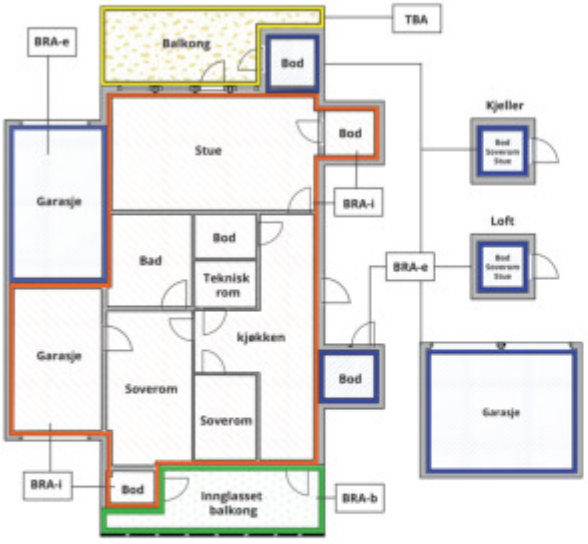
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		3		3	
3. Etasje	67			67	8
Kjeller		3		3	
SUM	**67**	**6**			**8**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
3. Etasje	Entré, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller		Kjellerbod 1, Kjellerbod 2	

Kommentar

Loft: 1 loftsbod på ca. 3,4 m² (BRA-e)

3.etasje: Entré, toalettrom, bad, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 7,7 m² (TBA)

Kjeller: 2 kjellerboder på ca. 1,5 m² og 1,6 m² (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 17.10.1952. Balkongen er utvidet i 1996 (det foreligger tegning datert 04.06.1996).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under oppsummering tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	William Lunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	119		0	2580.7 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Gina Krogs vei 1

Hjemmelshaver
Gina Krogsvei 1 AS

Kommentar
Felles festet tomt for boligselskapet. Se festekontrakt for ytterligere opplysninger.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3/Gina Krogsvei 1 AS	833204912	3	Boligbyggelaget USBL. Tlf. 22 98 38 00.	William Lunde og Tiril Aas Lindberg

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
3	4 000	27 348	*31.12.2024*	286 937	*09.04.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aksjeleilighet i boligblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Lambertseter i Oslo. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager og skoler i alle trinn. Kort vei til Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. God offentlig kommunikasjon med t-bane og bussforbindelser i nærområdet. Gangavstand til nærmeste bussholdeplass. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter på Ekebergsletta/Brannfjell, i Østmarka med tur- og lysløyper, bade- og fiskevann, samt Østensjøvannet og flere fine badeplasser ved Bunnefjorden, Hvervenbukta, Nordstrand Bad m.fl. Området har også kort vei til idrettshall, svømmehall, treningssenter og kino.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 2580.7 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær, samt asfaltert adkomst- og internvei.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 5.914,- (inkl.bla. p-plass, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold av boligselskapet m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 loftsbod på ca. 3,4 m² samt 2 kjellerboder på ca. 1,5 m² og 1,6 m². Tilgang til fellesvaskeri og felles fryserom.

Parkering: Mulighet for leie av garasjeplass/oppstillingsplass etter ansiennitet. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP5446382			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	07.04.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	21.04.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	07.04.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Ingen		Nei
Egenerklæring	14.04.2025	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei
Megler	14.04.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	
2	23.04.2025	
3	23.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

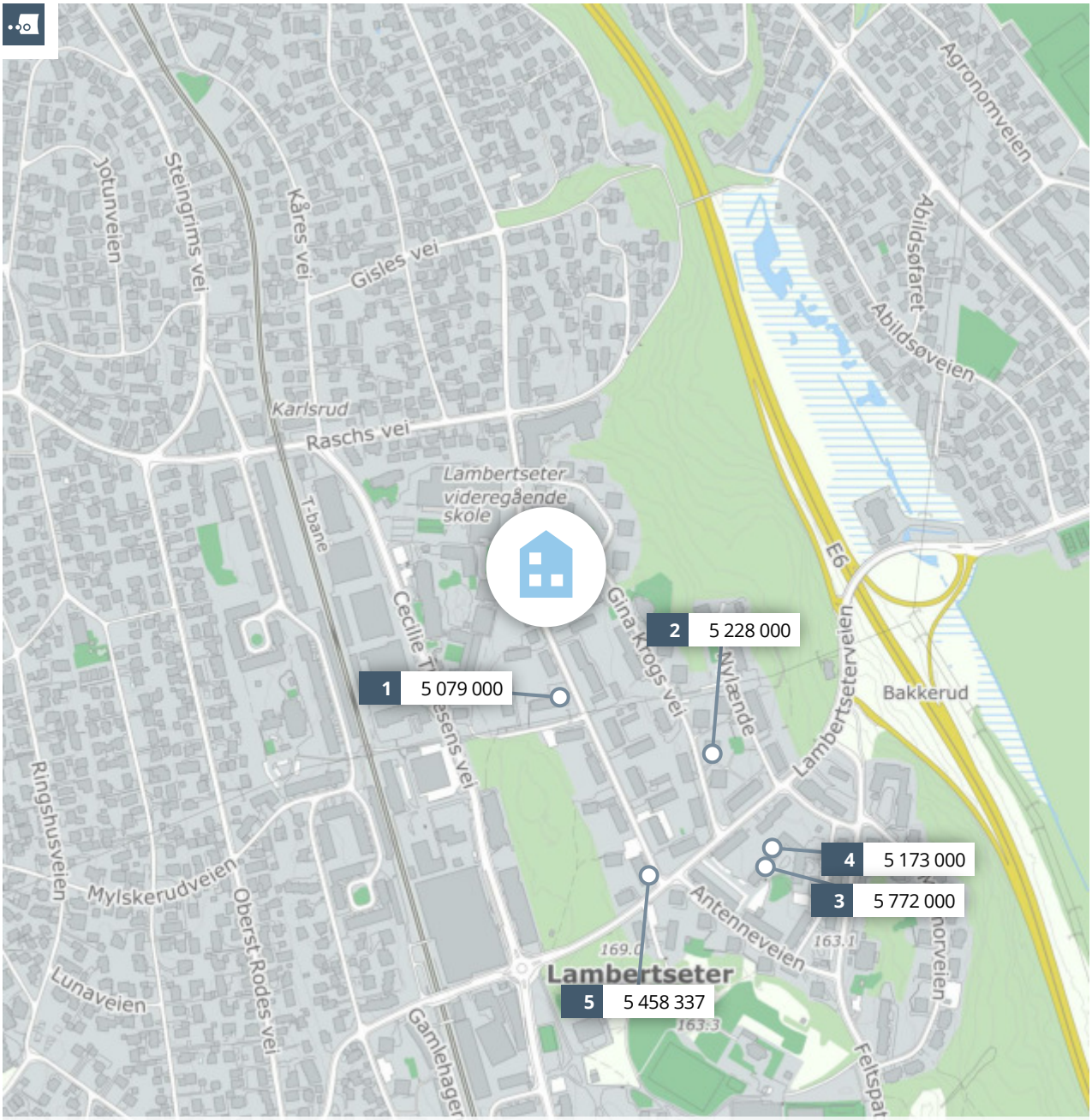
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ED2007

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GINA KROGS VEI 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 25.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Øystein Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gina Krogs vei 1, 1153 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 159 BNR 119 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NYLÆNDE

Verdivurdert til

5 000 000

289 311	5 289 311	78 945
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	6 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	5 814
Formue	27 348
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østerliveien 45 A 70 m² 1955	2. etg	2 sov	03.03.2025	4 590 000	**4 900 000**	179 000	5 079 000	**72 557**
2	Gina Krogs vei 18 66 m² 1955	2. etg	2 sov	11.04.2025	4 750 000	**5 100 000**	128 000	5 228 000	**79 212**
3	Antenneveien 12 64 m² 1955	3. etg	2 sov	31.03.2025	4 990 000	**5 450 000**	322 000	5 772 000	**90 188**
4	Antenneveien 16 64 m² 1958	4. etg	2 sov	03.02.2025	4 650 000	**4 850 000**	323 000	5 173 000	**80 828**
5	Østerliveien 57 B 70 m² 1960	2. etg	2 sov	08.04.2025	5 100 000	**5 100 000**	358 337	5 458 337	**77 976**

Lekker 3-roms hjørneleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Karlsrud. Leiligheten er moderne oppusset i 2018 med bl.a. fiskebeinsparkett på gulv, nytt kjøkken og oppusset bad/wc. Videre har leiligheten trappefri adkomst via heis, solrik balkong på 8 m² og peis. Mulighet for leie av parkeringsplass for kr 100,- pr. mnd. (ingen på venteliste).

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i NYLÆNDE grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

135
dager

Leiligheter solgt i NYLÆNDE grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

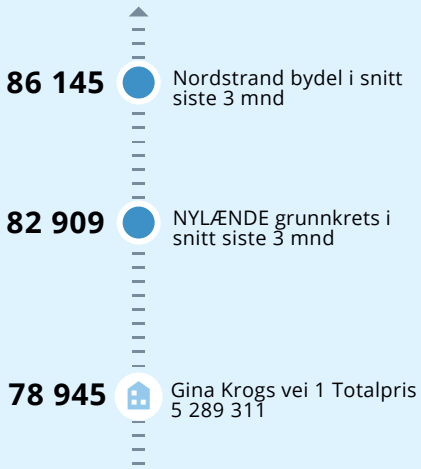


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



BOLIGINFO

Boligopplysninger:

Gina Krogsv 1 AS		**Vår ref.:**	1280/3	**Fødselsdato eier:**	28.06.1991
Gina Krogs vei 1		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	05.12.1991
1153 OSLO		**Eiere:**	William Lunde, Tiril Aas Lindberg		
Organisasjonsnr:	833 204 912	**Aksje:**	3	**Aksjeboenhetsnr:**	3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 914**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån		774
	Felleskostnader		3 666
	Renter felleslån		1 374
Objekt:	Fryser (1581 - 2) (forfall hver 12. md.)	(500,00 i Jan. 25)	0
	P-plass nr 18 (1580 - 18)		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)	286 937	Gjeld siste årsoppg.:	289 311
Klient ajourf. lån:	8 631 928,01	Klient gj. s. årsoppg.:	8 563 631

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366775882, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 09.04.2025: 8 493 336

Andel av saldo: 286 937

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

5: Restanse felleskostnader pr. 09.04.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	289 311	Andre inntekter:	1 190
Annen formue:	27 348	Utgifter:	16 921		

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

7: Pålydende

Pålydende:	4 000	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	3	Partialobligasjonsnr:	3	Aksjeboenhetsnr:	3

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1956

Boligopplysninger:

Gina Krogsv 1 AS	**Vår ref.:**	1280/3	**Fødselsdato eier:**	28.06.1991
Gina Krogs vei 1	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	05.12.1991
1153 OSLO	**Eiere:**	William Lunde, Tiril Aas Lindberg		

Organisasjonsnr: 833 204 912

8: Bygning/eiendom

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: H0303

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gar. evt park.plass - styret fordeler ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250292

Selger 1 navn	Selger 2 navn
William Lunde	Tiril Aas Lindberg

Gateadresse
Gina Krogs vei 1

Poststed	Postnr
Oslo	1153

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250292

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet servant og toalett i 2021 (Comfort Bryn) Byttet selv dusj i 2025. Samme dusj som stod der tidligere. Rørlegger har kontrollert og sjekket. (Right Price Tiles)
Arbeid utført av	Comfort Bryn (2021)

Filer

Faktura 16632 (1).pdf Faktura 16633.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	La ny kurs i 2025, til varmtvannsbereder. (Sterkstrøm AS) Ny stikk kjøkken, stikk soverom 2, stikk til kjøkkenvifte i forbindelse med ny kjøkkenvifte. (Elektrokompis AS 2022) Bytt fra dimmer til av/på brytere i forbindelse med overgang til Philips hue (Proff Elektriker AS)
Arbeid utført av	Sterkstrøm AS (2025), Elektrokompis AS (2022)

Filer

NHO 5 Sikre Samsvarserklæring Inst. Sign. (2).pdf 5S Rapport fra sluttkontroll.pdf

5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf 5S Samsvarserklæring.pdf Faktura-12347.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elsjekk Januar 2023, utført av Elsjekk AS

Filer

Document reference: 38250292

Elsjekk.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250292

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250292

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
William Lunde	6a70a52fbd6a2b29eae3832fac36e56091971a20	31.03.2025 16:07:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tiril Lindberg	3ec147b675996aa00b27a28964aae838c3f8ee7e	01.04.2025 14:20:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250292

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

INNKALLING GENERALFORSAMLING 2025



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.

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 foreg³ ende ³ rsregnskap	828 576	427 100
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-14 719	408 140
Tilbakefŋring av avskrivning	257 679	257 679
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-264 749	-264 344
B. ¡ rets endring disponible midler	-21 788	401 476
C. Disponible midler	806 788	828 576
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	872 280	939 200
Kortsiktig gjeld	-65 492	-110 624
C. Disponible midler	806 788	828 576

Selskapets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler 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/bredb³ nd		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
¡ rsresultat		-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
P³ kostninger	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			
Innest³ ende 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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³vŊre forbig³ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres 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 p³ 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 p³ fellesl³n blir bokført som en inntekt for nedbetaling av boligselskapets l³n.
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 ³rsverk 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Fasaderehabiliterin	Vindusrehabilitering	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 308 346	2 316 474	564 315	356 160
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets 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
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	1 985 101	1 467 100	564 315	356 160
¡ rets avskrivninger :	180 464	77 216	0	0
Anskaffelses³r :	2000	2013	1951	1951
Antatt levetid i ³r :	35	30		

Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 159, b.nr 1 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 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 Snŋm³king/strŋing/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 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

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

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 grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	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 dŋrer og porter	3 055	1 090
Sum	502 305	180 880

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfŋrer	1 450	2 750
Sum	1 450	2 750

Konto 6714: Lŋnn og fakturering.

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 ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vNre hnyere enn den balansefnrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³nenummer:	16366775882
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2023
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042
Opprinnelig l³nebelnp:	9 034 054
L³nesaldo 01.01:	8 828 379
Avdrag i perioden:	264 749
L³nesaldo 31.12:	8 563 631
Saldo 5 ³r frem i tid:	6 987 026

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16366775882	23	289 312	6 654 176
	7	272 780	1 909 460

Note 12 - Pantstillelser

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

Boligselskapets bokfnrte 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

Penneo document key: DTEEL-Q4Q56-2VPBG-VONXY-JSEWX-F5S4Y

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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-JSEWX-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-Q4Q56-2VPBG-VONXY-JSEWX-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

PROTOKOLL GENERALFORSAMLING 2025

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

INKALLING GENERALFORSLAMLING 2024

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Gina Krogsv 1 AS

Tid og sted: Tirsdag 19.03.2024 kl. 18:00 - I hobbyrommet, 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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Status elbillading - sak meldt av Rita Viring

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av styremedlem
- 6.3 Valg av varamedlemmer
- 6.4 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 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det er foreslått kr 60.000,- i styrehonorar for perioden 2023-2024.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar foreslått styrehonorar på kr 60.000,-

5. Andre saker

5.1 Status elbillading - sak meldt av Rita Viring

For 2 år siden pa årsmøte skulle de nye styre finne en personer til en komite for EL bil lading. Hva skjer og hvor står denne saken i dag. Vil ha en orientering på årsmøtet. R. Viring

Forslag til vedtak: Styret etablerer en arbeidsgruppe for å utrede saken nærmere. Godkjennes.

6. Valg

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Brita Furulund (på valg)
Styremedlem, Hege Johannessen
Styremedlem, Heidi Kallestad (på valg)
Styremedlem, Thomas Vesterlid Delle Donne
Varamedlem, Einar August Löve (på valg)
Varamedlem, Frode Nygård (på valg)

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling er at Brita Furulund velges for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

Heidi Kallestad er på valg

Hege Johannessen og Thomas Vesterlid Delle Donne - ikke på valg

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling er at Heidi Kallestad velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling er at Frode Nygård og Alexander Thorsen velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen består pr i dag av Gro Thorkildsson og Odd Gunnar Rønning

Forslag til vedtak: Gro Thorkildsson og Odd Gunnar Rønning velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	427 100	871 601
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	408 140	-379 877
Tilbakefŋring av avskrivning	257 679	257 679
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-264 344	-322 303
B. ¡ rets endring disponible midler	401 476	-444 500
C. Disponible midler	828 576	427 100
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	939 200	636 318
Kortsiktig gjeld	-110 624	-209 218
C. Disponible midler	828 576	427 100

Selskapets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 998 913	1 706 092	1 982 643	2 046 058
Sum leieinntekt		1 998 913	1 706 092	1 982 643	2 046 058
Annen inntekt					
Tilskudd		0	18 156	0	0
Diverse inntekt	2	23 295	19 804	12 000	17 500
Sum annen inntekt		23 295	37 960	12 000	17 500
Sum inntekt		2 022 208	1 744 052	1 994 643	2 063 558
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 280	28 970	11 280	8 460
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	60 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	257 679	257 679	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		48 677	77 562	120 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	72 527	66 897	92 000	73 000
Kommunale avgifter/renovasjon		261 853	222 008	264 000	306 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	5 938	5 625	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 924	49 435	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	180 880	749 575	148 000	224 000
Revisjonshonorar		5 469	5 118	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		57 237	55 624	57 000	60 000
Andre honorar		2 750	9 434	0	5 000
Kontorkostnad		449	2 985	5 000	0
TV/bredb³ nd		107 655	129 465	138 000	130 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		350	198	0	0
Kontingent og gaver		2 395	2 158	2 000	2 000
Forsikring		82 537	70 112	82 536	95 000
Andre kostnader		3 318	6 088	7 000	3 500
Sum kostnad		1 185 917	1 818 933	1 033 816	1 095 460
Driftsresultat		836 291	-74 881	960 827	968 098
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		20 858	6 347	0	0
Rentekostnad		449 009	311 342	422 690	480 000
Netto finansposter		428 151	304 995	422 690	480 000
¡ rsresultat		408 140	-379 877	538 137	488 098
Overført til/fra annen egenkapital		408 140	-379 877	0	0
SUM OVERFØRINGER		408 140	-379 877	0	0

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	356 160	356 160
Bygninger	4	564 315	564 315
P³ kostninger	4	3 709 881	3 967 560
Sum anleggsmidler		4 630 356	4 888 035
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	13 936
Andre kortsiktige fordringer		21 707	22 544
Forskuddsbetalte kostnader		13 921	96 300
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		903 572	503 538
Sum omløpsmidler		939 200	636 318
SUM EIENDELER		5 569 556	5 524 353

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		120 000	120 000
Andelskapital		232 300	232 300
Sum innskutt egenkapital		352 300	352 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 721 747	-4 129 888
Sum opptjent egenkapital		-3 721 747	-4 129 888
Sum egenkapital	9	-3 369 447	-3 777 588
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	8 828 379	9 092 723
Sum langsiktig gjeld		8 828 379	9 092 723
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 644
Leverandørgjeld		106 633	128 634
Påløpne renter		3 991	37 467
Annen kortsiktig gjeld		0	37 473
Sum kortsiktig gjeld		110 624	209 218
Sum gjeld		8 939 003	9 301 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 569 556	5 524 353
Pantstillelser	11	8 828 379	9 092 723

Sted:_____ Dato:_____

Brita Furulund
Styreleder

Heidi Kallestad
Styremedlem

Thomas Vesterlid Delle Donne
Styremedlem

Hege Johannessen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³vŊre forbig³ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³r og har en kostpris som overstiger kr 50.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres 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 p³ eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Husleieinntekter	1 264 188	1 066 579
3609 Leie parkering	22 300	23 800
3618 Leietillegg strøm	0	5 500
3650 Innkrevde felleskostn. renter	432 012	296 469
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	274 413	309 194
3690 Leie fryser	6 000	4 550
Sum	1 998 913	1 706 092

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	22 795	16 304
3957 Nøkkelsalg	500	3 500
Sum	23 295	19 804

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	0	10 350
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	3 214
5150 P³ lønne feriepenger	0	1 940
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	13 193
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	273
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	91 280	108 970

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall ³rsverk 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Fasaderehabiliterin	Vindusrehabilitering	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 308 346	2 316 474	564 315	356 160
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 308 346	2 316 474	564 315	356 160
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 142 781	772 158	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	2 165 565	1 544 316	564 315	356 160
¡ rets avskrivninger :	180 464	77 216	0	0
Anskaffelses³r :	2000	2013	1951	1951
Antatt levetid i ³r :	35	30		

Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 159, b.nr 1 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 2 581 kvm.
Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA polise nr. 1442217.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	27 729
6360 Annet renhold	375	3 394
6361 Fast renhold	22 361	3 560
6362 Skadedyrutryddelse	12 734	10 803
6364 Matteleie	3 918	2 831
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	21 000	10 750
6392 Containerleie/tŋmming	0	1 475
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	12 139	6 354
Sum	72 527	66 897

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	1 189	257
6540 Inventar	528	41 972
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	968	0
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	5 037
6552 Planter, diverse, dugnad	2 239	2 169
Sum	4 924	49 435

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	8 809	0
6602 Vedlikehold VVS	320	21 021
6603 Vedlikehold elektro	12 699	29 624
6605 Vedlikehold fellesanlegg	4 142	0
6611 Vedlikehold heiser	67 982	661 037
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	12 000	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 426	20 171
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	16 910	16 219
6641 Malerarbeider	323	987
6643 Glassarbeid/Vindu	0	516
6644 Fasade/balkonger	48 179	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	1 090	0
Sum	180 880	749 575

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	120 000	0	120 000
Andelskapital	232 300	0	232 300
Sum innskutt egenkapital	352 300	0	352 300
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-4 129 888	408 141	-3 721 747
Sum opptjent egenkapital	-4 129 888	408 141	-3 721 747
Sum egenkapital	-3 777 588	408 141	-3 369 447

Aksjekapitalen er p³ kr 120 000 fordelt p³ 30 aksjer ¯ kr 4 000.
Styremedlemmer som ogs³ er leieboere eier aksjer p³ lik linje med ŋvrige beboere.

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vŊre hŋyere enn den balansefŋrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Obos BBL
L³nenummer:	16366775882	98207728500
L³netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2023	2018
Rentesats:	5.50 %	4.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042	16.03.2023
Opprinnelig l³nebelŋp:	9 034 054	10 420 000
L³nesaldo 01.01:	0	9 092 723
Avdrag i perioden:	205 675	9 092 723
Opptak i perioden:	9 034 054	0
L³nesaldo 31.12:	8 828 379	0
Saldo 5 ³r frem i tid:	7 339 275	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16366775882	23	298 256	6 859 888
	7	281 213	1 968 491

Note 11 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	8 828 379
Boligselskapets pantesikrede gjeld	8 828 379
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	4 630 356

Boligselskapets bokfrte 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.)	22.02.2024
Styremedlem	Thomas Vesterlid Delle Donne (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Hege Johannessen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Heidi Kallestad (sign.)	21.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Gina Krogsv 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert aksjeselskapet Gina Krogsv 1 AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av aksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 aksjeselskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig 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 som

Penneo document key: XEJPE-K4AAV-KJSE3-EIXC4-A4T2J-2Q24J

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 årsregnskapet, 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 intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 aksjeselskapets interne kontroll.

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

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om aksjeselskapets 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at aksjeselskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: XEJPE-K4AAV-KJSE3-EIXC4-A4T2J-2Q24J

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-02-23 21:32:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XEJPE-K4AAV-KJSE3-EIXC4-A4T2J-2Q24J

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

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

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

Årsmelding 2023 - Gina Krogsv 1 AS

Styresammensetting

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Brita Furulund
Styremedlem, Hege Johannessen
Styremedlem, Heidi Kallestad
Styremedlem, Thomas Vesterlid Delle Donne
Varamedlem, Einar August Löve
Varamedlem, Frode Nygård

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 Protector Forsikring Asa, avtalenr 1442217. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret gjennomførte følgende HMS-tiltak i 2023:

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

Styrets arbeid

Styret har jobbet med å endre styrearbeidet for å gjøre det mer transparent i saker som ikke er underlagt taushetsplikt.

Styremøter
Styret har avholdt 15 styremøter i løpet av 2023. I tillegg har det vært mye kontakt mellom styremedlemmene via telefonen, og arbeid utenom styremøtene.

Dugnader
Det ble avholdt to dugnader (vår og høst) med godt fremmøte.

Fremleie
Leilighet 1E er ikke lenger utleid, og eier har flyttet tilbake.
Leilighet 6D - godkjent utleie fra juli 2023.

Refinansiering av lån
Vi refinansierte lånet vårt i mars 2023, og har nå byttet bank fra OBOS til DnB. Grunnen til dette, var at DnB kunne tilby oss lavere rente enn OBOS.

Callinganlegget
Anlegget ble reparert etter at flere beboere opplevde at callingen ikke virket. Tre apparater ble også byttet ut.

HomeNet (Global Connect)
Det har vært mye frem og tilbake med å få reparert skadene vi ble påført ved installasjon av vårt fibernett i desember 2022. Den resterende jobben ble til slutt utført av styret juni 2023, og HomeNet krediterer oss for to fakturaer i 2024 på til sammen litt over kr 20 000,-.

Tak, beslag/gavler
Vi har hatt befaring på tak, beslag/gavler, og det ser dessverre ikke bra ut. Her er det mye som må repareres og byttes ut før større skader oppstår på taket og fasaden. Denne jobben må tas våren 2024.

Tyveri og innbrudd
Vi har hatt både tyveri og innbrudd i løpet av dette året. Et brannslokningsapparat og to kettlebells (dørstoppere) forsvant, døra inn til kjellerbodene (ved siden av hobbyrommet) ble brutt opp og låsen ødelagt. Det viste seg heldigvis at ingen boder var brutt opp. Dette er lite hyggelig, og hvis denne trenden fortsetter vil styret vurdere å installere kameraer i våre fellesarealer.

Diverse
Frode har satt opp et fint alternativt gjerde hvor hekken mot Gina Krogsv. 3 ble fjernet, og til våren planlegges det også beplantning inntil gjerdet.

Det er mange som har bidratt med ulike ekstraoppgaver for GKV 1 AS i løpet av året, så en stor takk til hver og en av dere!

Regnskapet for 2023 viser nå at vi har klart å snu økonomien over mot pluss, og det er vi fornøyde med. Hovedsakelig skyldes dette bytte av bank med lavere rente, avvikling av privat vaktmester, samt at styret har besluttet å sette ned styrehonoraret. Bare disse tiltakene har ført til at kostnadene har gått ned med over kr 100 000,-. Dette kommer godt med, da GKV1 AS trenger å sette av midler til langsiktig vedlikehold, samt uforutsette utgifter.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2024

PROTOKOLL GENERALFORSAMLING 2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gina Krogsv 1 AS tirsdag 19.03.2024 kl. 18:00 - I hobbyrommet, 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: Kristian Einarsen Benno

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Monica Holmgren

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: 16
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det er foreslått kr 60.000,- i styrehonorar for perioden 2023-2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 60.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Status elbillading - sak meldt av Rita Viring

For 2 år siden pa årsmøte skulle de nye styre finne en personer til en komite for EL bil lading. Hva skjer og hvor står denne saken i dag. Vil ha en orientering på årsmøtet.
R. Viring

Forslag til vedtak:

Styret etablerer en arbeidsgruppe for å utrede saken nærmere. Godkjennes

Vedtak:

Godkjent - styret etablerer en arbeidsgruppe for å utrede saken nærmere.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Brita Furulund for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

Heidi Kallestad er på valg

Hege Johannessen og Thomas Vesterlid Delle Donne - ikke på valg

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Kallestad for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:
Frode Nygård og Alexander Thorsen ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen består pr i dag av Gro Thorkildsen og Odd Gunnar Rønning

Vedtak:
Valgt ble:

Gro Thorkildsen og Odd Gunnar Rønning ble valgt for 1 år.

Kristian Einarsen Benno //sign//

Møteleder

Monica Holmgren //sign//

Protokollvitne

VEDTEKTER

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).

Arbeidsfordeling i styret
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.

Styrets forvaltningsmyndighet
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).

Taushetserklæring
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.

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.

FERDIGATTEST

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
Riksrevisjonens Boligbyggelag v/ formann Kjell Gjelstad, Gina Krogh sv. 1 Lambertseter.

Byggemelder
Arkitekt Arne Carelius, 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 § 131 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.

3009-1.56-E.T.

HENLEGGELSE BYGGESAK BALKONGER/FASADE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 30.04.2010**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr: 199804693-14**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Gina Krogs vei 1

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

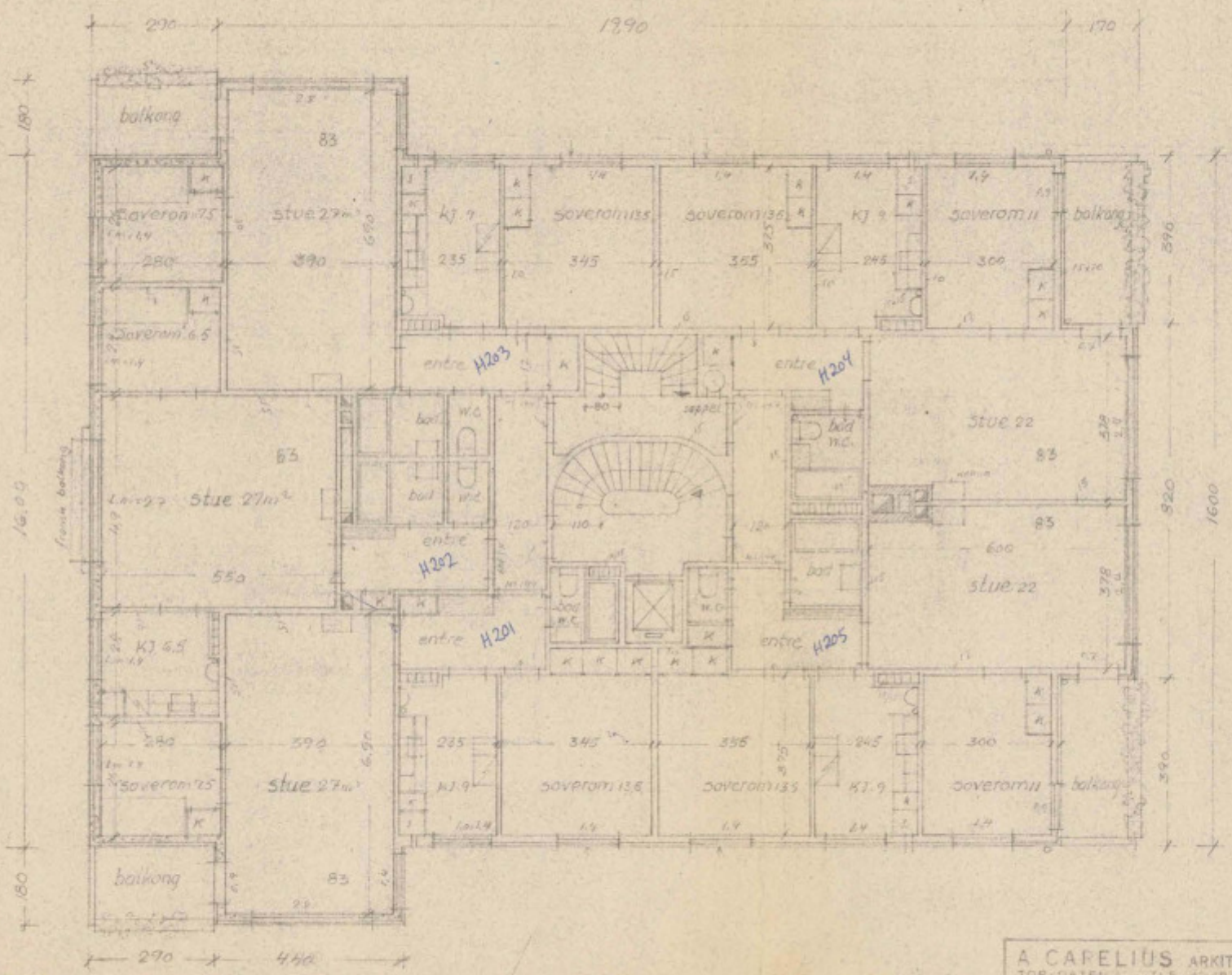
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

ORIGINAL BYGGETEGNING

2874

394 m²



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
17 OKT 1952

A. CAPELIUS ARKITEKT M.N.A.L.
TORVGATEN 1 TLF. 46 48 26 OSLO

VANNINGSHUS PÅ LAMBERTSETER

GNR. 159 BNR. 1 PARSELL 44

TEGNET: 7/4-1951 | 1:100 | 217/200

REVIDERT: 1/8-1952

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Gina Krogs vei 1
Aksjebrevnr. 3 Orgnr. 833204912 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0292

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 03 10 16

E-post: oystein.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater