PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Byggetegning og ferdigattester

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Gina Krogs vei 9 B, 1153 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 108, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 30.06.2025 **Rapportdato:** 07.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4192 **Referansenummer:** CK7420

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.
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

Selveierleilighet i lavblokk oppført i 1957. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 3,7 m². I tillegg disponerer boligen 2 kjellerboder på ca. 2,5 m² og 2,7 m², samt 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 7 m² (måleverdig areal er ca. 2 m²).

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2008: Byttet varmtvannsbereder
2015: Pusset opp entré, stue og soverom
2019: Etterisolering og oppussing av to fasader (syd- og vestvegg)
2019: Oppføring av ny balkong
2022: Nye vinduer og balkongdør
Annet, ukjent årstall: Bad/wc er pusset opp i senere tid. Sikringsskapet er fornyet.

Selveierleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 3 etasjer, underetasje og loft oppført i 1957. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong. Yttervegger i murverk-/betong, etterisolert i senere tid. Fasader er pusset/malt og kledd med fasadeplater. Pusset og malt grunnmur. Syd- og vest fasade ble etterisolert og pusset opp i 2019. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong, stålgelender og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2022. Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull fra 1986 (Scadania, B30/35db). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2022. Sydvestvendt balkong i stålkonstruksnjon på ca. 3,7 m². Balkongdekke i stål belagt med spaltegulv i impregnert tre. Balkongrekkverk i stål med glassplateri frostet glass. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,10 m.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkettgulv i entré, kjøkken, stue og soverom. Vegger: Hovedsakelig malte plater, malt tapet og malt puss/murverk (slette flater). Malt trepanel i kjøkken. Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré, soverom og stue. Malt puss/betong i kjøkken. Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Innvendig pusset/malt pipeløp. Plassmurt ildsted med peisinnsats i stue. Originale malte glatte tredører fra byggeår. Skyvedørsgarderobe med speildører i soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc er pusset opp i senere tid, ukjent årstall. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare buede glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin (smal type, toppmatet). Vannrør i forniklet kobber.

Synlige avløpsrør i pvc/plast.

KJØKKEN Gå til side

Eldre/original plassbygd kjøkkeninnredning med laminerte profilerte fronter og benkeplater i laminat/respatex. Nedfelt dobbelt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagte vegger over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Avsatt plas til frittstående komfyr og kjøle-/frysskap. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast tilkoblet originalt soilrør. 116 liter varmtvannsbereder fra 2008 i hjørneskap/kjøkkenbenk. Det er skiftet fronter i senere tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

116 liter Oso varmtvannsbereder fra 2008 plassert i hjørnet i kjøkkenbenk. Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast av typen rør -i-rør av varierende årgang. Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc og kjøkkenskap. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler på bad/wc. Downlights i entré, bad/wc, stue og soverom. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilbryter og 5 fordelingskurser med automatsikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

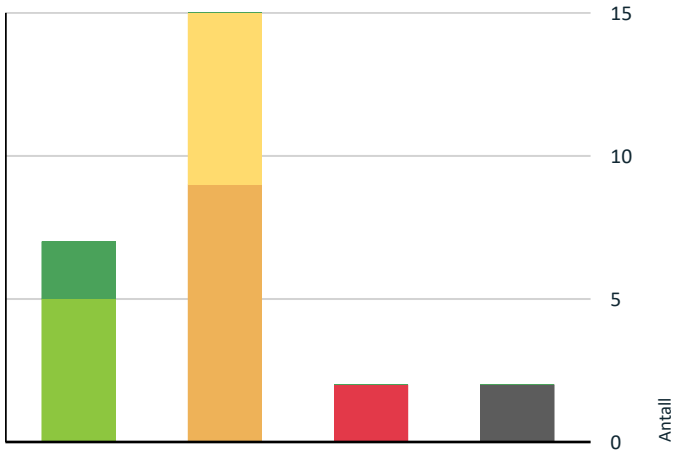
Selveierleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 15.01.1952.

Sammendrag av boligens tilstand

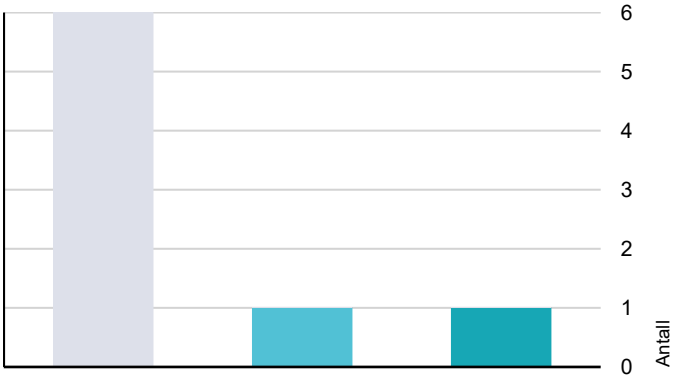
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilligende konstruksjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1957

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 2-lags glass datert 2022. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull fra 1986 (Scadania, B30/35db).

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører - Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2022. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sydvestvendt balkong i stålkonstruksnjon på ca. 3,7 m². Balkongdekke i stål belagt med spaltegulv i impregnert tre. Balkongrekkverk i stål med glassplateri frostet glass. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,10 m. Det ble montert nye balkonger i sameiet i 2019. Ferdigattest datert 17.03.2020.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 3 etasjer, underetasje og loft oppført i 1957. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong. Yttervegger i murverk-/betong, etterisolert i senere tid. Fasader er pusset/malt og kledd med fasadeplater. Pusset og malt grunnmur. Syd- og vest fasade ble etterisolert og pusset opp i 2019. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong, stålgelender og malte overflater.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkettgulv i entré, kjøkken, stue og soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte plater, malt tapet og malt puss/murverk (slette flater). Malt trepanel i kjøkken.

Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré, soverom og stue. Malt puss/betong i kjøkken.

Vedlikehold: Entré, stue og soverom ble pusset opp ca. 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv har stedvis overflateriper og bruksmerker. Veggflater har stedvis bruksmerker, småskader og misfarging. Overflateskade på vegg under vindu i hovedsoverom (oppstått ifm. vindusutskiftning). Sprekk/riss på vegg i hjørnet i soverom. Skade på vegg ved siden av stuevinduet (oppstått ifm. etablering av ny balkong). Sprekker/riss og løs puss på vegg ved siden av balkongdør (ukjent årsak). Ved overflatesøk med fuktindikator ble det indiker svakt forhøyde fuktverdier på vegg ved siden av balkongdør.

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

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



Sprekker/riss og løs puss på vegg ved siden av balkongdør (ukjent årsak).



Sprekk/riss på vegg i hjørnet i soverom.



Overflateskade på vegg under vindu i hovedsoverom (oppstått ifm. vindusutskiftning).



Skade på vegg ved siden av stuevinduet (oppstått ifm. etablering av ny balkong).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca.12 mm i stue. 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.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 2.etg over u.etg.

TG 3 Pipe og ildsted

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Innvendig pusset/malt pipeløp. Plassmurt ildsted med peisinnsats i stue. Peisovn 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 sameiets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det anbefales å sette inn rentbrennende peis.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

TG 2 Innvendige dører

Originale malte glatte tredører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

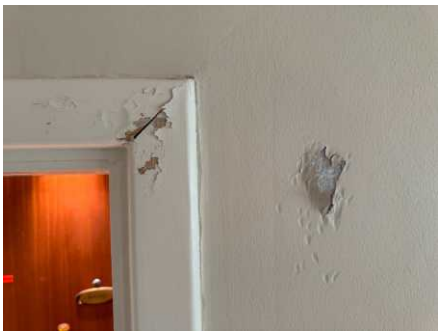
Stedvis bruksmerker og småskader på dørblader, karmer/listverk og terskler.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.



Stedvis bruksmerker og småskader.



Stedvis bruksmerker og småskader.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i soverom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc er pusset opp i senere tid, ukjent årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsrapport

Stedvis synlige slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger i dusjsone. Sprukket fis ved innfesting til dusjdør. Sår på veggflis ved dør og under toalett. Flere defekte downlights. Inspeksjonsluke under servantinnredning mangler deksel/front.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Det må foretaes lokal utbedring



Sår på veggflis ved under toalett.



Sår på veggflis ved dør.



Sprukket fis ved innfesting til dusjdør.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Det ble målt ca. 14 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist under servantinnredning (hovedsluk). Ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone (hjelpesluk). Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis synlige slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

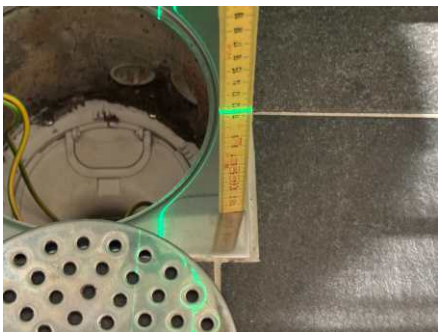
Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 124 mm topp slukrist under servantinnredning



Fallforhold ca. 115 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i plast med klemring under servantinnredning. Hjelpesluk i plast i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig gulvmembran rundt rørgjennomføring bak innebygget toalett. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales bruk av lukket dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Inspeksjonsluke med innsyn bak toalett



Hjelpesluk i dusjsone



Hovedsluk under servantinnredning

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare buede glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin (smal type, toppmatet). Vannrør i forniklet kobber. Synlige avløpsrør i pvc/plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

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

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre/original plassbygd kjøkkeninnredning med laminerte profilerte fronter og benkeplater i laminat/respatex. Nedfelt dobbelt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagte vegger over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Avsatt plas til frittstående komfyr og kjøle-/frysskap. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast tilkoblet originalt soilrør. 116 liter varmtvannsbereder fra 2008 i hjørneskap/kjøkkenbenk. Det er skiftet fronter i senere tid.

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.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkenet har ikke opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet mangler avtrekksventilator. Synlig bruksslitasje på skapstammer, fronter og benkeplater. Misfarging på overflater. Misfarget/fuktskadet trelist bak oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

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

Det er ikke montert kjøkkenentilator.

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

Kjøkkenventilator må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Manglende kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør av varierende årgang. Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc og kjøkkenskap. 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget.

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



Stoppekran i kjøkken



Inspeksjonsluke, røranlegg og stoppekran på bad/wc

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern. 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

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 med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. 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 2 Varmtvannstank

116 liter Oso varmtvannsbereder fra 2008 plassert i hjørnet i kjøkkenbenk. 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.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist andre avvik:

Berederen er på 2000 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Kravet da berederen ble montert er dekket med nåværende løsning. Det er påvist at varmtvannstank er nær 20 år.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler på bad/wc. Downlights i entré, bad/wc, stue og soverom. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og 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.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte panelovner er av eldre årgang med redusert effekt. Forventet levetid på en panelovn er 15-20 år. Flere downlights er defekt (lyser ikke).

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

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.

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilbryter og 5 fordelingskurser med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Sikringsskapet er oppgradert i senere tid. Det er utført elektriske arbeider ifm. oppussing, downlights, oppussing av våtrom m.m. Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

   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.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

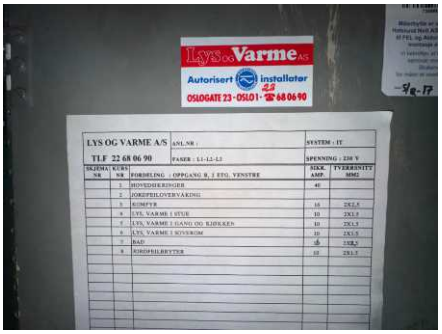
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.



Kursoversikt


Sikringsskap

TG 0 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

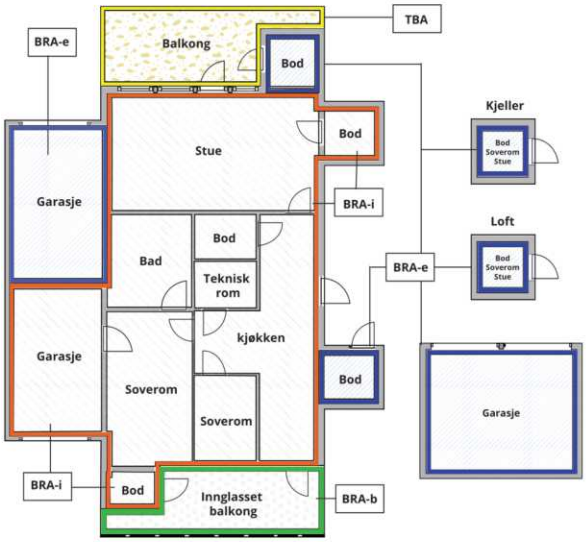
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		2		2	
2.Etasje	49			49	4
Kjeller		5		5	
SUM	**49**	**7**			**4**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

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

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 7 m². Måleverdig areal er ca. 2 m² (BRA-e).

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

Kjeller: 2 kjellerboder på ca. 2,5 m² og 2,7 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 15.01.1952.

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)
Selveierleilighet	49	0

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Kjersti Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	108		14	2651.2 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Festet

Adresse
Gina Krogs vei 9 B

Hjemmelshaver
Kjersti Nilsen

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Gina Krogsvei 9	499 / 7134	OBOS Eiendomsforvaltning AS	984917848

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 10 775 31.12.2024	Kr. 113 000 01.05.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet 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

Festet tomt for sameiet på ca. 2.651,2 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær, samt asfaltert adkomst-, biloppstillingsplass og internvei.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 4.816,- (inkl.bla. festeavgift, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold av sameiet m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 7 m² og 2 kjellerboder på ca. 2,5 m² og 2,7 m²

Parkering: Boligen disponerer en egen parkeringsplass. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse. Sameiet Gina Krogs vei 9 består av 13 boligseksjoner.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP482363.8			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	30.06.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.07.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	04.07.2025	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei
Eier	30.06.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Ingen		Nei
Megler	04.07.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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

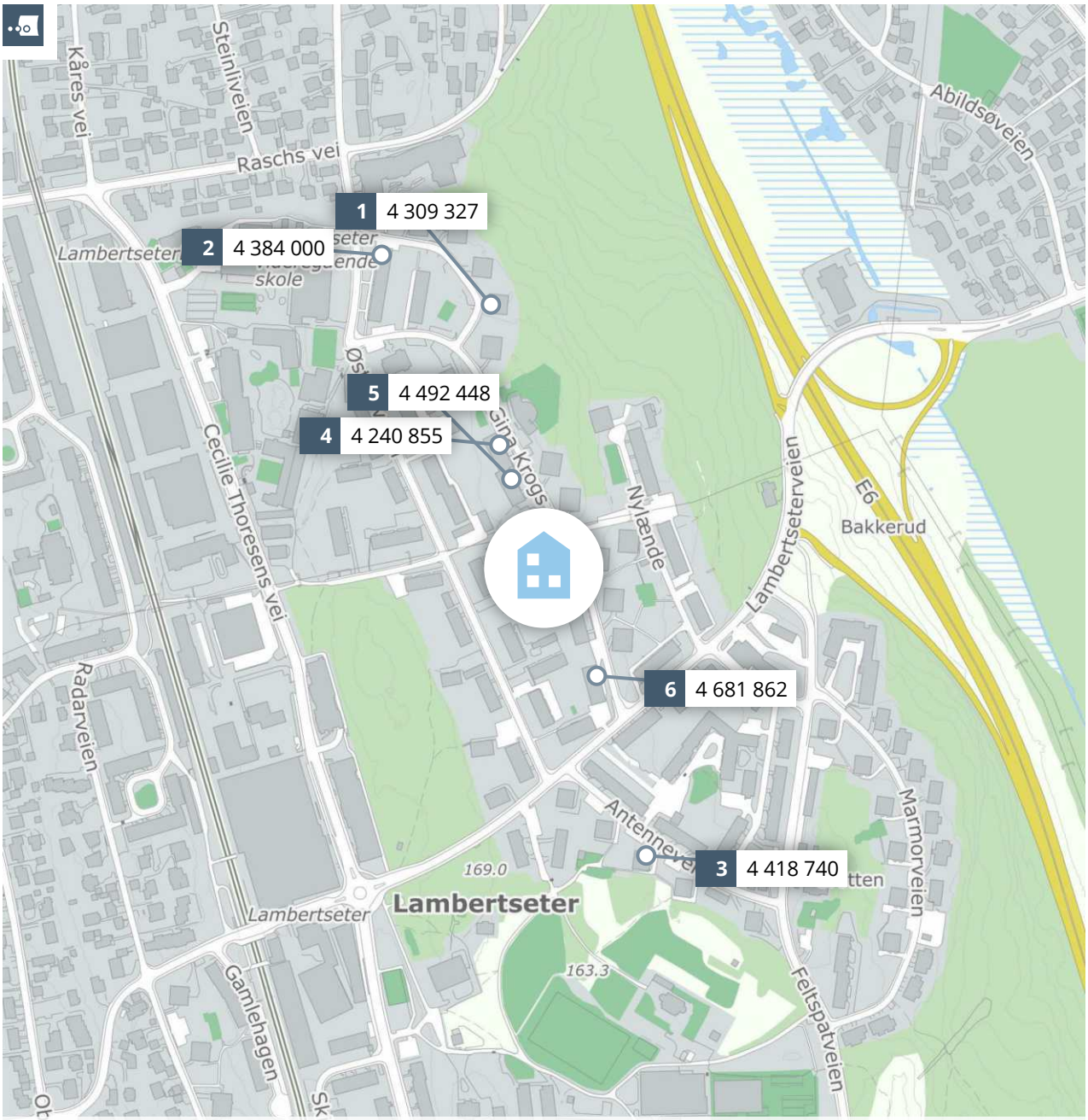
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/CK7420

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

GINA KROGS VEI 9 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 09.07.2025

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 9 B, 1153 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1957

GNR 159 BNR 108 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS NYLÆNDE

Verdivurdert til

3 850 000

112 222	3 962 222	80 862
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	7 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	4 816
Formue	10 775
Soverom	1
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østerlisvingen 8									
	50 m²	1958	3. etg	1 sov	28.03.2025	4 000 000	**4 200 000**	109 327	4 309 327	**86 187**
2	Østerlisvingen 1									
	52 m²	1960	2. etg	1 sov	10.04.2025	4 300 000	**4 275 000**	109 000	4 384 000	**84 308**
3	Antenneveien 5									
	52 m²	1954	5. etg	1 sov	02.06.2025	3 990 000	**4 100 000**	318 740	4 418 740	**84 976**
4	Gina Krogs vei 5 A									
	60 m²	1956	3. etg	1 sov	02.07.2025	3 900 000	**3 950 000**	290 855	4 240 855	**70 681**
5	Gina Krogs vei 7 A									
	59 m²	1956	2. etg	1 sov	29.10.2024	3 990 000	**4 200 000**	292 448	4 492 448	**76 143**
6	Gina Krogs vei 13 A									
	60 m²	1956	3. etg	2 sov	03.03.2025	4 300 000	**4 400 000**	281 862	4 681 862	**78 031**

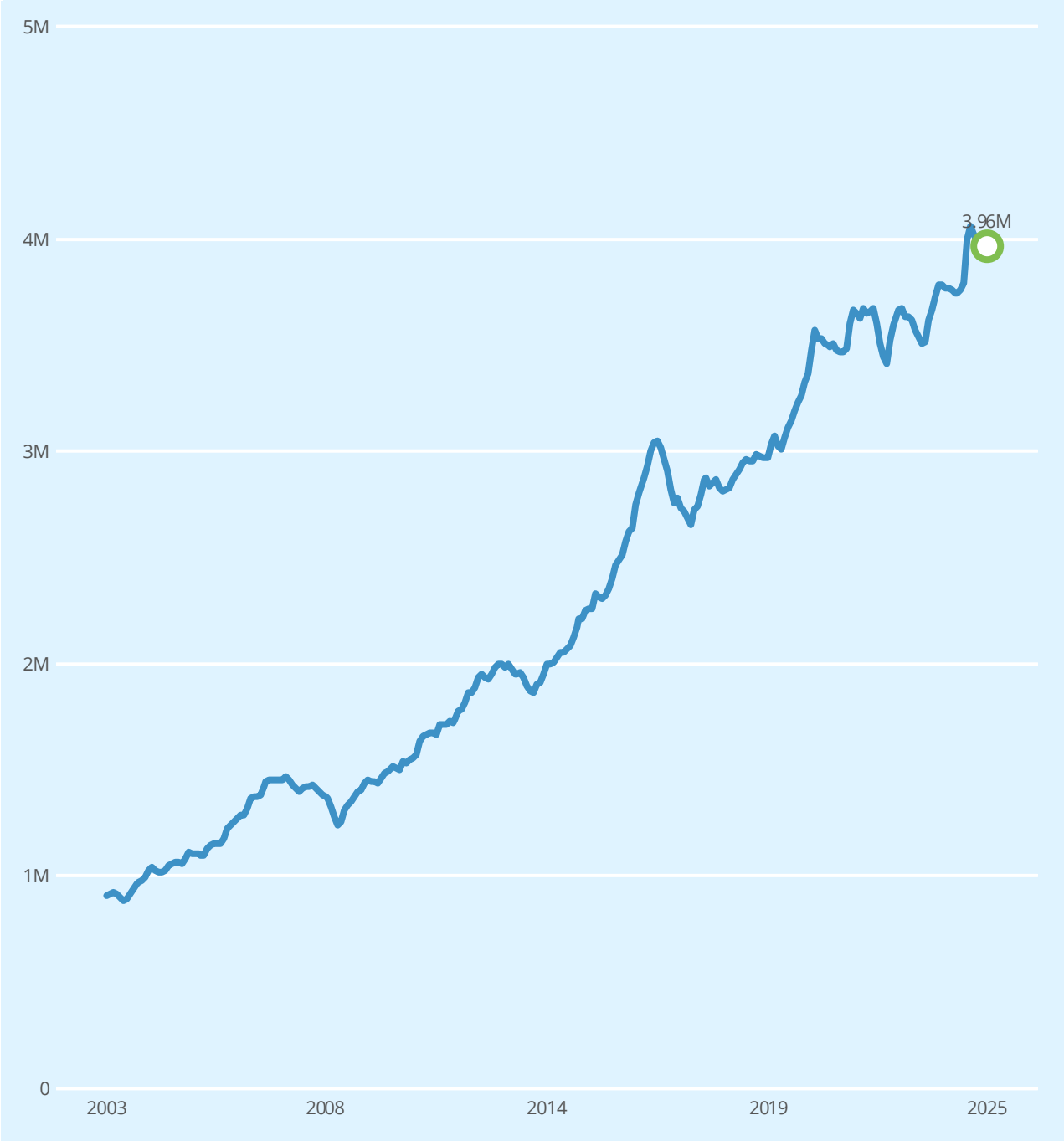
Attraktiv og gjennomgående 2-roms selveier med sentral beliggenhet på Lambertseter. Enkel standard med behov for modernisering. Utgang fra stue til balkong.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i NYLÆNDE grunnkrets nå

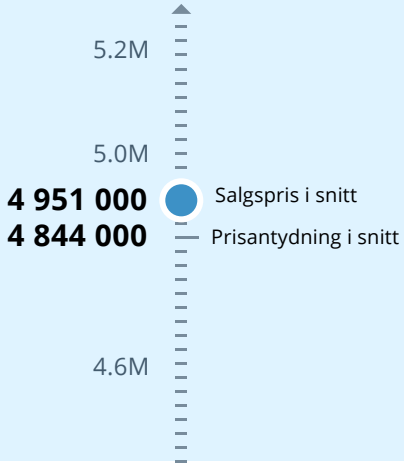
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Leiligheter solgt i NYLÆNDE grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Panorama Eiendomsmegling AS
v/Håvard Sugustad
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: havard.sugustad@privatmegleren.no

8619265 3049/8 01.07.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.06.2025.

Boligselskap: 3049, Sameiet Gina Krogsvei 9
Organisasjonsnr: 984.917.848
Eier: Kjersti Nilsen
Leieobjekt: 8
Seksjonsnummer: 8
Adresse: Gina Krogs Vei 9, 1153 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer SP482363.8..
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet har festet tomt.
- Bortfester: Oslo kommune
- Festeforholdet er forlenget til evig tid.
- Festeavgiften ble sist regulert 1.1-2017.
- Utskifting av vinduer og terrassedører: Sameiet skal skifte vinduer og terrassedører. Sameiet vil ta opp et banklån på kr 950 000 som mellomfinansiering. Lånet fordeles etter eierbrøken og delutbetales i september og oktober 2022 med innfrielse oktober 2023. Sameiet vil kreve inn kr 860 000 fra eierne over perioden fra og med oktober 2022 til og med august 2023. Beløpet skal dekke innfrielsen av låneopptaket. Seksjon 7 betaler sin andel av kapitalinnkallingen i oktober 2022, men seksjonen vil fortsatt stå oppført med fellesgjeld frem til innfrielsen av lånet. Seksjon 11 blir ikke krevd for sin andel av kapitalinnkallingen da seksjonen selv har bekostet sin utskifting, men seksjonen vil fortsatt stå oppført med fellesgjeld frem til innfrielsen av lånet.
- Felleskostnadene øker med 20% fra 1.4.24

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (01.07.25)
* OBOS03-98207801178	A	1.604.385,-	19 år 1 md.	12		Flyt	7,75%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.816,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	168,-	9.215,-	10.775,-	135.616,-

Festetomt utgjør 22 316 kr av andel gjeld.

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS03-98207801178	112.222,-	942,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 113.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Birgit Marie Ransedokken Dovresvingen 26, 1184 OSLO, e-post: ginakrogsvei9@styrerommet.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251134

Selger 1 navn
Kjersti Berg Nilsen

Gateadresse
Gina Krogs vei 9B

Poststed	Postnr
OSLO	1153

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Marit Torgun Nilsen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251134

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Et hull i vegg mot balkong. Dette kom i forbindelse med utskiftning av balkonger og har ikke blitt gjort noe med i etterkant. Sprekk i vegg i stue, ukjent årsak. Sprekk i vegg på soverom, antageligvis kommet i forbindelse med vidusutskiftning. Leiligheten har vært utleid og arvet.

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: 38251134

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kjersti berg nilsen	4295ae09342c0a349272758ba6b779a8de0e1aa7	02.07.2025 11:20:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251134

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3049
SAMEIET GINA KROGSVEI 9

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GINA KROGSVEI 9

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3049

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GINA KROGSVEI 9

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS v/Tina Nordengen Dysthe er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Katrine Randin og Minh Tri Le er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3049- Årsregnskap 2024.pdf
2. 2025_04_08_Årsrapport 2024 for Sameiet Gina Krogs vei 9_3049_bmr.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 20.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 20.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Birgit Marie Ransedokken

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asad Ali Khan
- Sidsel Jemtegaard

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sondre Klemetsrud

SAMEIET GINA KROGSVEI 9
ORG.NR. 984 917 848, KUNDENR. 3049

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	748 974	1 146 336	651 000	813 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**748 974**	**1 146 336**	**651 000**	**813 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	0	-2 820	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	0	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-52 038	-49 488	-52 500	-55 000
Konsulenthonorar	5	-13 183	-14 100	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	6	-24 268	-12 644	-22 600	-23 000
Forsikringer		-54 657	-50 803	-56 000	-67 000
Festeavgift		-31 904	-31 904	-31 904	-32 000
Kommunale avgifter	7	-117 882	-100 155	-118 000	-133 000
Energi/fyring		-15 215	-17 924	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-44 739	-70 957	-74 000	-14 664
Andre driftskostnader	8	-74 688	-45 925	-51 400	-117 140
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-451 394**	**-393 900**	**-461 224**	**-496 804**
DRIFTSRESULTAT		**297 580**	**752 436**	**189 776**	**316 196**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 383	3 068	1 000	1 000
Finanskostnader	10	-130 112	-137 488	-132 000	-131 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-127 729**	**-134 420**	**-131 000**	**-130 000**
ÅRSRESULTAT		**169 851**	**618 016**	**58 776**	**186 196**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		169 851	618 016		

SAMEIET GINA KROGSVEI 9
ORG.NR. 984 917 848, KUNDENR. 3049

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 526	0
Forskuddsbetalte kostnader		7 522	37 407
Driftskonto OBOS-banken		69 880	15 896
Sparekonto OBOS-banken		117 440	75 458
SUM OMLØPSMIDLER		**202 369**	**128 761**
SUM EIENDELER		**202 369**	**128 761**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 466 429	-1 636 280
SUM EGENKAPITAL		**-1 466 429**	**-1 636 280**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 619 779	1 730 027
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 619 779**	**1 730 027**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 994	13 045
Leverandørgjeld		33 330	7 346
Påløpte renter		695	11 697
Påløpte avdrag		0	2 927
SUM KORTSIKTIG GJELD		**49 019**	**35 015**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**202 369**	**128 761**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Gina Krogsvei 9

Birgit Marie Ransedokken Sidsel Jemtegaard Asad Ali Khan

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	748 974
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**748 974**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 20 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 183**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 501
Drift/vedlikehold VVS	-4 443
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 824
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-24 268**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-70 006
Feieavgift	-3 536
Renovasjonsavgift	-44 340
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-117 882**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-40 003
Renhold ved firmaer	-32 126
Andre fremmede tjenester	-313
Bank- og kortgebyr	-2 246
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-74 688**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	341
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 982
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	60
SUM FINANSINNTEKTER	**2 383**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-129 049
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 063
SUM FINANSKOSTNADER	**-130 112**

NOTE: 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-1 850 000	
Nedbetalt tidligere	195 973	
Nedbetalt i år	34 248	
		-1 619 779
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,85 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2022	-950 000	
Nedbetalt tidligere	874 000	
Nedbetalt i år	76 000	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 619 779**

Årsrapport for 2024 for Sameiet Gina Krogs vei 9

1. Virksomhetens art

Sameiet består av totalt 13 boligseksjoner. Med eierseksjon forstås eierandel i en bebygd og seksjonert eiendom med enerett for eieren til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet Gina Krogs vei 9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984917848.

2. Styrets sammensetning

Siden årsmøtet 2024 har styret hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Birgit Marie Ransedokken
Styremedlemmer:	Sidsel Jemtegaard og Asad Ali Khan
Varamedlem:	Sondre Klemetsrud

3. Overdragelser

Det har ikke vært noen overdragelser i 2024.

4. Regnskapsførsel og forsikring

10.11.2019 signerte styret Regnskaps- og forvaltningskontrakt med OBOS Eiendomsforvaltning AS gjeldende fra 01.01.2020. Generelt inkluderer avtalen løpende regnskapsføring, innkreving og oppfølging av felleskostnader, betaling av fakturaer og innberetning til skattemyndighetene. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiet har ikke revisor. I tillegg inkluderer avtalen rådgivning fra et sammensatt rådgivningsteam med ulik kompetanse. Kontakt med rådgivningsteamet går via hjelpesenteret i styrerommet.

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer SP482363.8.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

5. Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøter i 2024. I tillegg har styret hatt tett og god dialog via e-post.

All fakturabehandling foregår i OBOS digitale verktøy www.styrerommet.no. Det gir lesetilgang til økonomi og regnskap.

Innkalling og utsendelse av sakslister til styremøtene samt lagring av signerte styremøteprotokoller gjøres digitalt i Styrerommet.no. Der lagres også årsmøteprotokoller, årsrapporter og årsregnskap samt

sameiets øvrige sentrale dokumenter som vedtekter, husordensregler og sameiets HMS dokumentasjon. Alle seksjonseiere har tilgang til disse dokumentene i Vibbo, som benyttes i kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne.

Sameiet har vedlikeholdsavtale for manuelt slokkeutstyr med Aktiv Brannvern AS. Utstyr i fellesarealene skal kontrolleres i henhold til NS 3910 hvert år. I 2024 ble den årlige kontrollen gjennomført i desember måned. Brannslukningsapparatene til alle leilighetene ble skiftet ut 18. desember. Vedlikeholdsrapportene publiseres på Vibbo under temaet HMS.

I juni 2024 ble det inngått ny avtale med Telia om kollektiv tjenesteleveranse, om omfatter Kollektiv Telia Access samt service og vedlikehold. Individuelle abonnement ble videreført inn i ny avtale. Avtalen ble aktivert fra og med 01.07.2024.

I juni ble det også inngått avtale om levering av vaktmestertjenester levert av Gårdreform AS. Avtalen trådte i kraft fra og med 01.07.2024. Husordensreglene ble oppdatert på styremøtet 22.10.2024. Punkt 11, Vaktmestertjeneste, ble da fjernet fra reglene. Av praktiske årsaker, ble det i august inngått avtale med Gårdreform AS om maskinell brøyting og maskinell strøing fra og med sesongen 2024/2025. Avtalen med Vaktmesterkompaniet AS ble sagt opp fra og med samme sesong.

Det ble 09.08.2024 inngått avtale med Rene Trapper AS om levering av renholdstjenester. Avtalen ble gjort gjeldende fra 01.09.2024. Fra samme dato opphørte avtalen mellom Dybvig AS og Sameiet Gina Krogs vei 9. Dybvig AS sa opp avtalen fordi renholderen sluttet i firmaet.

I desember ble det sendt søknad til Oslo kommune om enøkstøtte til ladeinfrastruktur. Sameiet har fått tilsagn på kr 87.125. Tilsagnet gjelder til 21.11.2026. Infrastruktur for el-billadere er satt inn i aktivitetsplanen for 2025.

Det var én vårdugnad i 2024.

For å styrke sameiets likviditet, vedtok styret å øke felleskostnadene med 20 % fra 01.04.2024. I forbindelse med budsjettprosessen, vedtok styret en ytterligere økning på 4 % fra 01.01.2025 for å hensynta generell prisvekst.

6. Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultatregnskap viser et overskudd på kr 169 851 som foreslås ført mot egenkapitalen.

Lån
Sameiet Gina Krogs vei 9 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo, henvises til note 12 i regnskapet.

7. Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene i budsjettet for 2025 er basert på budsjettet for 2024, hensyntatt økning av kostnader til kommunale avgifter og generell prisvekst.

8. Forhold som kan påvirke det yte miljø
Styret kjenner ikke til forhold ved sameiet som kan påvirke det ytre miljø.

9. Likestilling
Styret består av to kvinner og to menn.

Oslo, 8. april 2025

Birgit Marie Ransedokken	Sidsel Jemtegaard	Asad Ali Khan
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.25
Selskapsnummer: 3049 **Selskapsnavn:** SAMEIET GINA KROGSVEI 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

OBOS v/Tina Nordengen Dysthe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Katrine Randin og Minh Tri Le er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 20.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Birgit Marie Ransedokken

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Asad Ali Khan

☐ Sidsel Jemtegaard

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sondre Klemetsrud

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GINA KROGSVEI 9

Organisasjonsnummer: 984917848
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS v/Tina Nordengen Dysthe er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Katrine Randin og Minh Tri Le er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 20.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 20.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Birgit Marie Ransedokken (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Birgit Marie Ransedokken

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sidsel Jemtegaard (7 stemmer)
Asad Ali Khan (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sidsel Jemtegaard
Asad Ali Khan

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sondre Klemetsrud (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sondre Klemetsrud

Sist revidert 12.12.2023. Oppdatert 22.10.2024

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Gina Krogs vei 9

Fastsatt av styret 10.08.2005. Revidert av styret 23.10.2018 og 12.12.2023. Oppdatert 22.10.2024.

1. Om husordensreglene

Formålet med husordensreglene er å sikre trivsel og orden i sameiet (eierseksjonssameiet).

Reglene er fastsatt i henhold til sameiets vedtekter § 7 og er bindene for nåværende og fremtidige seksjonseiere inntil de oppheves eller endres i samsvar med nevnte vedtekter. Ved fremleie kan leier tre inn i de plikter som framgår av husordensreglene, men seksjonseier står ansvarlig overfor sameiet for at reglene følges.

Styret kan gi spesielle retningslinjer og pålegg i den grad det er nødvendig for å sikre seksjonseiernes felles interesser.

Gjentatte eller vesentlige brudd på husordensreglene eller pålegg fra styret, kan medføre at vedkommende pålegges å flytte og selge sin eierseksjon, jfr. vedtektenes § 8.

2. Generelle ordensregler

Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

Det skal være ro i gården etter kl. 23.00. Naboene bør varsles ved selskaper, særlig dersom det ventes at besøket vil strekke seg ut over kl. 23.00.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles alle naboer og dette tillates i tidsrommet:

På hverdager i tiden 07:00 – 20:00 og på lørdager i tiden 09:00–17:00.

Fra lørdag kl. 17:00 til mandag kl. 07:00, samt helligdager, skal modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. ikke utføres.

Utelys og lys i trappeoppgangene skal ikke stå på unødig. Lyset i kjeller og på loft skal alltid slukkes når man forlater stedet. Åpen ild i fellesområder innendørs, i boder eller på balkonger er ikke tillatt.

Den som griser til fellesområder, plikter å gjøre rent.

3. Utleie og utlån av leilighet

Både seksjonseier og leietaker har ansvar overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som leietakeren overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Seksjonseier er ansvarlig overfor sameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne. Seksjonseier skal ved utleie av leiligheten, påse at leietakeren mottar et papireksemplar av nærværende husordensregler ved overtakelsen av leieforholdet.

4. Ytterdører og porttelefon

Ytterdørene og alle dører i kjeller og på loft skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst.

Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang inn i blokken. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke vet hvem er ringer på ens private porttelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.

Det er ikke tillatt å slippe uvedkommende inn i blokken. Det gjelder også distribusjon av reklame o.l. Dersom dører ikke går i lås, skal det gis beskjed til styret via Vibbo.

5. Fellesarealer utendørs

Hver seksjonseier har enerett til bruk av parkeringsplass som angitt på situasjonsplan vedlagt begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 10. april 1984. Numrene på parkeringsplassene refererer seg til seksjonsnummer. Eneretten er ikke til hinder for at seksjonseiere inngår avaler seg imellom om bruken av parkeringsplassene.

Parkering utenfor anmerkede plasser, er kun tillatt for av- og pålessing. Kjøring og parkering på området utenfor inngangsdørene, må begrenses til det strengt nødvendige.

Uteområdene rundt blokken skal holdes fri for søppel og beboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Sykler hensettes på anvist sted.

6. Fellesarealer innendørs

På fellesområder innendørs skal det ikke hensettes gjenstander/søppel eller foregå støyende aktiviteter. Nevnte områder skal holdes rene og i stand.

Lufting må skje på en betryggende måte. Vinduer i fellesrom skal ikke stå åpne om natten eller i uvær. Den som åpner slike vinduer, plikter å påse at de lukkes og står ansvarlig for eventuelle skader som følge av at vinduet står/har stått åpent.

7. Boder

Hver seksjonseier har enerett til bruk av boder som angitt på plantegninger over loft og kjeller vedlagt begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 10. april 1984. Numrene på bodene refererer seg til seksjonsnummer. Eneretten er ikke til hinder for at seksjonseiere inngår avtaler seg imellom om bruken av bodene.

Disponering av bod må ikke medføre skade på bygningen eller naboers eiendeler. Hver seksjonseier har ansvaret for vedlikehold av egen bod.

8. Vaskerom

Bruk av vaskerommet forutsetter at tiden er reservert på tavlen for vasketider. Vask kan foretas fra kl. 07.00 til kl. 21.00 på hverdager, lørdager og søndager. Vask på øvrige helligdager er ikke tillatt.

Maskinene på vaskerommet skal benyttes i overensstemmelse med bruksanvisning. Maskinene skal rengjøres etter bruk.

9. Balkonger og fasade

Hver seksjonseier har ansvaret for det ytre vedlikehold av egne vinduer og vedlikehold av innvendig balkong. Som innvendig balkong, regnes også balkongtak (undersiden av balkongen over.) Større utbedringer av balkongene er sameiets felles ansvar. Det samme gjelder vedlikehold av undersiden av balkongene tilhørende eierseksjon 5, 7 og 8.

Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller balkonger. Klesvask eller andre gjenstander som skjemmer fasaden, må ikke plasseres på balkonger. Materiale til markiser og sidevegger på balkonger uttas i samråd med styret.

Montering av parabolantenner og annet utstyr som innvirker på fasadens estetikk krever styrets godkjenning.

10. Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere/beboere. Ved klager, avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er ikke tillatt å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre. Hunder skal føres i bånd på fellesarealene både inne og ute. Eieren må påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer, skal det fjernes/rengjøres umiddelbart. Videre er eieren forpliktet til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt seksjonseiers/leietakers eiendom.

Birgit Marie Ransedokken	Sidsel Jemtegaard	Asad Ali Khan
styreleder	styremedlem	styremedlem

23.10.2018

Vedtekter

for

Sameiet Gina Krogs vei 9

Vedtatt på sameiets årsmøte 28.05.2019

§ 1.

Sameiet Gina Krogsvei 9 består av 13 ideelle eierseksjoner. De idelle eierseksjoner er tilknyttet eksklusiv bruksrett til leiligheter i henhold til oppdelingsbegjæring av 2. januar 1984.

§2.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i forbindelse med de ervervede idelle eierseksjoner av eiendommen med seksjonseiernes bruksdeler. Alle eiere av de ideelle eierseksjoner er pliktige til å delta i sameiet.

§ 3.

Seksjonseierne har med de begrensninger som følger av Eierseksjonsloven med forskrifter (Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner) og disse vedtekter, full disposisjonsfrihet over sine ideelle eierseksjoner og en eksklusiv rett til den andelen knyttede seksjon i eiendommen. Disse rettigheter - som ikke kan adskilles - råder seksjonseierne fritt over som sin egen eiendom ved overdragelse, pantsettelse, bortleie og utlån. Slik disponering - bortsett fra pantsettelse - krever på forhånd samtykke av sameiets styre, som ikke kan nekte samtykke uten saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Eiendommens nåværende preg som boligeiendom skal bibeholdes.

§ 4.

Seksjonseierne gir avkall på forkjøps- og innløsningsrett og til å kreve sameiet oppløst.

Innbyrdes hefter seksjonseierne proratarisk for sameiets forpliktelser i forhold til sin

sameiebrøk.

§ 5.

Seksjonseierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sine leiligheter med ytre rom. Dette vedlikehold gjelder alt arbeide som må foretas innenfor leilighetenes dører.

Skyldes et nødvendig vedlikeholdsarbeide lekasjer som ingen er ansvarlig for, blir dette å utligne proratarisk på samme måte som utvendig vedlikehold av eiendommen.

Ved vesentlig forhøyelse av forsikringspremie grunnet seksjoseieres investering i egen leilighet, betales forhøyelsen av vedkommende seksjonseier.

Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom enhetene, kan bare foretas med styrets skriftlige godkjennelse. Det samme gjelder inngrep i fasadene. Dessuten må enhver nåværende offentlig godkjennelse foreligge.

Forsikringssum som måtte bli utbetalt for skade vedrørende bygningen, skal benyttes til å gjenopprette skaden.

§ 6.

Kostnader med eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon, er felleskostnader. Til dekning av felleskostnader betaler seksjonseierne et månedlig beløp til sameiet.

Beløpet fastsettes av styret og skal svare til sameiebrøkene.

§ 7.

Seksjonseierne, deres husstander og eventuelle fremleiere plikter å følge vanlige husordensregler som fastsettes og håndheves av styret og vise vanlig hensyn til de øvrige brukere av eiendommen.

Skade på fellesanlegg eller leiligheter/lokale som skyldes seksjonseier, dennes besøkendes eller dennes eventuelle leietakers uaktsomme forhold, svarer seksjonseieren for etter vanlige regler i naboforhold. Ellers har en seksjonseier risikoansvar for skade på eller ødeleggelse av sin leilighet/lokale vedkommende råder over.

§ 8.

Ved vesentlig mislighold av disse vedtekter, årsmøtets vedtak eller husordensregler, kan styret med en frist av tre måneder pålegge vedkommende å flytte og selge sin seksjon.

§ 9.

Sameiet ledes av et styre på tre medlemmer som velges av årsmøtet blandt seksjonseierne for ett år ad gangen. Styrelederen velges særskilt. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styrelederen og ett styremedlem.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til forretningsfører, som kan ansettes etter beslutning av årsmøtet. Styret må på forhånd forelegge årsmøtet saker av viktighet, herunder saker som medfører større ekstraordinære utgifter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når et styremedlem eller forretningsføreren krever det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og opplisting av de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Den skal undertegnes av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal utarbeide budsjett og ellers sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 11.

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. behandle styrets årsberetning

2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

3. behandle andre saker nevnt i innkallingen.

4. velge styre, forretningsfører og revisor og fastsette deres godtgjørelse.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Som skriftlig, regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte innkalles ellers på samme måte som ordinært.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blandt tilstedeværende seksjonseiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12.

I årsmøter har hver seksjonseier en (1) stemme uansett antall ideelle andeler. Seksjonseier kan møte med ektefelle, verge, myndige hjemmeværende barn eller annen seksjonseier. Ingen kan være fullmektig for mer enn en seksjonseier.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

1. nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses vesentlige og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. fastsette vedtekter og endre disse.

3. selge eller pantsette mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i

nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.

§ 13.

De deler av eiendommen som ikke omfattes av seksjonseiernes eksklusive bruksrett, som oppganger, deler av kjeller og loft, gårdsplass m.v. tilhører seksjonseierne i fellesskap og forvaltes etter styrets bestemmelser.

§ 14.

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 5.000,- - fem tusen - i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 prosent av den første kjøpesum for vedkommede seksjon uten opptrinnsrett. Sameiet ved styret er senere pliktig til å vike prioritet for denne panterett inntil 85 prosent av lånetakst avholdt i henhold til Forsikringsrådets regler.

§ 15.

For forhold som ikke er nevnt i disse vedtekter gjelder Eierseksjonsloven med forskrifter (Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner) med senere endringer.

Arbeidssted: 159-1087 – Gunn Hoglisvei 9 | Journalnr. 335 | Tegn. nr.

Arbeidets art: | Inn rt 3/57

Bygningens art: Boligblokk

Byggherre: Nylands Verksteds fondsej. boligleg

Byggemester:

Ansvarshavende: Soerse Soendsen (249)
Ole Ryghi (2146) tømrerm.
Lars Nordby (176) fremk.

	Gravetillatelse	Byggetillatelse
A	4/5-53	4/5-53
A		4/5-53

UTTALELSER				APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato	N.nr.	Puss- og inn-redn.tillatelse				21/12-57
Helseråd				24/5-57	Bet. 8/6-57	Brukstillatelse			B	
Brannvesen				Dato	N.nr.	Ferdigbes. 7/12-57			C 1/3-57	25/4-53
V. & k. v.					Bet.	Frist mangler			D	
				Dato	N.nr.				E	
					Bet.				F	
				Dato	N.nr.	Mangler rettet			G	
Gransking					Bet.	Pipeattest		✓	H	
Fasaderåd				Dato	N.nr.	Gateattest		✓	I	
Bygn.råd					Bet.	Vannattest		✓	J	
				Dato	N.nr.	Hageattest			K	
					Bet.	Ferdigattest 10/6-57.			L	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utskifting av vinduer
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gina Krogs vei 9	Gnr. 159 bnr.108	80/3350

Byggherre

A/S Gina Krogs vei 9,
v/E.Gustavsen,
Gina Krogs vei 9,

OSLO 11

OF/ISH

Ansvarshavende

Siv.ing. Inge M.Dolve,
c/o Mcdeme Bygg A/S,
Blindernveien 7,

OSLO 3

Dato

15. november 1982

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

O. Fjellanger

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 17.03.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201803521-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GINA KROGS VEI 9 A-B	Eiendom:	159/108/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Gina Krogs vei 9	Adresse:	
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Gina Krogs vei 9 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving og oppføring av balkonger, mottatt 02.03.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201803521			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	13.02.2018	1/14
Planer	E04	15.02.2018	1/17
Snitt og fasader	E03	15.02.2018	1/18

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

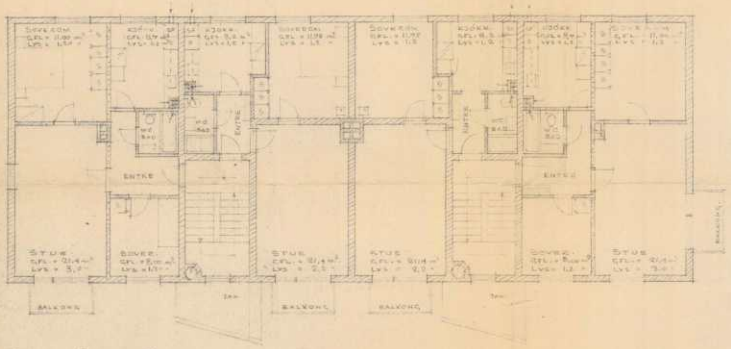
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Tommy Monge - saksbehandler
Gaute Dekko - fungerende enhetsleder

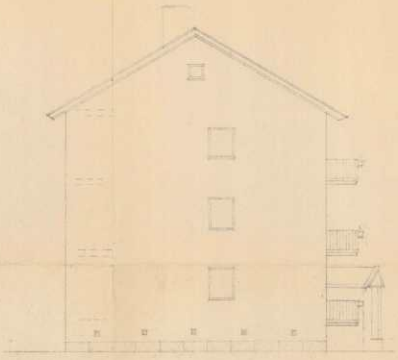
Kopi til:
Sameiet Gina Krogs vei 9

159-108

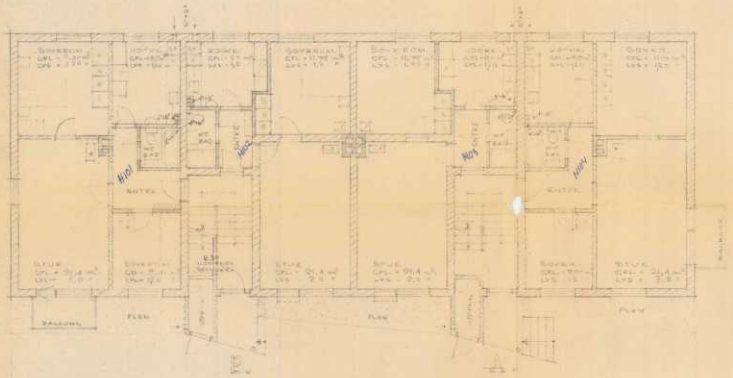
3-ROMS LEILIGHET: 79,4 m²
" " 62,5 "



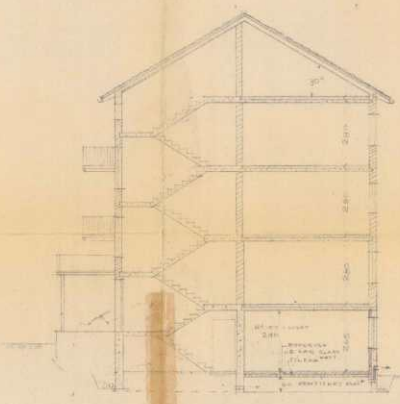
PLAN 2. OG 3. ETG.



FASADE MOT NORD



PLAN 1. ETG.



SNITT A - A

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
15 JAN 1952

endelig kgn. appr. 10/5-51.

NR. 2

REVIDERT: 11-12-51

14-8-51.	BOLIGER VERKSTEDS FUNKSJONÆRER BOLIGLAG PARSELL AV GNR. 159 BNR. 1 HOGNE VEI NR. 26??-36??
MÅL: 1:100	HANS TUNAAL ARKITEKT M.N.A.L. IDRETTSVN. 18 OSLO.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Øystein Opheim 38251134
Vår referanse: 3791585/26752017
Bestilling: C3 2025-07-09 (4) 47

Dato
09.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9982	105	27.8.1951	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	159	108	0	1

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/9982/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-09 09:36

DAGB. NR. 9982/1951
AKER

Serie A, nr.: **Parsell nr.:** **B.nr.:**

Dagboklest
27 AUG 1951

Stempelmrk. kr. 260 —
Kassert den 15.50 12

Festekontrakt.

A/S EKEBERGBANEN (grunneieren)

og Nylands Verksteds Funksjonærers Boliglag A/L

født

adresse

(festeren) har i dag avsluttet følgende festekontrakt:

1. Nylands Verksteds Funksjonærers Boliglag fester

en parsell av Lambertsæter gr.nr. 159, br.nr. 1 i Aker distrikt, Oslo ~~beliggende på foreliggende utparselleringskart beliggende til følgende vei (veier)~~ Støtende umidelbart til bnr. 99 på dette bruks østside og beliggende på hjørnet mellom vei 3677 og 3681.

Parsellen har — målt til midt av vei (veier) — et areal av ca 2.5oo m². Den bortfestes i den stand den befinner seg på tiltredelsesdagen. Grunneieren har ikke ansvar for skjulte feil.

2. Festetiden er 60 år fra tiltredelsesdagen. Parsellen tiltres i dag.

3. Festeavgift.

Parsellens verdi er av prisnemnda satt til kr. 29.5oo,-
med ferdig vei, vann og kloakk etter de krav myndighetene for tiden stiller som betingelse for skylddeling (eventuelt deponering herfor). Som refusjon av grunneierens utlegg til de nevnte arbeider ~~betaler~~ overtar festeren overfor Oslo kommune forpliktelsen til opparbeidelsen av vei 3677 og vei 3681 i halv bredde langs tomten for et beløp av kr. 13.3oo,-
~~ved kontraktens underskrift kr.~~ Av restbeløpet kr. 16.2oo,- betaler festeren — eller senere fester fra i dag 3% årlig festeavgift, altså kr. 486,- fra 1/8 195o.

pr. år som betales ukrevd på grunneierens kontor forskuddsvis for et halvt år ad gangen hver $^2/_1$ og $^1/_7$.

Ifg. kgl. res. av 19. desember 1947 § 16, ledd 4, skal det være adgang til å forandre forrentningssatsen etter 20 år.

Dersom veiopparbeidelsen i sin tid blir dyrere enn kr. 13.3oo,- og grunneieren legger ut differansen skal festeren betale et tillegg til festeavgiften på 3% årlig av differansen. Festeren kan ikke forlange at grunneieren opparbeider disse veiene.

4. P a n t e r e t t. For riktig betaling av festeavgiften har grunneieren 1. prioritets pant i festeretten og fremtidige hus på tomten — hva enten disse tilhører festeren eller andre og — i tilfelle brann — i husenes assuransesum. Etter 3 år fra dens forfall bortfaller panteretten for den enkelte termin. Festeren bærer alle nåværende og mulig fremtidige skatter og avgifter og andre forpliktelser som måtte påligge eller bli pålagt grunneieren vedrørende så vel tomten som husene — herunder også mulig eiendomsskatt og verdistigningsskatt. Hvis eventuell verdistigningsskatt på grunnen pålegges som en engangsskatt, utredes skatten av grunneieren som kan forhøye den årlige festeavgift med rentene av det (de) betalte skattebeløp.

5. O v e r d r a g e l s e a v f e s t e r e t t. Overdragelse av festeretten og husene på tomten skal — utenfor arv, skifte eller overdragelse til livsarvinger — forelegges grunneieren til godkjennelse av kjøperen.

6. F e s t e t s f o r n y e l s e. Hvis grunneieren ved festetidens utløp finner å kunne feste bort tomten på ny, har festeren rett til å fortsette festet i nye 30 år mot avgift som partene da måtte bli enige om med eventuelle prismyndigheters godkjennelse. Blir partene ikke enige, fastsettes avgiften ved voldgift.

Hvis festeren ikke benytter sin rett til å fornye festet, er han forpliktet til straks og uten utgift for grunneieren å fjerne husene på tomten uten erstatning. Dog har mulige pantekreditorer i så fall rett til å fortsette festet på vilkår som foran nevnt.

Grunneieren skal innen 1 — ett — år før festetiden løper ut gi festeren skriftlig underretning om tomten skal festes bort på ny og i så fall om det beløp som avgiften aktes satt til.

Festeren på sin side skal innen 3 — tre — måneder deretter skriftlig erklære om han forlanger avgiften fastsatt ved voldgift. I så fall skal han innen 3 — tre — måneder etterat taksten er holdt, skriftlig erklære om han er villig til å fornye festet med den fastsatte avgift.

Finner grunneieren ikke å kunne feste bort tomten på ny, er han forpliktet til å overta husene på tomten etter takst fastsatt ved voldgift. Ved denne skal ikke verdsettes særegne innredninger eller påtagelige luksusanordninger. For skader på hus og eiendom skjedd etter at taksten er holdt, men før grunneierens overtagelse, kan han gjøre tilsvarende fradrag i løsningssummen.

I tillegg til denne betaler grunneieren, hva enten festet faller bort etter den første festeperiode eller senere, en godtgjørelse etter takst fastsatt ved voldgift for den verdi som det utførte arbeid på den ubebygde grunn antas å ha for grunneieren, herunder også det av festeren i henhold til pkt. 3 betalte refusjonsbeløp, som derfor er å betrakte som et rentefritt og uoppsigelig lån som først forfaller ved festets opphør.

7. Forbrytelse av festeretten. Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid, eller i noe annet vesentlig punkt overtrer festekontraktens bestemmelser eller de vedtatte byggeregler, kan grunneieren etter 14 — fjorten — dagers varsel i rekommandert brev erklære festet forbrutt. I så fall kan grunneieren sette pantet (festeretten og bygninger på tomten) til tvangsauksjon uten søksmål overensstemmende med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse. Dog har panthaver i husene etter grunnboken rett til å fortsette festet etter kontrakten, hvis han senest — 1 — en — måned etterat grunneieren har varslet ham i rekommandert brev, erklærer seg villig til å overta festet mot å betale skyldig festeavgift med 4½ % renter fra forfall og påløpne omkostninger. Er det flere panthavere, har den sistprioriterte fortrinnsrett.

Hvis tomten ennå er ubebygd, kan utkastelse iverksettes uten søksmål dersom festekontrakten misligholdes.

8. Enhver bebyggelse og dens utvendige maling skal på forhånd godkjennes av grunneieren. Likeledes beplantning og terrengbehandling. Finnes eldre trær på tomten, må de ikke felles uten grunneierens samtykke. Trær som etter vedkommende kommunale myndighets skjønn sjenerer nabo eller vei, må fjernes. Uthus må ikke benyttes til beboelse.

9. På tomten må ikke drives noen virksomhet som sjenerer nabo ved røyk, larm, lukt eller på annen måte. Tvist om hva det inngår herunder, avgjøres av bygningsrådet. Husdyrhold tillates ikke. Dog kan holdes en hund når den ikke på noen måte sjenerer naboer eller andre. Hund av følgende raser tillates dog ikke holdt: Schäfer, Dobbermannspinsjer, Rottweiler, Grand Danois og St. Bernhardshund. Parsellen må kun benyttes til ordinær beboelse. Det må således ikke uten grunneierens skriftlige samtykke drives forlystelsessted, håndverks-, verksteds-, industri-, vaskeri- eller forretningsvirksomhet av noe slag. Heller ikke skole, barne-, alderdoms-, sykehjem eller lignende.

10. Tomten skal være bebygd med approbert våningshus innen 2 år fra festekontraktens datum.

11. Tomten skal — senest når huset er ferdig — holdes innhegnet med sådant gjerde eller hekk som grunneieren med reguleringsvesenets samtykke bestemmer. Festeren er forpliktet til å delta i utgifter til fastsatt delegjerde eller hekk mot nabo. Er gjerde eller hekk allerede oppsatt av naboen, betaler festeren sin del av utgiftene. Hvis tvist herom, avgjøres den av grunneieren. Grunneieren er fritatt for enhver gjerdeplikt.

12. Festeren er forpliktet til å tilslutte de elektriske ledninger, telefon-, vann-, kloakkledninger, renseanlegg m. v. som forefinnes eller senere blir anlagt og betale de dermed forbundne utgifter. Hvis det etter grunneierens skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten, skal festeren finne seg heri og gi adgang til vedlikehold, omlegning og tilknytning. Eventuell ulempeerstatning fastsettes i mangel av minnelig ordning ved voldgift i samsvar med punkt 20. Festeren må ikke utnytte tomten således at adgangen til ledningene vanskeliggjøres. Mulig direkte skade repareres eller erstattes.

13. Grunneieren har rett til uten fradrag i festeavgiften å overdra til kommunen veigrunn som er medregnet i tomtens areal uten tidligere å være overdratt. Festeren er forpliktet til å delta i utgifter til anlegg eller utvidelse av veier langs tomten etter reglene i bygningsloven om grunneierens refusjonsplikt. Det er bare rentene av refusjonsbeløpet festeren skal bære. Betalte refusjonsbeløp kan kreves refundert av eieren ved festeforholdets utløp, jfr. pkt. 6. s. ledd.

14. Biler må ikke til stadighet hensettes på gårdsplass eller vei. Tomten skal alltid holdes ryddig og pen. Søppelkasser eller komposthaug må ikke plaseres mot nabo eller vei. Tøy må ikke henge ute mot vei og ikke på søn- og helligdager.

15. Grunneieren har ved bortfeste av andre tomter rett til like overfor festere av disse å foreta hvilke som helst endringer i servituttene i det særskilte tilfelle — uten at festeren har rett til å protestere, kreve nedslag i feste-

avgiften eller erstatning. Likeledes forbeholdes rett til enhver endring i regulerings- og bebyggelsesplaner som grunneieren får godkjent av vedkommende kommunale myndighet uten at festeren har rett til å protestere herimot. Det innrømmes ham i så fall et forholdsvis nedslag i festeavgiften fastsatt ved voldgift dersom han blir skadelidende. Den i foreliggende utparselleringsplaner forutsatte benyttelse og bebyggelse av parseller kan derfor når som helst bli forandret.

16. Brannforsikring. Festeren er forpliktet til å holde husene fullverdiforsikret i Norges Brannkasse eller annet, av grunneieren godkjent, Brannforsikringsselskap. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å gjenoppføre de nedbrente hus.

17. Vedlikehold. Festeren har plikt til å holde hus og ubebygd grunn i god stand. Grunneieren har rett til fra tid til annen å foreta ettersyn. Blir vedlikeholdet forsømt, har grunneieren — hvis han ikke som følge herav erklærer festet forbrutt — adgang til å utføre det på festerens bekostning.

18. Omkostninger. Fester betaler ved kontraktens underskrift alle utgifter ved bortfestet, således for oppmåling, skylddeling, pristakst, stempling og tinglysning o. l. samt for gjennomgåelse av tegninger for bebyggelse etter oppgave.

Ved festets fornyelse, festekontraktens forandring, misligholdelse eller forbrytelse betales likeledes på samme måte de dermed forbundne omkostninger etter oppgave.

19. Grunneieren har rett til helt eller delvis å overdra sine rettigheter etter denne festekontrakt til andre.

20. Voldgift. Enhver tvist som måtte oppstå i anledning denne festekontrakt og hvorom ikke annet måtte være bestemt foran, avgjøres med endelig virkning ved voldgift overensstemmende med tvistemålslovens 32. kapitel, som også gjelder når det foran er bestemt at noe skal fastsettes ved voldgift.

21. F o r u t s e t n i n g e r. Det kan ikke påberopes noen som helst hverken alminnelige eller særlige forutsetninger eller særavtaler utenom eller i strid med hva det foran er bestemt, med mindre det er vedtatt av begge parter ved påtegning på denne kontrakt. Den er således inngått uten noen som helst bindende forutsetninger som har forbindelse med Lambertsæterlinjen — om den blir bygd når og hvor — eller om Lambertsæters videre utparsellering. Festeren er kjent med de av reguleringsvesenets for tiden fastsatte byggeregler for tomten.

22. Særbestemmelser for denne festekontrakt.

Så lenge det hviler lån av den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal følgende gjelde:

A. 1. Festekontrakten skal ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten skal ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
4. Husbanken eller kommunen skal i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

B. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

23. Festekontrakten er utferdiget i 2 — to — eksemplarer — ett til festeren og ett til grunneieren.

Oslo, den 28. november 195o.

Som grunneier:

A/S EKEBERGBANEN
Iflg. fullm.
W. Witt (sign.)
adm.direktør

Som fester:

for Nylands Verksteds Funksjonærers Boliglag
Georg Mejlænder (sign.)
Øivind Wessel Asak (sign.)

Vi bekrefter herved at Nylands Verksteds Funksjonærers Boliglag

har underskrevet festekontrakten i vårt nærvær, og at underskriveren(erne) er over 21 år.

Sverre Holm (sign.)
K. Hjorth Kristiansen (sign.)

Parsellen har fått gnr. 159, bnr. 1o8 i Aker distrikt, Oslo.

Denne festekontrakt kan tinglyses på nevnte bruk.

Oslo, den 28. november 195o.

Som grunneier:

A/S EKEBERGBANEN
iflg. fullm.
W. Witt (sign.)
adm.direktør

Herved bekreftes at direktør W. Witt som er over 21 år har underskrevet denne festekontrakt på to steder ovenfor i mitt nærvær.

E. Torkildsen (sign.)
h.r. advokat

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Øystein Opheim 38251134
Vår referanse: 3791588/26752032
Bestilling: C3 2025-07-09 (4) 48

Dato
09.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17441	105	10.4.1984	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	159	108	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
10. APR. 84 kl. 17441
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 159	Bnr. 108	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn A/S Gina Krogs vei 9			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 7134	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Bolig	568	21		
2	"	605	22		
3	"	470	23		
4	"	470	24		
5	"	605	24		
6	"	605	26		
7	"	499	27		
8	"	499	28		
9	"	605	29		
10	"	605	30		
11	"	499	31		
12	"	499	32		
13	"	605	33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		7134	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet har pant i hver seksjon for kr. 50000,- til dekning av felles utgifter. Panteretten har prioritet etter 100% av første kjøpesum for vedkommende seksjon. Sameiet v/styret er senere forpliktet til å vike prioritet for denne panterett for inntil 85% av lånetakst avholdt i henhold til Forsikringsrådets regler.

Dato: 2/1-1984

Sted: Oslo

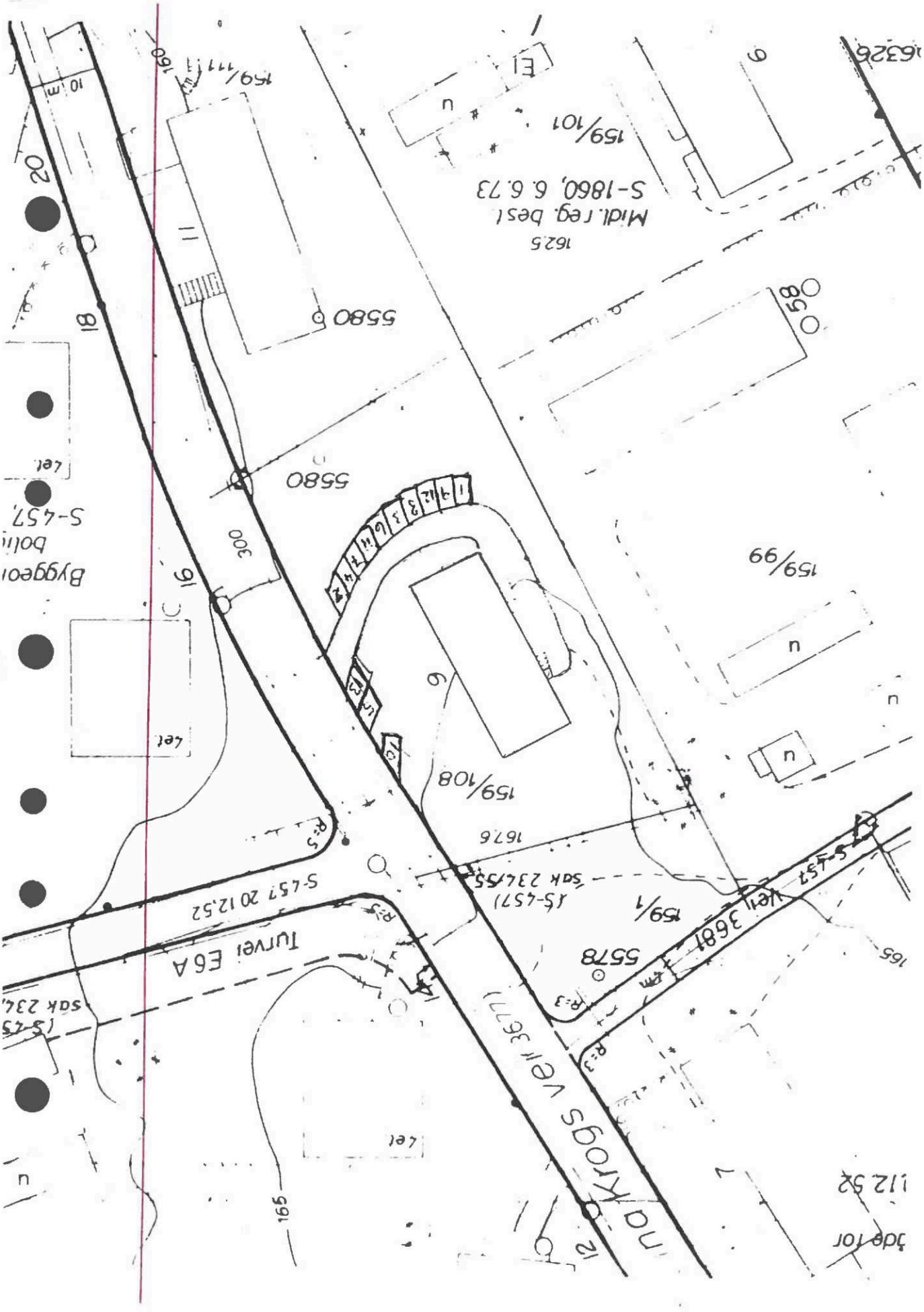
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: For A/S Gina Krogs vei 9

Birgit Ransedokken Henning Johansen Esther Bjørgo

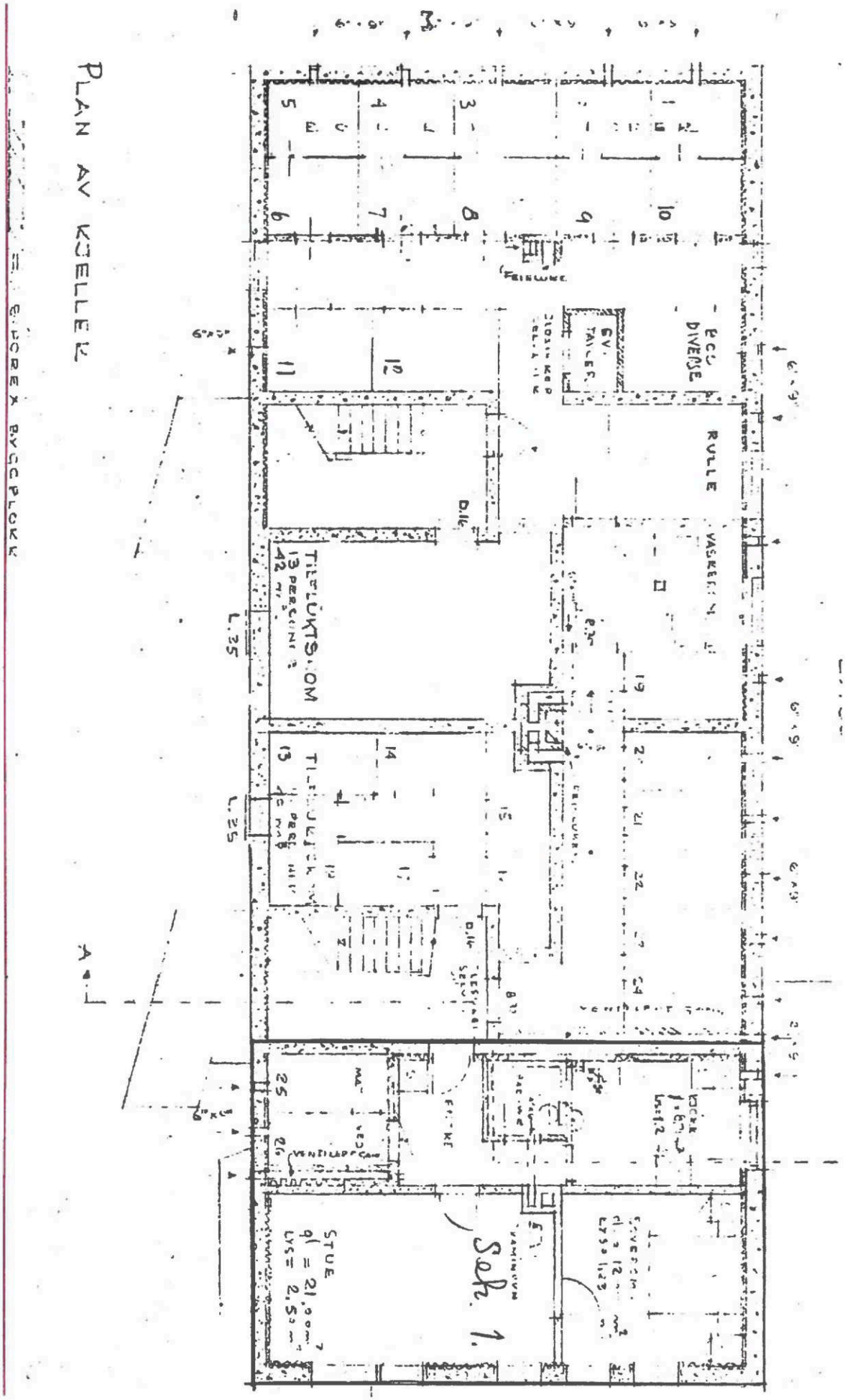
Birgit Ransedokken Henning Johansen Esther Bjørgo

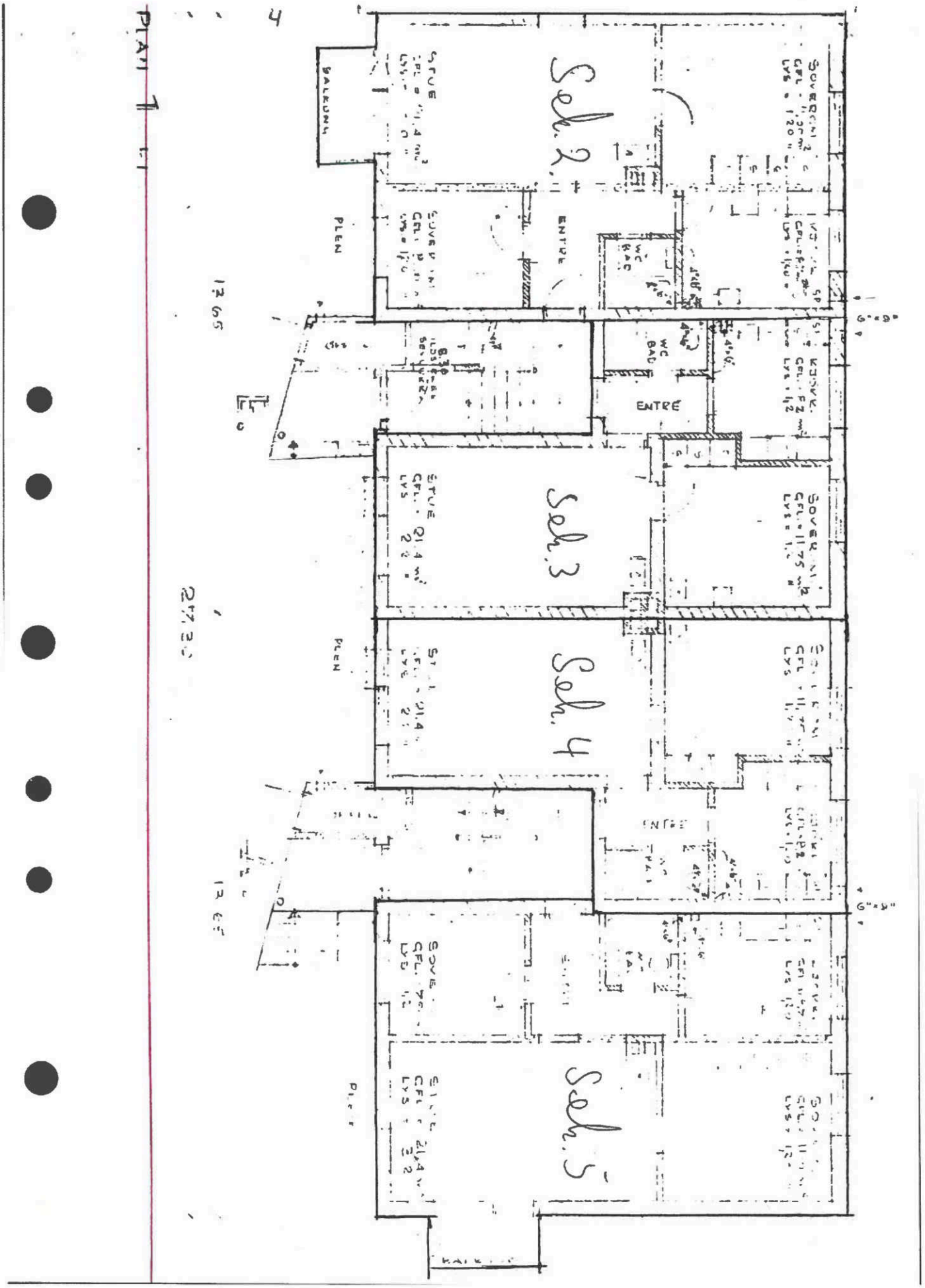
Dokumentet returneres til:

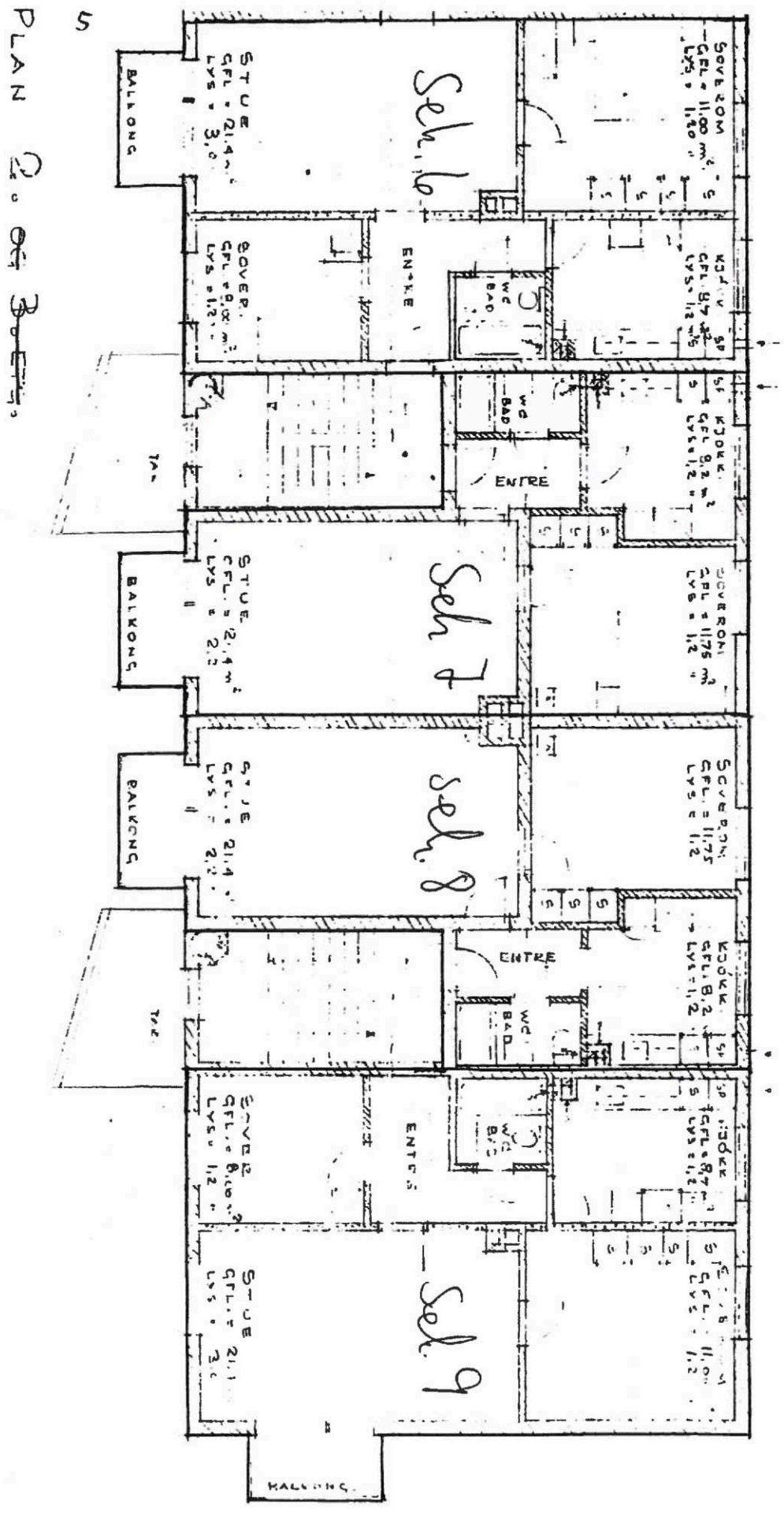
Navn	Adresse	Telefon
Advokat Ole S. Eitrem	Drammensvn. 20 A, Oslo	2 56 29 11

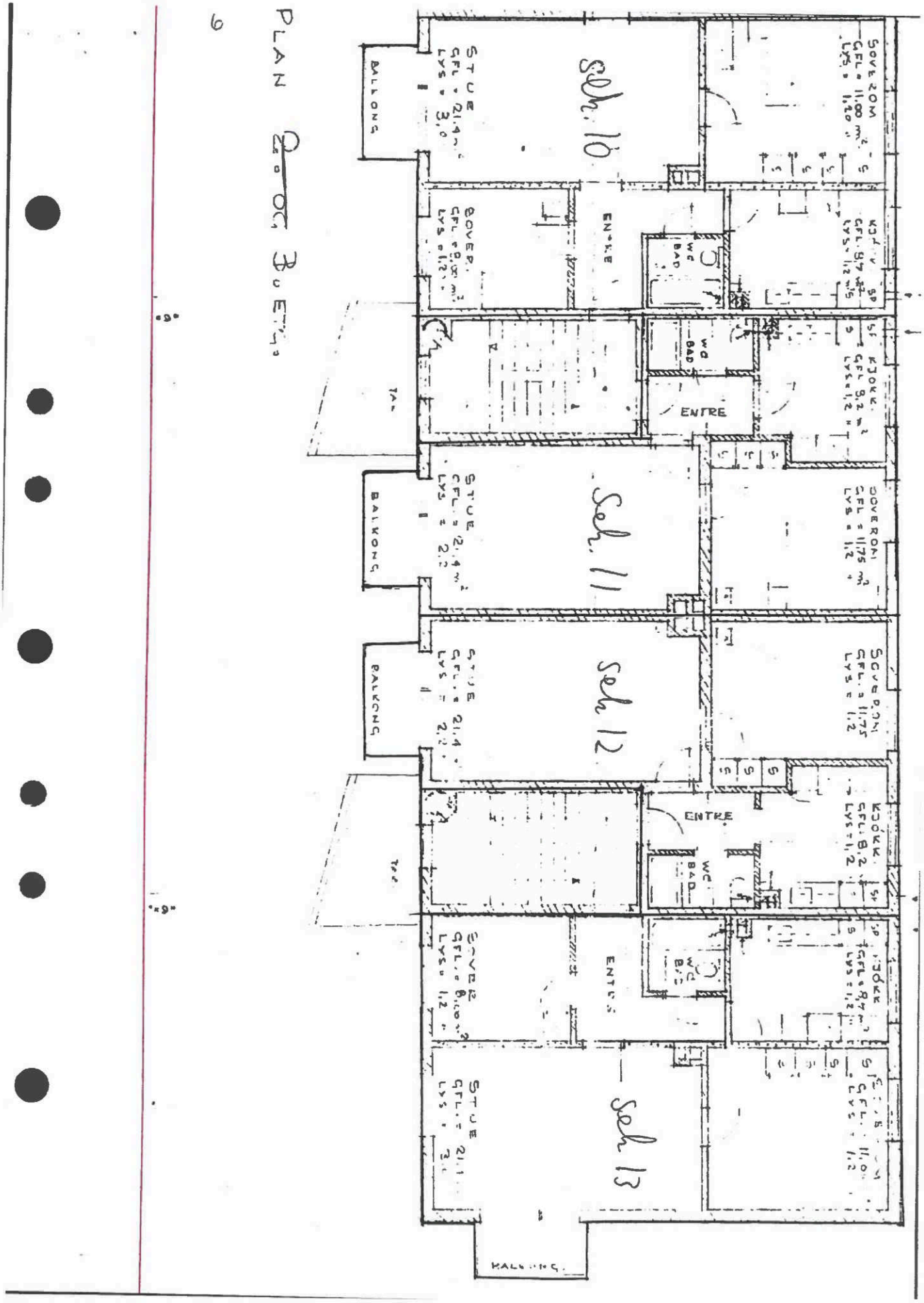

159/99
159/108
159/101
159/111
159/7
5580
5578
5580
1625
1676
Midl. reg. best
S-1860, 6.6.73
Turvei E6A
S-457 20 12.52
Kjerl 3681
Ina Kroghs vei 3677
Bygge
S-457
300
20
18
16
12
165
160
58
9
6
u
lek

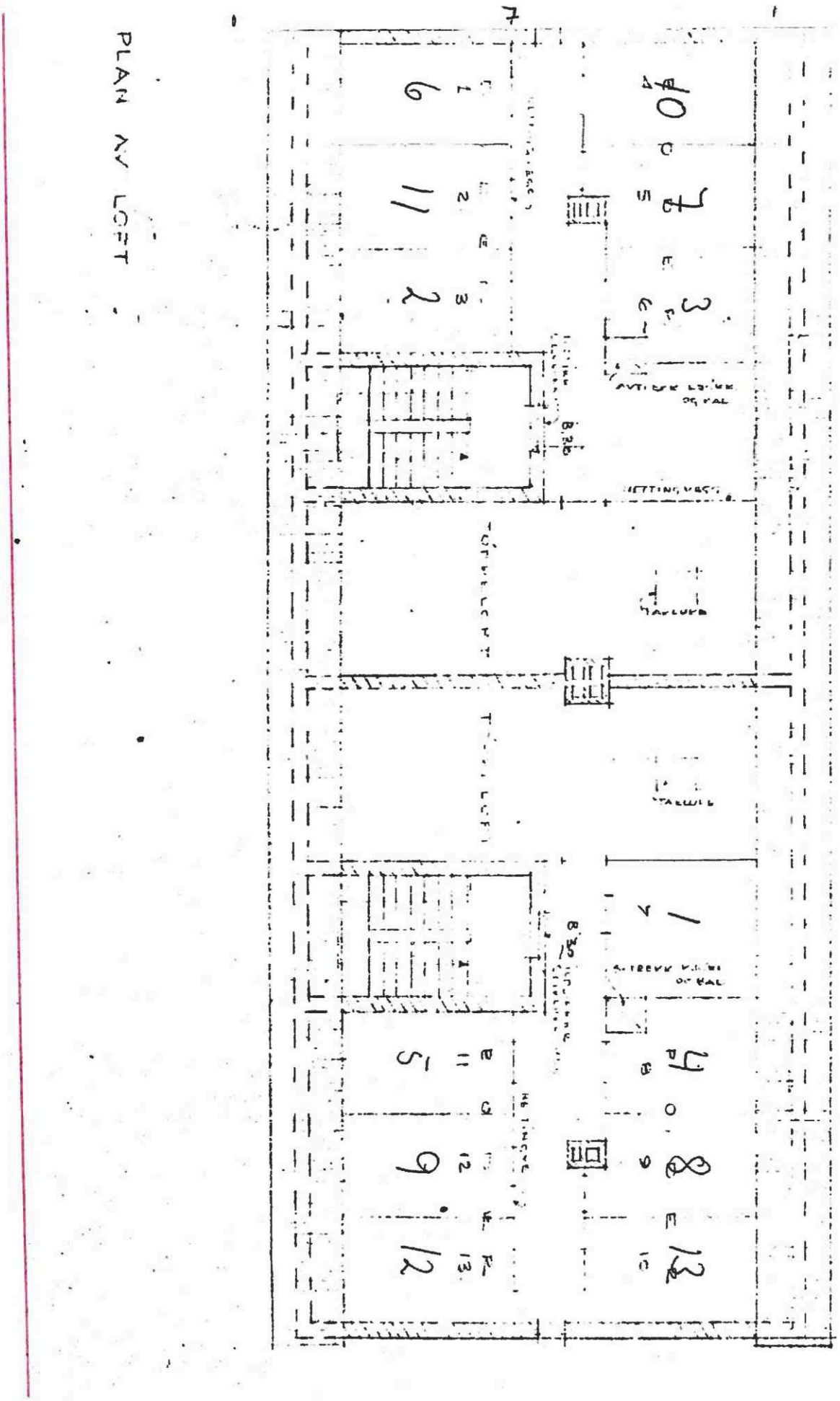
PLAN AV KJELLER
STUE
TILFLUKTSROM
13 PERSONER
42 m²
RULLE
VASKERI
ELEKTRISK BYGGEBLOKK


PLAN AV KJELLER
RULLE
TILFLUKTSROM
STUE
Soh. 1.


Sek. 2
Sek. 3
Sek. 4
Sek. 5
ENTRE
PLEN
BALKONG


PLAN 2. OG 3. ETG.
Seh. 6
Seh. 7
Seh. 8
Seh. 9
STUE
SOVEROM
KJØKK
ENTRE
WC
BAD
BALKONG
TAK


PLAN 2. OG 3. ETG.
Seh. 10
Seh. 11
Seh. 12
Seh. 13
STUE
BALKONG
SOVEROM
ENTRE
WC BAD
KJØKK


PLAN AV LOFT

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Øystein Opheim 38251134
Vår referanse: 3791587/26752027
Bestilling: C3 2025-07-09 (4) 46

Dato
09.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6403	105	13.5.1953	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	159	108	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/6403/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-09 09:36

Nylands Verksteds Funksjonærers Boliglag v/Ö Wessel Asak,
Nylandsveien 33, Oslo.

Jnr. 346/53.

Erklæring.

Dagbokført
13 MAJ 1953 6403

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

5. mars 1953.

«Gn.-nr. 159 , br.-nr. 108 av bnr. 1

Tomt nr. 7 til vei nr. 3677 (hj. Vei nr.3681)

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Vei nr. 3677 opparbeides langs tomta med 6 meter brad kjörebane og et 2 meter bredt fortau med kantstein.-
   Vei nr. 3681 opparbeides langs tomta etter reguleringen.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.
Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

....., den 25-3 19 53.

a/s Nylands Verksteds Funksjonærers Boliglag II
Sivert Pettersen (s) - - - (s)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

....., den 25-3 19 53.

Arbeidsmann (s) - - - (s)

O. V. V. Skj. 39 a. 2000. 2-52. j. & N.


Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
bolig
Byggeområde for
boliger
S-457,20.12.52
Byggeområde for boliger
S-457,20.12.52
Gina Krogs vei
Østerdalsveien
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Turvei E6A 234/55(S-457)
S-457,20.12.52
Turvei
234/55(S-457)
Nylandet
Byggeområde
for boliger
S-457, 20.12.52
Byggeområde for
boliger
S-457,20.12.52
Turvei E6 S-769 234/55
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Friområde (turvei)
Vedt.8.7.93 (S-3304)
se reg.best.
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Byggeområde
for boliger
S-457,20.12.52
Vedt.9.7.75(S-1524)
S-438
Nylandet
20 m
©Oslo PBE

Oslo

S-457

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

S-457 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.12.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201407

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 23455

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

Gina Krogs vei 9B

Nabolaget Nylænde - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	7 min 0.4 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	11 min 0.9 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	22 min 2 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	5 min 2.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gina Krogs vei Linje FB10, 75C, 79	3 min 0.2 km
Lambertseter Linje 1, 4	8 min 0.6 km
Kastellet Linje 13, 19	23 min 2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.3 km

BARNEHAGER

Nylænde barnehage (1-5 år) 55 barn	2 min 0.2 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lambertseter	4 min
Kiwi Cecilie Thoresens Vei	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	7 min
Apotek 1 Lambertseter	8 min
Lambertseter Vinmonopol	7 min

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg	10 min
Abildsøparken balløkke	12 min
EVO Lambertseter Senter	8 min
SATS Lambertseter	8 min

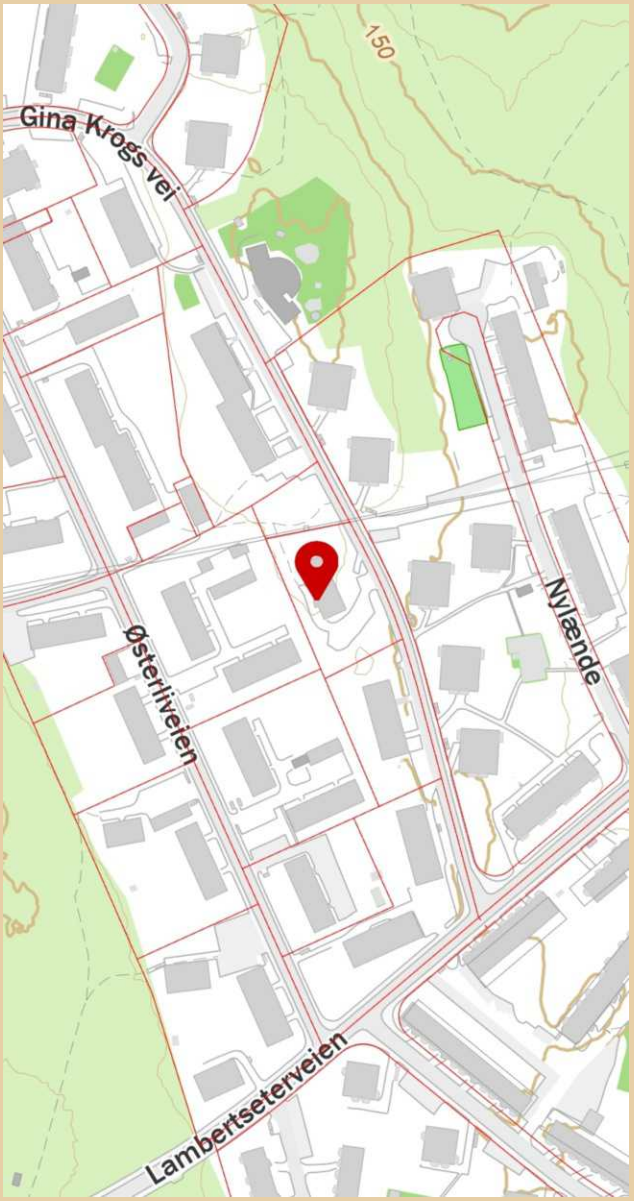
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gina Krogs vei 9B, 1153 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 108, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251134

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 31 016

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.
