NORDVIK

Geitmyrsveien 40

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Geitmyrsveien 40

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
86	Vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen 2-roms hjørneleilighet med balkong og fransk balkong - Vv inkl. - Garasjeplass med lader - Felles takterrasse

Prisantydning	**5 950 000,-**
Omkostninger	**149 840,-**
Totalpris	**6 099 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 397,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2001**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Geitmyrsveien 40! En lys og pen 2-roms hjørneleilighet med balkong, fransk balkong og garasjeplass med lader.

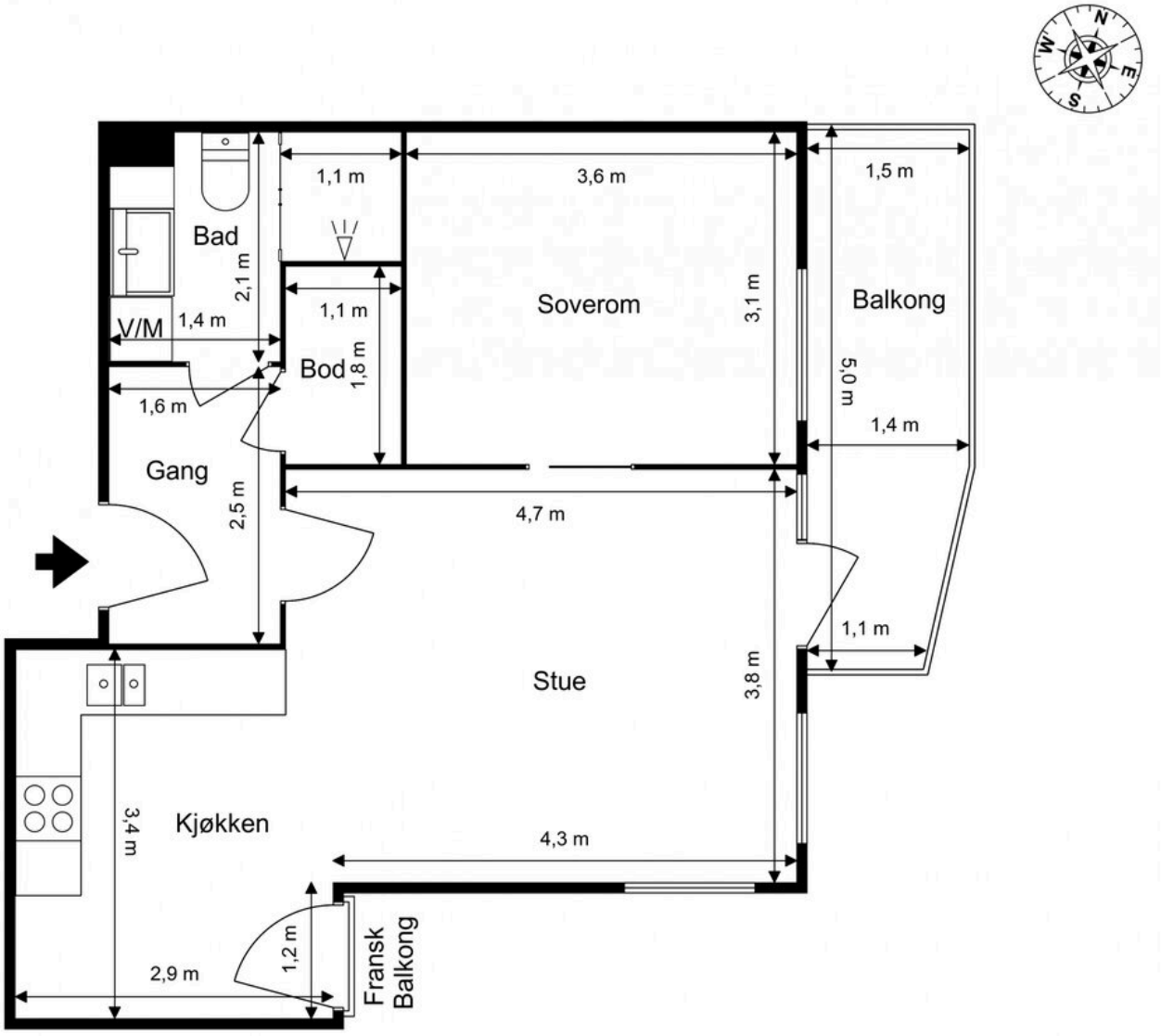
Leiligheten har en meget attraktiv og sentral beliggenhet med gangavstand til det meste hovedstaden har å by på. Det er offentlig kommunikasjon rett utenfor og umiddelbar nærhet til den nydelige St. Hanshaugen-parken.

- Balkong på 7 kvm og fransk balkong
- Svært god planløsning med romslige rom
- Lagringsplass i innvendig bod og ekstern bod på 5 kvm
- Heis i bygget
- Varmtvann og internett inkl.
- Parkeringsplass med lader i felles anlegg
- Bygg fra 2001 med felles takterrasse
- Hyggelig og veldrevet sameie
- Attraktiv og sentral beliggenhet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 55 kvm

Geitmyrsveien 40
1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.













































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0450/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Geitmyrsveien 40, 0455 OSLO
Gnr 217, bnr 168, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Hebel AS

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
148 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
149 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
162 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 099 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 112 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2001

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i første etasje og inneholder gang, stue, kjøkken, soverom, bad og bod. Fra stuen er det utgang til en balkong på 7 kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i første etasje på ca. 5 kvm og en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbil-lader. Merket: 4.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en praktisk og romslig entré med plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. I tillegg er det direkte adkomst til den innvendige boden som sikrer godt med ekstra lagringsplass.

Kjøkken:
Leiligheten har et pent kjøkken med spiseplass og fransk balkong. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat, samt nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur fra Oras. Det er flislagt på vegg under overskap. Kjøkkenet er utstyrt integrert komfyr og platetopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Hvitevarene følger med handelen. Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Stue:
Leiligheten har en lys, innbydende hjørnestue av god størrelse. Rommets planløsning oppleves naturlig, og

enkel å innrede. Det er godt lysinnslipp fra store vindusflater og balkongdør som bidrar til en åpen og luftig romfølelse. Rommet har velholdte overflater fra byggeår med 3-stavs eikeparkett og lyse vegger.

Fra stuen er det utgang til en østvendt og skjermet balkong på ca. 7 kvm. På balkongen er det god plass til utemøblement, grill og beplantning.

Soverom:
Leiligheten har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Bad fra byggeår med flislagte overflater, elektriske varmekabler og downlights i himlingen. Badet inneholder dusjhjørne, toalett og servantskap, nedfelt servant med ett-greps blandebatteri, speil på vegg med belysning og opplegg for vaskemaksin. Mekanisk avtrekk.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbil-lader. Merket: 4.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Klopotowski Håndverker & Rør

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

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

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje + garasjekjeller. Heis adkomst. Standard på leiligheten er etter byggeår. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca. 2,45m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,15m i bad . Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er utvendig pusset og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer/balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue
- løse terrassebord.
- alger/værslitt overflate.

Vinduer og dører
-vindu i soverom, ytterdør og stue tar i karm.

Etasjeskille og gulv på grunn
- høydeavvik etter NS3600.2025.

Kjøkken
- Overflater og innredning
- eldre fuktskade i gulv ved kjøkkeninnredning, fuktsvelling i underkant av benkeplate samt fuktsvelling i bunnplate under oppvaskkum.

Vannledninger
- fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Våtrom: Bad
- Overflate vegg/himling
- riss/sprekker i flis.
- riss i flisfuger.

Våtrom: Bad
- Overflate gulv
- bom (hulrom) under flis.
- riss i flisfuger.

Våtrom: Bad
- Membran, tettesjikt og sluk
- sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold.
- fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
- synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
- basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2.

Våtrom: Bad
- Sanitærutstyr
- gulvstående wc er ikke festet til gulv.

Våtrom: Bad
- Dokumentasjon
- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Fransk balkong kjøkken
- alger/avflassing av maling på rekkverk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Skadedyr og fuktkrevende insekter Punkter tilknyttet skadedyr og fuktkrevende insekter er ikke besvart da eier ikke var til stede under befaringen.

Varmtvannsbereder Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Innbo og løsøre
Hvitevarene på kjøkkenet følger med.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og varmekabler på bad. Varmtvann er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 397,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kabel-tv/internett, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader: 2.898,-
Kabel-TV/Internett: 499,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 547 908,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 6 191 633,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Geitmyrsveien 40, orgnr. 984151225

Om sameiet
Sameiet består av 29 boligseksjoner.

Årmøtet 2026:
Årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering. Det ble opplyst at det i 2026 var inngått to nye serviceavtaler - avtale med Bygårdsservice/avd. brannvern om årlig sjekk av brannslokkeapparatene i fellesområdene og med firma EDA Elektro og Data AS om årlig sjekk av nødlys, røykdetektorer, branndører, dørlukkesentral og røykluke i fellesområdene.
Vedtak: Tatt til orientering.

Reparasjon/oppjustering av heisen
Styret gis fullmakt til å utrede og bestille nødvendig og hensiktsmessig reparasjon og oppjustering av heisen. Kostnadene for dette fordeles mellom sameierne basert på sameiebrøken og andel fra sameiets oppsparte midler, som fastsettes av styret. Styret bes innhente/ utrede flere tilbud.

Nabosamarbeid for beskjæring av trær
Årsmøte vedtar at styret tar kontakt med naboene i Geitmyrsveien 38A og 38B for å sikre at greiner som henger over på sameiets eiendom blir beskåret, og for å etablere et samarbeid om felles ordning om jevnlig vedlikehold av trærnes høyde og tilstand. Målet er å forebygge ulemper, bedre sikkerhet og lysforhold, sikre forutsigbart vedlikehold og styrke et godt og samarbeidsorientert naboskap, i tråd med gjeldende lovverk.
Formålet med vedtaket: 1. At naboen beskjærer eller kutter grener fra trær som henger inn over Boligsameiet Geitmyrsveien 40 sin eiendom. 2. At sameiet og naboen(e) etablerer et samarbeid om jevnlig vedlikehold av trærnes høyde og tilstand, for å forebygge ulemper og nabokonflikter i fremtiden. Dette forslaget gir styret mandat til å løse en nåværende utfordring og forebygge fremtidige konflikter mellom sameiet og naboene. Tiltaket legger til rette for en samarbeidsorientert og lovlig løsning, og vil sannsynligvis bidra til et bedre bomiljø for oss beboere – med økt sikkerhet, bedre lysforhold og mindre irritasjon. I tillegg styrker det naboforholdet og minimerer risikoen for kostbare konfliktereller skader.
Vedtak:
Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Drift og vedlikehold
Nytt døråpnersystem
I løpet av høsten 2025 ble det montert nytt døråpnersystem i bygget. I henhold tilvedtak på årsmøtet 2025 ble det gamle døråpnersystemet i de enkelte leiligheter inkl. video-skjermer, erstattet med nytt og moderne anlegg av typen Aiphone. I tillegg ble det gamle ringepanelet ved inngangspartiet skiftet ut med et nytt digitalt system. Arbeidet ble utført av Hemer Lås og Dørtelefon AS.

Nytt lysanlegg - korridor 1. etg.
Det ble høsten 2025 innhentet justert anbud for montering av nytt LED-lysanlegg i korridor 1. etg. Utskifting av lysanlegg/taklys i de øvrige etasjene er utført tidligere. Montering av nytt lysanlegg i korridor 1. etg. ble gjennomført i januar 2026 av Torshov Elektro AS.

Norgespris/el-forbruk
Det ble i løpet av høsten 2025 innført Norgespris for sameiets el-forbruk i fellesområdene, inkl. elbil-lading i garasjen. El-leverandør til fellesområdene er JotunKraft i Valdres. Merk - de enkelte sameiere kan ha ulike el-leverandører og må/kan selv bestille Norges-pris for egen leilighet, dersom det er ønskelig, via Elhub/Elvias web-side.

Varmtvannsberedere
Etter en kortslutning knyttet til sameiets to varmtvannsberedere ble alle seks elkolber/varmelementer i de to berederne skiftet i mars 2025. Brannvern Det ble i løpet av våren/sommeren 2025 i gjennomført befaringer og innhentet anbud for årlig sjekk av brannvern/tiltak i bygget. I løpet av høsten ble det sendt informasjonsskriv, inkl. sameiets branninstruks til sameierne og minnet om viktige brannvernstiltak - inkl. sjekk av montert brann-/vannslange i leilighetene, sjekk av røykvarslere, anbefaling om anskaffelse av håndslokkeapparat (pulver) i hver leilighet etc.. I desember ble det gjennomført en brannteknisk gjennomgang/sjekk av bygget av en ekstern leverandør via Bygårdsservice AS. Styret vil følge opp dette i 2026.

Tujahekken - Vallegata 23

Høyden på naboens tujahekk er et gjennomgående problem for flere leiligheter i vårt bygg. Saken ble på nytt tatt opp i epost fra styreleder til eier av Vallegata 23 i desember 2025. Det er pr. dato ikke mottatt svar på denne.

Sykkelboden
Sykkelboden ble ryddet i mai. Hensatte sykler uten registrerte eiere ble kjørt/gitt bort til Røde Kors sitt sykkelverksted.

Godkjenning av plantegninger:
Tidlig i 2023 ble det avdekket viktige mangler i Plan- og bygningsetatens (PBE) digitale arkiv knyttet til godkjenning av reviderte plantegninger for vårt bygg fra tiden før bygget ble reist i 2001. Styret iverksatte et betydelig arbeid for å oppklare saken. I brev av 4. mai 2023 fremgår det at PBE etter en intern avklaring godkjenner/har godkjent byggets planløsning. I brevet viste PBE til at det i sin tid ikke var søkt om endringer i brannkonseptet for bygningen.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret skal informeres om eierforhold

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 337,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatet for 2025 viser et årsresultat på kr. 127 724.-. Disponible midler pr. 31.12.2025 var kr. 758 486.- mot kr. 630 762.- pr. 31. desember 2024.
Styret vedtok på styremøte 10. november 2025 å øke felleskostnadene med tre prosent fra 1. januar 2026.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad - hvert år avholdes dugnad med ca. to timers varighet - vanligvis tidlig i mai - med deltakelse av sameiets medlemmer.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for naboene - se Husordningsreglene pkt. 6.

Sameiets forsikring
If skadeforsikring
Polisenr. SP2012584

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 203 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med parken som nærmeste nabo.

Et av Oslos største parkanlegg, med flott turterreng og nydelig utsikt over sentrum. Parken på St. Hanshaugen ble anlagt som en promenadepark i landskapsstil (ofte kalt engelsk stil), med gangveier som slynger seg gjennom terrenget, svanedam, kunstig bekkeløp med bro, servering, og skulpturer. Det til dels bratte og spennende terrenget er fint utnyttet til å skape spenning og variasjon parken igjennom. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000, postkontor og Plantasjen. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett/Ila, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området.

Trikk nr. 17 og 18 og buss nr. 21, 26 og 37 er i nærheten. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn.

OsloMet på Bislett ligger kun få minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger også tannlegehøyskolen. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokken, datert 15.12.2006.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Planløsning med tanke på bod og bad er noe endret i forhold til godkjente byggetegninger.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående byggesaker:
Geitmyrsveien 57 - oppføring av konstruksjon med tak til uteservering. Saksnummer: 202601637
Geitmyrsveien 57 - bruksendring i deler av loft til oppholdsrom. Saksnummer: 202510868
Geitmyrsveien 34 A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer. Saksnummer: 202521070
Vallegata 15 B - innsetting av balkongdør og utskifting av takvinduer. Saksnummer: 202510710

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/217/168/4:
28.04.1917 - Dokumentnr: 912579 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:168
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2001 - Dokumentnr: 33545 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2001 - Dokumentnr: 33545 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/1798
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller

med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 121 075,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. september 2026

Ansvarlig megler
Anders Diep Kanck, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91312549

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

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

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

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

Geitmyrsveien 40

Skoler

IIa skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg Bislett		13 min
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km

Sport

Idioten balløkke	5 min
Evald Ryghs plass	6 min
EVO Adamstuen	7 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	8 min

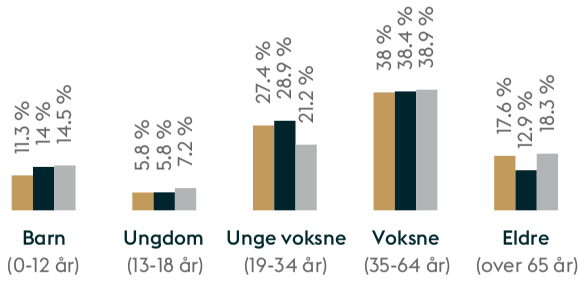
Offentlig transport

Lovisenberg	Linje 37	0 min 0 km
Adamstuen	Linje 17, 18	9 min 0.7 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 2.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

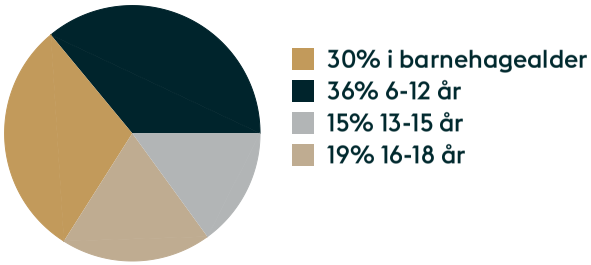
Lovisenberg Diakonale barnehag...	65 barn	4 min 0.3 km
Gladengveien barnehage		4 min
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	58 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: St.Hanshaugen	1.220	631
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



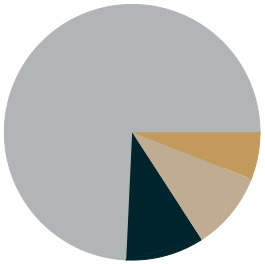
Ladepunkt for el-bil

Joker Geitmyrsveien	3 min
Joker Fayesgate	5 min

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse



- 6% enebolig
- 10% rekkehus
- 75% blokk
- 10% annet



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 2026

Geitmyrsveien 40
0455 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2001
BRA:	55 m^2
BRA-i:	50 m^2
Rapportdato:	8.9.2026 (Gyldig til 8.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	11	0	2

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue	- løse terrassebord. - alger/værslitt overflate.
Vinduer og dører	-vindu i soverom, ytterdør og stue tar i karm.
Etasjeskille og gulv på grunn	- høydeavvik etter NS3600.2025.
Kjøkken - Overflater og innredning	- eldre fuktskade i gulv ved kjøkkeninnredning, fuktsvelling i underkant av benkeplate samt fuktsvelling i bunnplate under oppvaskkum.
Vannledninger	- fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flis. - riss i flisfuger.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis. - riss i flisfuger.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold. - fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. - synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås. - basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- gulvstående wc er ikke festet til gulv.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.
Fransk balkong kjøkken	- alger/avflassing av maling på rekkverk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skadedyr og fuktkrevende insekter	Punkter tilknyttet skadedyr og fuktkrevende insekter er ikke besvart da eier ikke var til stede under befaringen.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.9.2026	**8.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Hebel AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Geitmyrsveien 40, 0455 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**168**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0102**		
Byggeår:	**2001** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje + garasjekjeller. Heis adkomst. Standard på leiligheten er etter byggeår. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca. 2,45m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,15m i bad . Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er utvendig pusset og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer/balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2026	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**55**	**50** Gang, bad, stue, kjøkken, soverom, bod.	**5** Bod i leilighetsplan.	**0**	**7**
Totalt m²	**55**	**50**	**5**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Bod i leilighetsplan på ca. 5m² (medtatt som BRA-e).
Bod er fremvist av eier.
Eier opplyser at leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbil-lader. Merket: 4.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue — TG-2

Type	**Balkong**
Øst-vendt balkong på ca. 7m² med adkomst fra stue.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Redusert overflatebeskyttelse som følge av værslitt og algevekst kan medføre økt fuktpåvirkning og gradvis nedbrytning av materialene dersom vedlikehold ikke utføres.

Løse terrassebord gir redusert brukssikkerhet og medfører snublefare. Mangelfull innfesting kan over tid føre til økt slitasje på terrassebord og underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling/vask anbefales.
Feste terrassebord tilstrekkelig anbefales.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer/balkongdør med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Innerdør mellom gang og stue med innfelt glass.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer/balkongdør fra 2010. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Registrert subbing/tar i karm indikerer at dør-/vinduskonstruksjonen ikke er optimalt justert eller at det har oppstått mindre bevegelser i bygningsdelen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og nedsatt funksjonalitet over tid dersom forholdet forverres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 16mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 12mm over hele rommet og ca. 8mm over 2 meter.

Oppsummering	TG-2

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra byggeår.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur fra Oras . Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Ja

Observerte avvik:

- Eldre fuktskade i gulv ved kjøkkeninnredning, fuktsvelling i underkant av benkeplate samt fuktsvelling i bunnplate under oppvaskkum.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen/benkeplate fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.
Eldre fuktskade i gulv ved kjøkkeninnredningen kan ha medført redusert materialkvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innredning/benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Utskiftning av fuktskadet gulv må påregnes.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyde måles til ca:
Gang: 2,23m
Bad: 2,15m
Stue: 2,45m

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Røykvarsel er plassert i stue og gang.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Brannslukkingsapparat fra 2026.
Det er montert brannslange i kjøkkenbenk.

6.6 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

6.7 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran er plassert i luke i himling.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Skjulte lekkasjer fra fordelerstokk over tak uten tett skap kan medføre fukt- og vannskader på bygningskonstruksjoner og innvendige overflater, med risiko for kostbare utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i bod.

Beskrivelse

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring anleggets oppbygning, utførelse og eventuelle senere endringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Punkter tilknyttet skadedyr og fuktkrevende insekter er ikke besvart da eier ikke var til stede under befaringen.

6.10 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via veggventil ført til yttervegg.

6.12 Våtrom: Bad — TG-2



Hjelpesluk i bad.

Generell beskrivelse
Flis på gulv 20x20. Flis på vegger 20x25 samt dekorflis. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Bad fra byggeår.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Riss i flisfuger.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**



Hovedsluk i bad.

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.

Riss/sprekker i fliser kan medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom også underliggende tettesjikt er skadet. Dette kan på sikt føre til fuktskader og kostnadskrevende utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis
- Riss i flisfuger.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Riss og sprekker i fuger, eventuelt i kombinasjon med bom bak flis, gir vann mulighet til å trenge ned bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**

Type tettesjikt	**Annet**

Synlig membran kan ikke fastslås i bad.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Beskrivelse:
Det er rørstubber og tilgriset flislim som gjør at vannlås i sluket er vanskelig å få opp slik at man kan rengjøre sluket.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.

Feil fall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, skader på materialer og redusert brukskvalitet.

Manglende renhold av sluk kan føre til redusert avrenning, tilstopping og økt risiko for vann- og fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Anbefaler å vurdere etablering av vannstoppsystem med gulvføler i tilknytning til baderommet. Dette pga. vanntilkobling og sanitærutstyrets plassering i nærhet av døråpninger med risiko for at vann renner ut i tilstøtende rom ved en evt. større lekkasje fra utstyret.
Det anbefales å gjøre sluket tilgjengelig for å sikre nødvendig renhold og fremtidig vedlikehold.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Servantskap med en bredde på 100cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Hånd og regndusj armatur. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, glassdører på skinner og gulvstående wc. Speil med lys på vegg.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Manglende innfesting kan føre til at gulvstående wc beveger seg og bli ustabilt ved bruk. Dette kan også medføre belastning på tilkoblinger og risiko for lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gulvstående wc anbefales festet forsvarlig til gulvet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Merknad: Avtrekk fra bad justeres via ventilator på kjøkken.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved bod mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.13 Fransk balkong kjøkken TG-2

Beskrivelse

Det er utført en enkel beskrivelse av avvikene.

Er det registrert avvik?	**Ja**

- alger/avflassing av maling på rekkverk.

Oppsummering	TG-2
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling/vask anbefales.	

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Terje Roger Tonne	9578-5999-4-1803848	2026-09-11 12:51:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0450/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Geitmyrsveien 40, 0455 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Hebel AS

Fullmektige
Terje Roger Tonne for Hebel AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: P2012584.8.1
Forsikret i: IF Skadeforsinkring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Klopotowski Håndverker & Rør

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Forslag om skifte av heisen. Styret arbeider videre med saken.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0450/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Terje Roger Tonne	**2026-09-11**

Identifikasjon

Terje Roger Tonne

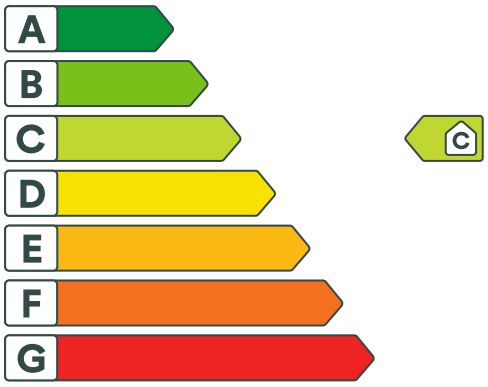
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Geitmyrsveien 40, 0455 OSLO	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349017**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81715971**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **168**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
152,84

Nordvik St. Hanshaugen
E-post: j.skogseide@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Boligsameiet Geitmyrsveien 40**

Megleropplysninger 10.09.2026
Vi viser til forespørsel av 09.09.26

Boligselskap:	Boligsameiet Geitmyrsveien 40
Organisasjonsnr:	984 151 225
Gnr./bnr:	217 / 168
Eier(e):	Hebel AS
Seksjons-/andelsnr:	4
Adresse:	Geitmyrsveien 40, 0455 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/geitmyrsveien40/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/geitmyrsveien40/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring, avtalenr. P2012584.8.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.898,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 499,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.397,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	28337	4713

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Boligsameiet Geitmyrsveien 40
9. juni 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Boligsameiet Geitmyrsveien 40

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	09.06.2026
Tidspunkt:	18.00
Sted:	Lobbyen, Geitmyrsveien 40

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2025**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
4. **BUDSJETT 2026**
5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
7. **INNMELDTE SAKER**
   - **7.1 REPARASJON/OPPJUSTERING AV HEISEN**
   - **7.2 NABOSAMARBEID FOR BESKJÆRING AV TRÆR**

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Svein Holst Andreassen	På valg:	2026
Styremedlem	Grete Breivik	På valg:	2026
Styremedlem	Carl R. Ihlen	På valg:	2026
Varamedlem	Gro E. Paulsen	På valg:	2026
Varamedlem	Halfdan Kamøy	På valg:	2027

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/geitmyrsveien40

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: Narvesen Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: IF SKADEFORSIKRING

Polisenummer: SP0002012584

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

ÅRSRAPPORT 2025

Boligsameiet Geitmyrsveien 40

Virksomhetens art og sted

Boligsameiet Geitmyrsveien 40 er et boligsameie med 29 boligseksjoner. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 984151225 og ligger i bydelen St. Hanshaugen i Oslo kommune. Postadressen er Geitmyrsveien 40, 0455 Oslo.

Sameiets drift

Etter styret oppfatning gir årsregnskapet fullstendig og utfyllende informasjon om sameiets utvikling og resultater i 2025 og om sameiet stilling ved utgangen av regnskapsåret 2025. Styret kjenner ikke til forhold som har inntruffet etter regnskapets avslutning som har betydning for vurdering av årsregnskapet. I samsvar med regnskapslovens paragraf 3.3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.

Styret

Styrets sammensetning har vært:

Styreleder Svein Holst Andreassen (valgt for et år i 2025 - til 2026)

Styremedlem Grete Breivik (valgt for to år i 2024 - til 2026)

Styremedlem Carl R. Ihlen (valgt for to år i 2024 - til 2026)

Varamedlem Halfdan Kamøy (valgt for to år i 2025 - til 2027)

Varamedlem Gro E. Paulsen. (valgt for to år i 2024 - til 2026)

Styremøter

Det har vært avholdt tre styremøter i 2025. I tillegg har det vært jevnlig kontakt mellom styreleder og styrets øvrige medlemmer/varamedlemmer.

Drift og vedlikehold

Nytt døråpnersystem

I løpet av høsten 2025 ble det montert nytt døråpnersystem i bygget. I henhold til vedtak på årsmøtet 2025 ble det gamle døråpnersystemet i de enkelte leiligheter inkl. video-skjermer, erstattet med nytt og moderne anlegg av typen Aiphone. I tillegg ble det gamle ringepanelet ved inngangspartiet skiftet ut med et nytt digitalt system. Arbeidet ble utført av Hemer Lås og Dørtelefon AS.

Nytt lysanlegg - korridor 1. etg.

Det ble høsten 2025 innhentet justert anbud for montering av nytt LED-lysanlegg i korridor 1. etg. Utskifting av lysanlegg/taklys i de øvrige etasjene er utført tidligere. Montering av nytt lysanlegg i korridor 1. etg. ble gjennomført i januar 2026 av Torshov Elektro AS.

Norgespris/el-forbruk

Det ble i løpet av høsten 2025 innført Norgespris for sameiets el-forbruk i fellesområdene, inkl. elbil-lading i garasjen. El-leverandør til fellesområdene er JotunKraft i Valdres. Merk - de enkelte sameiere kan ha ulike el-leverandører og må/kan selv bestille Norges-pris for egen leilighet, dersom det er ønskelig, via Elhub/Elvias web-side.

Varmtvannsberedere

Etter en kortslutning knyttet til sameiets to varmtvannsberedere ble alle seks el-kolber/varmelementer i de to berederne skiftet i mars 2025.

Brannvern

Det ble i løpet av våren/sommeren 2025 i gjennomført befaringer og innhentet anbud for årlig sjekk av brannvern/tiltak i bygget. I løpet av høsten ble det sendt informasjonsskriv, inkl. sameiets branninstruks til sameierne og minnet om viktige brannvernstiltak - inkl. sjekk av montert brann-/vannslange i leilighetene, sjekk av røykvarslere, anbefaling om anskaffelse av håndslokkeapparat (pulver) i hver leilighet etc.. I desember ble det gjennomført en brannteknisk gjennomgang/sjekk av bygget av en ekstern leverandør via Bygårdsservice AS. Styret vil følge opp dette i 2026.

Tujahekken - Vallegata 23

Høyden på naboens tujahekk er et gjennomgående problem for flere leiligheter i vårt bygg. Saken ble på nytt tatt opp i epost fra styreleder til eier av Vallegata 23 i desember 2025. Det er pr. dato ikke mottatt svar på denne.

Sykkelboden

Sykkelboden ble ryddet i mai. Hensatte sykler uten registrerte eiere ble kjørt/gitt bort til Røde Kors sitt sykkelverksted.

Dugnad 2025

Dugnaden 2025 ble avholdt 6. mai. 13 seksjoner deltok eller hadde utført vedlikeholdsoppdrag i forkant, mens 16 seksjoner ikke hadde anledning til å delta.

Sameiets økonomi

Etter styrets syn gir årsregnskapet 2025 et korrekt bilde av sameiets eiendeler og finansielle stilling. Resultatet for 2025 viser et årsresultat på kr. 127 724.-. Disponible midler pr. 31.12.2025 var kr. 758 486.- mot kr. 630 762.- pr. 31. desember 2024. Styret vedtok på styremøte 10. november 2025 å øke felleskostnadene med tre prosent fra 1. januar 2026.

Forvaltning.

- Sameiets forretningsfører/regnskapsfører er *Solibo AS,* Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo - tlf.: 21 08 05 25. Kontaktperson er forvaltningskonsulent Joachim E. Høiaas - (epost: joachim@solibo.no). Sameiets revisor er *Narvesen Revisjon AS*.
- *Bygårdsservice AS* utfører vaktmestertjenester og renhold i bygget.
- *Industriporter AS*, Jessheim er sameiets serviceselskap for garasjeporten.
- *Kone AS* er sameiets serviceselskap for heisen. Tlf. 90 92 29 09.
- *Forsikring* - Bygget er forsikret i forsikringsselskapet If og har avtalenummer SP 2012584.
- Merk - oppdrag som innebærer utgifter for sameiet, kan kun bestilles av styrets medlemmer/varamedlemmer.

Diverse

Morten Vestre og Janne Henriksen er nye eiere av seksjon 20 i 3. etg.

Av sameiets 29 leiligheter er ni leiligheter utleid pr. januar 2026.

Oslo, 6. mai 2026.

Svein Holst Andreassen.	Grete Breivik.	Carl Roman Ihlen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3.ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Boligsameiet Geitmyrsveien 40

Orgnr: 984 151 225

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**630 762**	**533 731**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	127 724	97 032
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**127 724**	**97 032**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**758 486**	**630 762**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	909 817	633 118
Kortsiktig gjeld	151 332	2 356
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**758 486**	**630 762**

✔ Signert 06-05-2026 19:04:08 UTC Oneflow ID 14479896 Side 1 / 7

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 232 432	1 183 319		1 290 240
Annen driftsrelatert inntekt	3	7 500	9 062		19 320
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 239 932**	**1 192 381**		**1 309 560**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	6 345	5 640		6 400
Styrehonorar	5	45 000	40 000		45 000
Forsikring		116 481	105 706		123 480
Forretningsførsel		47 000	63 285		49 200
Revisjon		12 891	11 578		12 900
Kommunale avgifter		335 313	309 414		350 040
Energi/fyring		146 597	151 465		173 280
Kabel-TV/internett		151 032	140 213		174 000
Vedlikehold	6	91 604	119 296		195 000
Vaktmestertjenester		135 588	130 104		141 840
Andre driftskostnader	7	42 150	21 130		21 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 130 000**	**1 097 831**		**1 292 740**
DRIFTSRESULTAT		**109 932**	**94 550**		**16 820**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		17 792	2 481		0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-17 792**	**-2 481**		**0**
Resultat		**127 724**	**97 032**		**16 820**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	127 724	97 032		
SUM DISPONERING		**127 724**	**97 032**		

✔ Signert 06-05-2026 19:04:08 UTC

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 554	0
Forskuddsbetalte kostnader	9	321 069	143 860
Bankinnskudd		582 195	489 259
SUM OMLØPSMIDLER		**909 817**	**633 118**
SUM EIENDELER		**909 817**	**633 118**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	758 486	630 762
SUM EGENKAPITAL		**758 486**	**630 762**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		145 218	2 356
Annen kortsiktig gjeld	10	6 113	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**151 332**	**2 356**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**909 817**	**633 118**

✔ Signert 06-05-2026 19:04:08 UTC

Oslo, 6. mai 2026

Svein Holst Andreassen.	Grete Breivik.	Carl R. Ihlen
Styreleder.	Styremedlem.	Styremedlem

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER
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.

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.

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 06-05-2026 19:04:08 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	1 084 242
Kabel-TV/Internett	148 190
Sum innkrevde felleskostnader	**1 232 432**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Dugnad	6 000
Balkonghyspære	1 500
Sum annen driftsrelatert inntekt	**7 500**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 6 345.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 45 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	28 371
Vedlikehold elektro	3 250
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	11 875
Drift/vedlikehold heis	22 980
Vedlikehold parkering/garasje	21 660
Serviceavtale brannsikring	3 468
Sum vedlikehold	**91 604**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Nøkler og låser	18 126
Kostnader dugnad	1 493
Honorar regnskap (ECIT)	8 500
Annen fremmed tjeneste	3 500
Kontingenter	2 200
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 243
Annen kostnad	3 088
Sum andre driftskostnader	**42 150**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	630 762
Overført til/fra egenkapital	127 724
Opptjent egenkapital 31.12	**758 486**

✔ Signert 06-05-2026 19:04:08 UTC

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	123 472
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	173 468
Andre forskuddsbetalte kostnader	24 129
Sum forskuddsbetalte kostnader	**321 069**

NOTE 10 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	6 113
Sum annen kortsiktig gjeld	**6 113**

✔ Signert 06-05-2026 19:04:08 UTC

NARVESEN
REVISJON

Til styret i Boligsameiet Geitmyrsveien 40

Narvesen Revisjon AS
Storgata 4, 2212 Kongsvinger
Org.nr.: 912 663 930 MVA
www.narvesenrevisjon.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Geitmyrsveien 40 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Medlem av revisorforeningen

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Narvesen Revisjon AS

Henrik Narvesen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT 2026

Se Budsjett 2026 under punkt **3. Årsregnskap for 2025** - egen kolonne i Resultatregnskap 2025

En evt. større reparasjon av heisen er ikke tatt med i budsjett for 2026 da saken først kom opp på et sent tidspunkt. Det vises til punkt **7.1 - Innmeldte saker/Reparasjon/oppjustering av heisen**

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 45 000,-.

Styret vedtar intern fordeling.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styrets forslag:

6.1 Valg av styreleder

Halfdan Kamøy stiller til valg som styreleder for **2** år

6.2 Valg av **2** styremedlemmer

Grete Breivik stiller til valg som styremedlem for **2** år
Morten Vestre stiller til valg som styremedlem for **2** år

6.3 Valg av **3** varamedlemmer

Gro E. Paulsen stiller til valg som varamedlem for **2** år
Carl Roman Ihlen stiller til valg som varamedlem for **2** år
Svein Holst Andreassen stiller til valg som varamedlem for **1** år

7. INNMELDTE SAKER

7.1 REPARASJON/OPPJUSTERING AV HEISEN

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiets serviceselskap KONE AS har opplyst at heisens frekvensomformer/elektriske driver viser tegn på svikt og bør skiftes ut. Normal livslengde for denne er oppgitt til 15-20 år. Vårt heisanlegg er 25 år gammelt. Også andre elektriske komponenter i heisen bør skiftes ut. KONE AS har sendt sameiet et samlet tilbud på kr. 455 500.- inkl. mva. En må regne med at heisen stenges/nedetid under reparasjon/oppjustering samt i eventuell ventetid ved levering av materiell /nye komponenter som skal erstatte gammelt materiell.

Styret vil arbeide videre med denne saken både med hensyn til pris og kvalitet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å utrede og bestille nødvendig og hensiktsmessig reparasjon og oppjustering av heisen. Kostnadene for dette fordeles mellom sameierne basert på sameiebrøken og andel fra sameiets oppsparte midler, som fastsettes av styret.

7.2 NABOSAMARBEID FOR BESKJÆRING AV TRÆR

Forslagsstiller:

Tilsendt styret fra Morten Vestre

Forslagsstillers saksfremstilling:

Begrunnelse og bakgrunn

Godt naboskap og konfliktforebygging

Trær er en velkjent kilde til nabokonflikter – spesielt når de kaster skygge, mister løv og barnåler på naboeiendommen eller har greiner som strekker seg inn over grensen. For å unngå konflikter, er det beste å ta opp saken i minnelighet med naboen først. Forslaget legger opp til en positiv dialog ved at styret henvender seg formelt og samarbeidsvillig til naboen, signaliserer vi at vi ønsker en løsning som begge parter kan leve med.

Sikkerhet og lysforhold.

Overhengende greiner kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. De kan knekke og falle ned ved sterk vind eller snøtyngde, med fare for skade på bygninger, biler eller personer under. Ved å be naboen kutte grener som henger over vår eiendom tar vi ansvar for å ivareta tryggheten på fellesområdet. Samtidig vil en kontroll med trærnes høyde og utbredelse bedre lys- og luftforholdene våre. Store trær på nabotomta reduserer solinnslipp og dagslys for beboerne i Geitmyrsveien 40, spesielt i lavere etasjer eller i gårdsrom. Lavere og tynnere trekroner betyr mer sol og mindre

fukt/skygge på vår side, noe som øker bokvaliteten. Her vil jeg nevne at naboloven anerkjenner slike ulemper som at trær som skygger vesentlig for sol og lys, eller som har mye nedfall av løv og barnåler hos naboen, regnes som eksempler på "særlig ulempe". Ved å få trærne beskåret jevnlig unngår vi også at de vokser seg så store at de blir en fare eller en alvorlig plage. Forslaget er derfor et proaktivt sikkerhets- og trivselstiltak.

Vedlikeholdsansvar og kostnadskontroll

Slik jeg forstår det er det per i dag uklare grenser for vedlikehold av trærne langs eiendomsgrensen. Hvis sameiet og naboen inngår en avtale om regelmessig beskjæring, får vi avklart ansvar og rutiner. Det kan for eksempel bety enighet om hvor ofte trærne skal toppes eller tynnes, og hvem som bekoster tiltakene. Slik forutsigbarhet forhindrer situasjoner der vedlikehold forsømmes helt til det oppstår en akutt skade, noe som ofte blir langt dyrere enn planmessig stell. Samarbeid med klare rammer gir mulighet til rettferdig kostnadsdeling, slik at utgiftene kan planlegges i budsjettet i stedet for å måtte betales alene etter uventede hendelser eller dyre straksvedtak.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar at styret tar kontakt med naboene i Geitmyrsveien 38A og 38B for å sikre at greiner som henger over på sameiets eiendom blir beskåret, og for å etablere et samarbeid om felles ordning om jevnlig vedlikehold av trærnes høyde og tilstand. Målet er å forebygge ulemper, bedre sikkerhet og lysforhold, sikre forutsigbart vedlikehold og styrke et godt og samarbeidsorientert naboskap, i tråd med gjeldende lovverk.

Formålet med vedtaket:

1. At naboen beskjærer eller kutter grener fra trær som henger inn over Boligsameiet Geitmyrsveien 40 sin eiendom.

2. At sameiet og naboen(e) etablerer et samarbeid om jevnlig vedlikehold av trærnes høyde og tilstand, for å forebygge ulemper og nabokonflikter i fremtiden.

Dette forslaget gir styret mandat til å løse en nåværende utfordring og forebygge fremtidige konflikter mellom sameiet og naboene. Tiltaket legger til rette for en samarbeidsorientert og lovlig løsning, og vil sannsynligvis bidra til et bedre bomiljø for oss beboere – med økt sikkerhet, bedre lysforhold og mindre irritasjon. I tillegg styrker det naboforholdet og minimerer risikoen for kostbare konflikter eller skader.

Styrets forslag til vedtak:

Saken oversendes styret for videre behandling

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Boligsameiet Geitmyrsveien 40

Møtedato:	tirsdag, 9. juni 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Lobbyen, Geitmyrsveien 40

Tilstede: Linda Brønstad, Espen Tillerås Helseth, Sissel Andresen, Anne Helene Bugge Sveri, Preet Bano Singh, Grete Breivik, Svein Holst Andreassen, Morten Vestre, Carl Roman Ihlen/Elisabeth Møyner, Ann Iren Kråkholm, Karin Brække, Ingrid Bølset Johannessen, Halfdan Kamøy.

Samt en fullmakt.

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Svein Holst Andreassen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Espen Tillerås Helseth foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

13 seksjonseiere
1 fullmakt
Totalt 14 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering. Det ble opplyst at det i 2026 var inngått to nye serviceavtaler - avtale med Bygårdsservice/avd. brannvern om årlig sjekk av brannslokkeapparatene i

fellesområdene og med firma EDA Elektro og Data AS om årlig sjekk av nødlys, røykdetektorer, branndører, dørlukkesentral og røykluke i fellesområdene.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett 2026

Vedtak: Tatt til orientering

---

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 45 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

---

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Halfdan Kamøy ble valgt som styreleder for to år ved akklamasjon.

6.2. Valg av 2 styremedlemmer

Grete Breivik ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Morten Vestre ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

6.3. Valg av 3 varamedlemmer

Gro E. Paulsen ble valgt som varamedlem for to år ved akklamasjon.
Carl Roman Ihlen ble valgt som varamedlem for to år ved akklamasjon.
Svein Holst Andreassen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Halfdan Kamøy	På valg: 2028
Styremedlem:	Grete Breivik	På valg: 2027
Styremedlem:	Morten Vestre	På valg: 2028
Varamedlem:	Gro E. Paulsen	På valg: 2028
Varamedlem:	Carl Roman Ihlen	På valg: 2028
Varamedlem:	Svein Holst Andreassen	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

---

7. Innmeldte saker

7.1 REPARASJON/OPPJUSTERING AV HEISEN

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede og bestille nødvendig og hensiktsmessig reparasjon og oppjustering av heisen. Kostnadene for dette fordeles mellom sameierne basert på sameiebrøken og andel fra sameiets oppsparte midler, som fastsettes av styret.

Endringsforslag:
Styret gis fullmakt til å utrede og bestille nødvendig og hensiktsmessig reparasjon og oppjustering av heisen. Kostnadene for dette fordeles mellom sameierne basert på sameiebrøken og andel fra sameiets oppsparte midler, som fastsettes av styret. Styret bes innhente/ utrede flere tilbud.

Vedtak:
Endringsforslaget enstemmig vedtatt.

7.2 NABOSAMARBEID FOR BESKJÆRING AV TRÆR

Forslagstiller:
Seksjonseier Morten Vestre

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar at styret tar kontakt med naboene i Geitmyrsveien 38A og 38B for å sikre at greiner som henger over på sameiets eiendom blir beskåret, og for å etablere et samarbeid om felles ordning om jevnlig vedlikehold av trærnes høyde og tilstand. Målet er å forebygge ulemper, bedre sikkerhet og lysforhold, sikre forutsigbart vedlikehold og styrke et godt og samarbeidsorientert naboskap, i tråd med gjeldende lovverk.

Formålet med vedtaket: 1. At naboen beskjærer eller kutter grener fra trær som henger inn over Boligsameiet Geitmyrsveien 40 sin eiendom. 2. At sameiet og naboen(e) etablerer et samarbeid om jevnlig vedlikehold av trærnes høyde og tilstand, for å forebygge ulemper og nabokonflikter i fremtiden. Dette forslaget gir styret mandat til å løse en nåværende utfordring og forebygge fremtidige konflikter mellom sameiet og naboene. Tiltaket legger til rette for en samarbeidsorientert og lovlig løsning, og vil sannsynligvis bidra til et bedre bomiljø for oss beboere – med økt sikkerhet, bedre lysforhold og mindre irritasjon. I tillegg styrker det naboforholdet og minimerer risikoen for kostbare konflikter eller skader.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Saken oversendes styret for videre behandling

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Svein Holst Andreassen	Espen Tillerås Helseth

5. mars 2013

SAMEIET GEITMYRSVEIEN 40

ORDENSREGLER

Disse husordensregler bekjentgjøres for samtlige sameiere og eventuelle leiere/framleiere i sameiet Geitmyrsveien 40.

1. Generelt
Disse husordensregler skal sammen med de vedtatte vedtekter for sameiet, regulere forholdet innen sameiets område og mellom sameiets beboer. Det er viktig at alle beboere tar hensyn til hverandre og følger de vedtatte husordensregler for at alle skal trives.

2. Støy
Enhver beboer har krav på nattero i tiden 23.00-07.00. Det henstilles til at man i den tiden unngår aktivitet som medfører støy for naboen.

- Lyd fra radio, TV, stereoanlegg, vaskemaskin, tørketrommel, elektrisk verktøy, musikkinstrumenter eller sang må ikke sjenere naboene.
- Aktiviteter som fest, jubileer, større oppussingsarbeider med mer, som vil føre til brudd på støyreglene skal varsles sameiets beboere, enten direkte eller ved oppslag på informasjonstavle, minst en uke før aktiviteten påbegynnes.

3. Orden
Enhver ser til at gangen, kjellergangen, boder, søppelrom, garasje og fellesarealer generelt, holdes ryddig og ordentlig.

- Fellesarealer må ikke opptas av gjenstander som er til sjenanse for øvrige naboer, så som kasser, sportsartikler, barnevogner med mer. Gjensatte gjenstander kan fjernes og omkostningene belastes da beboer.
- Vi henstiller beboere til ikke å oppbevare verdisaker i bil, garasje eller fellesarealer for øvrig.
- Enhver forurensning av fellesarealer er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås.
- Forsvarlig emballert husholdningsavfall skal legges i søppelcontainer.
- Papir og papp legges i papircontainer.
- Søppel skal ikke hensettes i fellesområder eller plasseres utenfor leilighetsdørene.
- Annet avfall enn ordinært husholdningsavfall er beboerne selv ansvarlig for å fjerne.
- Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art i fellesarealene, unntatt er oppslagstavle ved postkassene. Denne brukes ved behov til nabovarsel, annen bruk av oppslagstavla skal godkjennes av styret.
- Foresatte skal påse at barn tar hensyn til naboer og bygninger.
- Endringer i byggets eksteriør skal ikke foretaes uten styrets samtykke.
- Fellesbod i kjeller disponeres av styret og benyttes til oppbevaring av sameiets effekter så som møbler til takterrassen, julepynt etc.
- Bruk av kullgrill, herunder også engangsgrill, er ikke tillatt.
- Skilting av postkasse og ringeklokke skal være lik for alle postkasser og ringeklokker. Informasjon om bestilling gis av styret.
- Sykler og lignende skal ikke låses inntil rekkverk ved inngangstrapp. Parkering av sykler og lignende kan skje ved utvendig parkeringsplass.

4. Felles takterrasse
Den felles takterrassen kan disponeres av alle beboere. For takterrassen gjelder de samme regler for støy og orden som for fellesarealet for øvrig.

- Takterrassen kan reserveres for private arrangementer på kveldstid mellom kl. 17 og kl. 23. Reservasjon gjøres ved at det gis beskjed på oppslagstavla ved postkassene. En seksjon kan kun reservere en kveld ad gangen, en reservasjon må "brukes" før man kan reservere neste kveld.
- Takterrassen kan ikke reserveres på merke- og helligdager som f. eks. 17. mai og nyttårsaften.
- Takterrassen skal være ryddet etter bruk samme kveld som den er brukt.

5. **Besøkende**
Seksjonseier er pliktig å påse at besøkende tar hensyn og følger sameiets ordensregler.

6. Dyrehold
Det kan holdes dyr såfremt det ikke er til sjenanse for naboene.

- Det skal ikke legges ut mat til dyr/fugler i sameiets fellesarealer og det henstilles til ikke å mate fugler fra balkong/terrasse.

7. Sikkerhet
Inngangsdøren skal alltid være lukket og låst. Ingen må slippe ukjente personer inn i huset. Dette gjelder alle, inkludert personer som sier de skal levere reklame eller lignende.

- Åpen ild må ikke benyttes, og brannfarlige gjenstander må ikke oppbevares i fellesrom, garasje, kjellerganger eller boder.
- Røyking er ikke tillatt i fellesarealer.

8. Ansvar
Sameieren er ansvarlig for skade på eiendom forårsaket av sameieren selv eller dennes gjester.

- Sameieren må selv umiddelbart utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør. Ved vannlekkasje grunnet skader på vannrør må hovedkranen i seksjonen straks stenges.
- Sameier skal melde fra direkte til forsikringsselskap, eventuelt styre eller vaktmester, dersom det oppdages skade, feil eller mangler ved sameiets bygninger, anlegg eller annet fellesutstyr.
- Oppdages veggdyr, utøy, skadedyr eller råte i en leilighet eller bod, plikter sameier straks å sørge for forskriftsmessig utrydding og utbedring. I tillegg må det meldes fra til styret eller vaktmester.

9. Klager
Eventuelle klager rettes til vedkommende sameier. Dersom dette ikke er mulig, eller klagene ikke fører frem, rettes klagen skriftlig til styret eller forretningsfører.

10. Framleie
Sameier som ønsker å leie ut sin seksjon og garasjeplass må informere styret skriftlig, med leietakers fulle navn, fødselsdato, telefonnummer og utleieperiode.

- Leietaker må gjøres kjent med husordensreglene, vedtektene og styrets medlemmer.
- Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplass til andre enn beboere i Geitmyrsveien 40.

Vedtekter for eierseksjonssameiet
Geitmyrsveien 40
i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr.31

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Geitmyrsveien 40(heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 29 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 217, bnr. 168 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt ev sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede , og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles :

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om :

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp , bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til re-seksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13
OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke

skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Bundebygg AS
v/Ivar Bernseter
Grenseveien 82
0663 OSLO

Dato: 15 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199604437-111 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 40	Eiendom:	217/168
Eier:	Sameiet Geitmyrsveien 40		
Tiltakshaver:	BUNDEBYGG AS	Adresse:	Grenseveien 99, 0663 OSLO
Søker:	ARKIDE AS, Sivilarkitekter	Adresse:	Kongens gate 5, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 18.06.01 og 30.08.04.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kjell Ola Aamodt
sidemannskontrollør

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

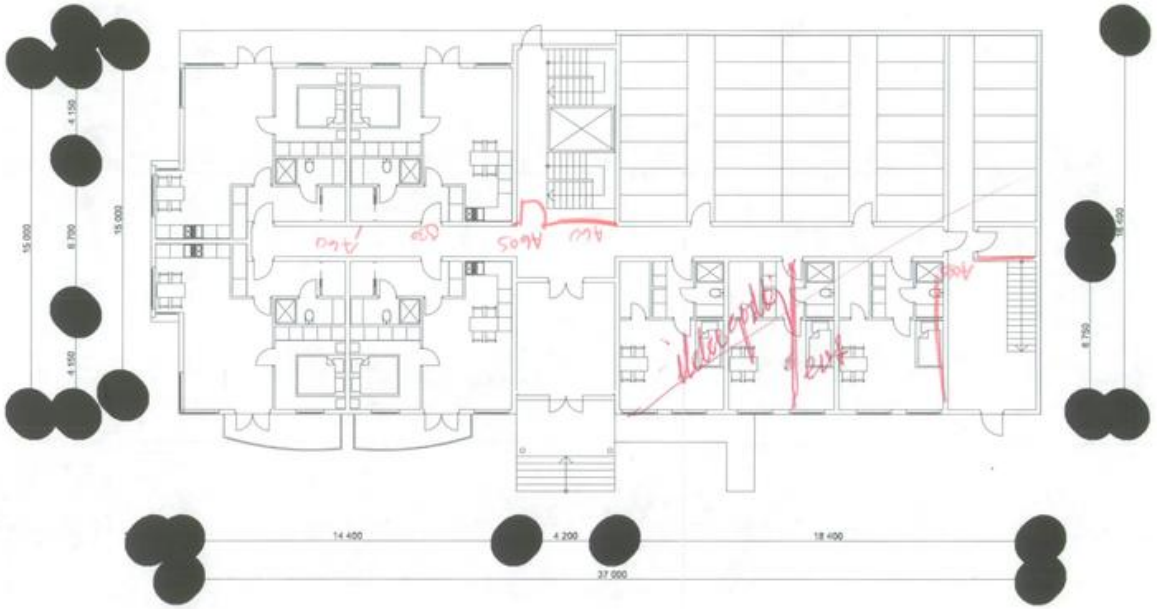
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

MOTTATT
21.MAI 97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

ARKIDÉ
SIVILARKITEKTFIRMA AS - TLF. 2241 2330 - FAX. 2241 2307



12

GEITMYRSVEIEN 40

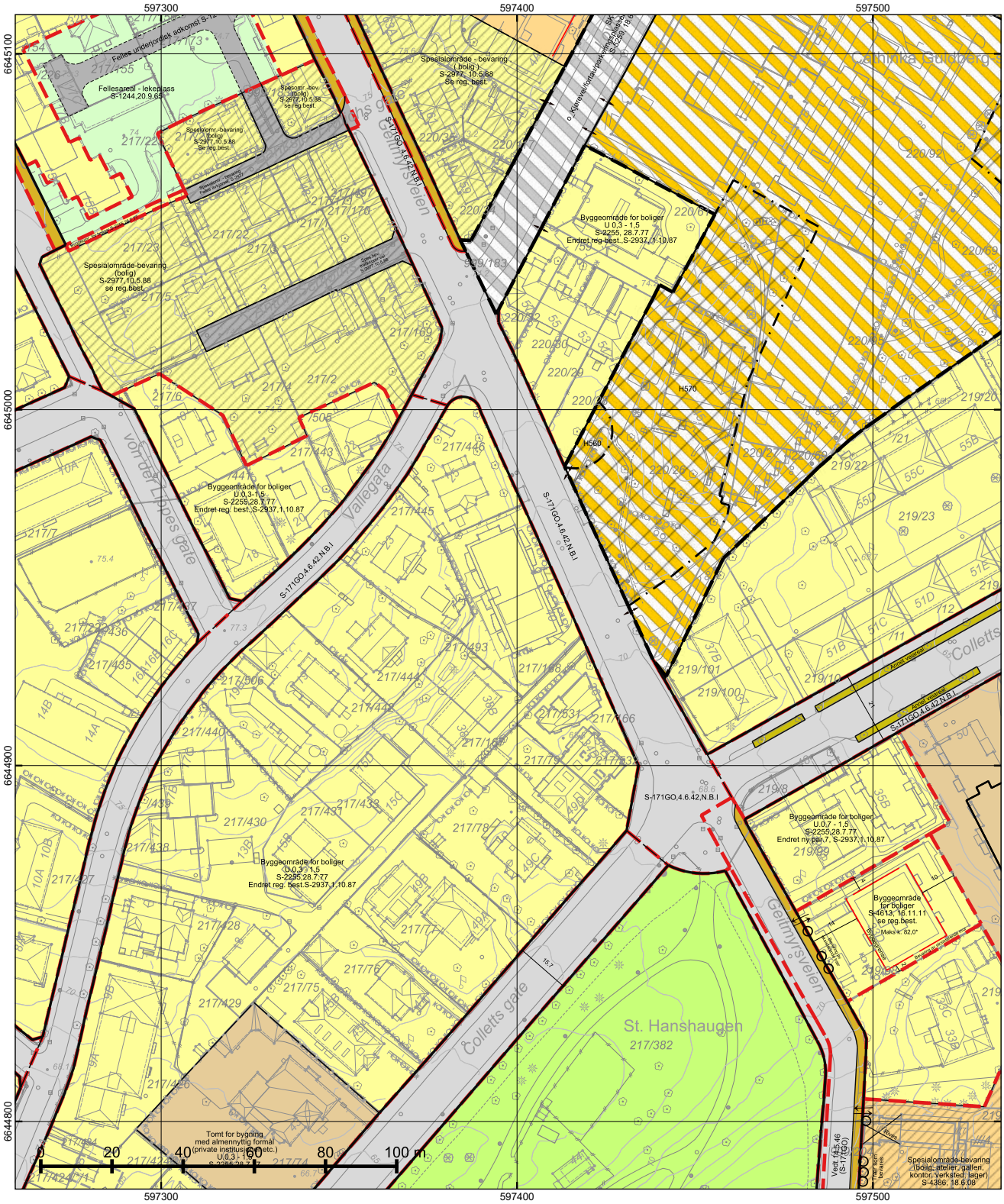
Geitmyrsveien 40 (217/168) + del av Vallegata 25 (217/446)

BYGGEMELDING

1.ETASJE

Målestokk 1:200

Ajour 15. Mai 1997



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162852/ 86539593
Deres ref.:
Adresse: Geitmyrsveien 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/168

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

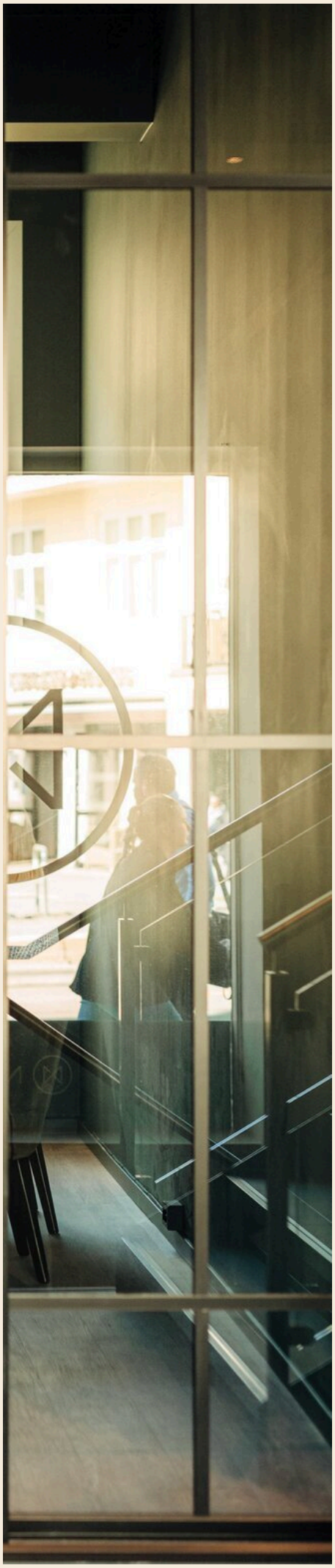
Se tegnforklaring på eget ark

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0450/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Geitmyrsveien 40 0455 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 168, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Anders Diep Kanck

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik St. Hanshaugen
a.kanck@nordvikbolig.no
913 12 549