

Geitmyrsveien 7B



Velkommen til

Geitmyrsveien 7B



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Parken som nabo

Eksklusiv hjørneleilighet med høy standard fra 2022/23| Frodig utsyn mot parken| 2 bad| 2 soverom| Parkering*

Prisantydning	17 900 000,-
Fellesgjeld	105 169,-
Omkostninger	451 470,-
Totalpris	18 456 639,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 405,-
BRA-i	139 kvm
Totalt BRA	152 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1928

Megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til flotte Geitmyrsveien 7B, presentert av Vemund Thorkildsen!

Dette er leiligheten for deg som ønsker en eksklusiv og innflytningsklar leilighet med høy standard fra 2022/23!

Svært lys og romslig leilighet med store vindusflater og generøs takhøyde. Stilrent kjøkken med valnøtt kjøkken fra Frid, praktisk kjøkkenøy og benkeplate i stein. Delikat fiskebensparkett med gulvvarme. To store stuer i delvis åpen løsning med gode muligheter for møblering. To romslige soverom, hvorav ett med walk-in garderobe og ett med stort baderom fra 2023. Gjestebad fra 2023. I tillegg har du entré med gode oppbevaringsmuligheter.

Info:

- Peis
- Nytt EL-anlegg
- To delikate bad fra 2023
- Parkeringsleie etter liste

Gi beskjed om oppsatt visning ikke passer!

Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	139 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	152 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 139 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, stue, to soverom og to baderom.
Total BRA: 139 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på loft (gulvareal målt til 11 kvm).
Total BRA: 5 kvm.

Tyder


3,63 m
4,39 m
9,02 m
Stue
Stue
5,84 m
Skap
Entré
5,24 m
4,57 m
4,36 m
0,64 m
1,54 m
Bad
Soverom
3,21 m
3,93 m
Soverom
Skap
Bad
Skap
Skap
Skap
2,09 m
4,29 m
1,72 m
1,68 m
1,56 m
Skap
3,86 m














7b

Informasjon

Geitmyrsveien 7B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0355/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Geitmyrsveien 7B, 0171 OSLO
Gnr 217, bnr 162, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Fredrik Gulbrandsen
Malene Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
17 900 000,- (Prisantydning)
105 169,- (Andel av fellesgjeld)
---
18 005 169,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
450 120,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
451 470,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
464 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 456 639,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 469 339,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1928

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 139 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 152 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 139 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, stue, to soverom og to baderom.
Total BRA: 139 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på loft (gulvareal målt til 11 kvm).
Total BRA: 5 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

2. etasje - 139 kvm BRA-I: Entré, gang, stue/kjøkken, stue, to soverom og to baderom.

Leiligheten ble omfattende oppusset i 2022/2023 med høy utførelse på håndverk og delikat sammensatte materialvalg.

Entré/Hall
Innbydende og romslig entré som gir et flott førsteinntrykk av boligen. Her finner du elegant fiskebensparkett med gulvvarme, en plassbygget sittebenk med oppbevaring samt en romslig skyvedørsgarderobe fra Seba.

Kjøkken
Stilrent og eksklusivt kjøkken (2022) fra Frid med benkeplate i stein. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele (oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap og platetopp med nedfelt ventilator) i tillegg til kjøleskuffer fra Norcool, vinskap fra Vestfrost. Rikelig med både skap- og benkeplass. Gulv med fiskebensparkett og varme fortsetter sømløst inn i oppholdsrommene.

Spisestue med lounge
Svært romslig spisestue med god plass til både et stort spisebord og en koselig lounge ved peisen. Her har du en åpen og sosial planløsning som er perfekt for sosiale sammenkomster. Store vindusflater gir flott utsyn mot parken på St. Hanshaugen. Også her videreføres den eksklusive fiskebensparketten med gulvvarme.

TV-stue
Lys og luftig TV-stue med plassbygget hylleløsning for oppbevaring. Rommet rommer enkelt en stor sofagruppe og har utsikt mot parken. Gulvet har samme gjennomgående fiskebensparkett med varme. Rommet kan også omdannes til et tredje soverom for de som har behov.

Hovedsoverom med tilhørende bad
Hovedsoverommet er romslig og innbydende, med teppebelagt gulv og en behagelig fargepalett. Fra rommet leder en smijernsdør inn til et privat, moderne baderom (2022/2023). Badet er flislagt, har gulvvarme og plassbygde møbler i valnøtt, inkludert benkeplate i stein med vask. Her finnes også integrert vaskemaskin og varmtvannstank. Delvis avskjermet nisje med dusj hjørne med regnfallsdusj, samt vegghengt WC.

Soverom 2
Et lyst og romslig soverom med god plass til dobbeltseng og arbeidsplass.

Rommet har også en praktisk "walk-in"-garderobe. Begge soverom vender inn mot rolig bakgård/sidegate.

Baderom 2
Elegant baderom med samme moderne stil som hovedbadet. Flislagt med gulvvarme og utstyrt med dusj, vegghengt toalett og servant.

Standard

Innvendig:
- Glatte nye innvendige dører.
- Dør til hovedbadet med omramming i sortlakkert stål og glass.
- Heldekkende tepper i soverommene. Enstavs parkett i fiskebeinsmønster i øvrige rom.
- Vegger. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Himling. Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,88m målt i stuen.

Kjøkken
Frid kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein med planlimt kum. Kullfilterventilator integrert i platetoppen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøl/frys og vinskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Bad 1
Badet er rehabilitert i 2023. Flislagte overflater. Fliser på betong. Varmekabler i gulvstøp. Desingsluk i plast. Innredning med glatte fronter i benkeskap. Hel benkeplate med integrert servant. Regndusj med innebygget garnityr og sidevegg i glass, bred servant med 2 blandebatterier som en del av benkeplaten og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Bad 2
Badet er rehabilitert i 2023. Flislagte overflater. Fliser på betong. Varmekabler i gulvstøp. Sluk i plast. Lavtbyggende sluk. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Regndusj med innebygget garnityr og sidevegg i glass, bred servant som en del av benkeplaten og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tekniske installasjoner:
- Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
- Peis med pusset og malt omramming. Peiskasset med glassdører er montert. Det er lufting i kassen over og under peisen.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, montert i liggende i benken i badet. Berederen er tilnærmet ny.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i hovedbadet. Avløpsrør i plast internt i boligen.
- Det er oppdriftsventilasjon i begge bad.
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gangen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer. Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ytterdører. Tilstandsvurdering: Døren har normalt slitasje. Denne er sannsynligvis vernet og kan ikke byttes.
- Ildsteder. Tilstandsvurdering: Tg 2: Det mangler ildfast plate under peisovnen.
- Ventilasjon. Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 2. etasje. Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.
- Hulltaking – Bad 2, 2. etasje. Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Øvrige punker i rapporten har fått tilstandsgrad 1 eller 0. Komplett tilstandsrapport er vedlagt salgsoppgaven.

Parkering

Parkering: Sameiet leier et areal av Oslo kommune og videreutleier herfra ni parkeringsplasser til seksjonseiere. Parkeringsplassene følger ikke leilighetene ved salg, men fordeles etter en venteliste. Seksjonene 1, 10 og 14 har fortrinnsrett til parkeringsplass. Styreleder opplyser (pr 02.05.25) om at det er 1 stk på venteliste, samt ledig plass for en liten bil (under 4,5m). Se sameiets vedtekter for nærmere bestemmelser.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

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: Skedsmo rørleggerservice as.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skedsmo rørleggerservice as.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skedsmo rørleggerservice as.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke info.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontaktperson Mats Øien.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Etter oppussing. 2023.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Parkeringsplass til leie. Alle m el lader.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Fra forige megler.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Info fra forige megler.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Vinduer og utvendige dører:
- Doble originale vinduer med enkle glass.
- Original ytterdør med glassfelt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner og lamper medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret skal informeres om all utleie.

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

G - rød

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 gulvvarme i alle rom med parkett og begge baderom.

Informasjon om strømforbruk

I følge selgers strømregning er strømforbruk på 11 070 kWh siste 12 mnd. Strømforbruk siste 13-24 mnd var strømforbruk på 17 700 kWh. Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 405,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader drift: kr 5 704,-
Avdrag felleslån: kr 460,-
TV/Bredbånd: kr 610,-
Renter felleslån: kr 631,-

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 7 613,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 439 856,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 342 651,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale om en basispakke på TV/internett (Telenor Frihet M). Denne kan oppgraderes individuelt av seksjonseier.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C, orgnr. 824164762

Om sameiet

Sameiet består av 16 seksjoner.
Styreleder: Bjørn Oscar Hoftvedt.
Sameiets nettside: https://geitmyrsveien7b-c.boligsameie.net/

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL. Revisor er KPMG.

Styreleder opplyser (pr 02.05.25) om:
- Det er oppdaget løs puss under vindu over port. Kostnad ca. 20 000,- som vi regner med kan dekkes av det ordinære vedlikeholdsbudsjettet (med forbehold om at dette kan endre seg).
- Port og portrom skal renoveres. Det skal også fikses litt på sår på fasade mot bakgård etter utført rehab av drenering i 2023/24. Kostnad for denne seksjonen blir kr 13.965,- og betales inn i august.
- Rehabilitering av tak er tatt i etapper. Taket etterses årlig og det planlegges at resten tas om to år.
- Soilrør er skiftet etter hvert som badene er pusset opp. Vinduer i baktrapp ble skiftet i 2024.
- Vi planlegger å skifte vinduer mot bakgård neste år. Ikke vedtatt, og tilbud er ikke innhentet. Kostnadene vil fordeles og dekkes av seksjonseierne.

Styrets arbeid
Disse utbedringene er gjennomført i 2024:
- Vinduene i baktrappene er byttet til vinduer med isolerglass som gir mindre varmetap fra baktrappene.
- To leiligheter har skiftet inngangsdører med bedre isolering.
- Wifi og tv er oppgradert med ny tv-boks og ruter.
- Det er gjennomført service på billadeanlegg og røykvarslingsanlegg
- Av ulike årsaker har vi hatt flere vannlekkasjer. Lekkasjene er utbedret og kostnadene er dekket av forsikringen.
- Nedre del av nedløpsrør i bakgården er byttet pga av lekkasje.

Sameiet har informert om at det en liten vannlekkasje, men det er uvisst hvor

dette kommer fra. Det er tidvis observert vann i leiligheten i 1. etasje og i kjeller. Selger har hatt rørlegger innom for å se om det kan stamme fra denne leiligheten uten funn, men det kan ikke garanteres at det ikke skyldes denne leiligheten (snr. 6). Kostnad og risiko for eventuelle utbedringer vil tilfalle kjøper.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 105 169,-pr. 28.05.2025

Lånenummer: 12123697314, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 28.05.2025: 1 109 708
Andel av saldo: 105 169
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2037)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultatregnskap for 2024 viser et overskudd på kr 134.928,-, mot et budsjettert overskudd på kr 133.620,-. Det er for 2025 budsjettert med et overskudd på kr 124.718,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyr er tillatt.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586983

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 700 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.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til en lys og sjarmerende leilighet med en av Oslos mest attraktive beliggenheter - midt på St. Hanshaugen, kun noen få meter fra flotte St. Hanshaugen park, og ett minutt unna Ullevålsveien. Her bor du stille til i en rolig, enveiskjørt gate, samtidig som du har gangavstand til alt byen har å by på.

St. Hanshaugen byr på en unik kombinasjon av grøntområder, sjarmerende byliv og et rikt utvalg av servicetilbud. Den idylliske St. Hanshaugparken ligger rett over gaten, og er en grønn oase med andedam, Tuftepark, lekeplass, benker med utsikt over byen og populær sommerservering. Parken er også kjent for sine gratis konserter og levende atmosfære gjennom sommerhalvåret.

Innen kort gangavstand finner du det meste av det du trenger i hverdagen: dagligvarebutikk, apotek, frisør, jernvarehandel, parfymeri, bokhandel samt flere kles- og skobutikker. Vulkanområdet med Mathallen, kulturtilbud, restauranter og barer ligger også i nærheten.

St. Hanshaugen er kjent for sitt mangfoldige og kvalitetsbevisste tilbud innen mat og drikke. Langs "stripa" i Ullevålsveien finner du tre norgesmestere – i kaffe, konditori og frisør – samt spesialbutikker som delikatesseforretningen Gutta på Haugen og helsekostbutikken Røtter. Her finner du også hyggelige kafeer som Java, Godt Brød, Kaffebrenneriet og Baker Hansen, samt populære restauranter som Pascal, Schrøder, Smalhans, Sushi & Thaimat, Kolonialen, Albertine og Heim. I tillegg er Roleur bar et populært serveringssted med uformell stemning.

Området har gode treningsmuligheter med kort vei til SATS Bislett, Bislett bad, FitnessXpress og flere utendørsalternativer som Tufteparken og fotballbaner. For barnefamilier finnes det også flere lekeplasser i nærområdet.

Leiligheten har et svært godt kollektivtilbud rett i nærheten. Busslinjene 21 og 37 går hyppig og tar deg raskt til blant annet Stortorget, Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen og Helsfyr. Trikkestoppet på Bislett og T-banestasjonen Stortinget er også innen rekkevidde.

Storbyuniversitetet på Bislett ligger kun en kort spasertur unna, og med offentlig transport kommer du enkelt til Universitetet i Oslo på Blindern og BI i Nydalen. Ila skole (barne- og ungdomstrinn) ligger i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 06.07.1929.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Disse er vedlagt salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik:
- Opprinnelig kjøkken er i dag soverom. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Opprinnelig spisestue er i dag kjøkken. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Opprinnelig bad er utvidet. Tiltaket er i utgangspunktet ikke søknadspliktig med mindre brannskille brytes ved feks. etablering av nytt sluk. Megler har ikke lykkes i finne dokumentasjon på om dette er gjort eller ikke.

- Opprinnelig WC er i dag utvidet til opprinnelig kott og utgjør i dag et baderom. Tiltaket er i utgangspunktet søknadspliktig da rommets bruk endres fra sekundærrom (bod) til primærrom (bad).

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste. Dette kan medføre at endringer av bygningen må godkjennes av byantikvaren samt kommunen før igangsetting.

Byggesaker i nærområdet:
Byggesak - Saksnummer: 202458317 - Geitmyrsveien 7 D - Ombygging og bruksendring av Gamle Aker menighetshus til boliger
Status: Mottatt søknad om endring

Byggesak - Saksnummer: 202204782 - Ullevålsveien fra Louises gate til Thor Olsens gate - Sykkeltilrettelegging, torg og mindre veiendringer
Status: Mottatt søknad om ferdigattest

Byggesak - Saksnummer: 202460707 - Geitmyrsveien 1 - Oppføring av to balkonger
Status: Tillatelse gitt

Listen er ikke uttømmende. Interessenter oppfordres til å se nærmere på informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/162/6:
22.02.1923 - Dokumentnr: 993677 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1927 - Dokumentnr: 921053 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:162

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1927 - Dokumentnr: 921054 - Erklæring/avtale
ang takvannsavløp
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1958 - Dokumentnr: 301347 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1985 - Dokumentnr: 17083 - Urådighet
Rettighetshaver: Geitmyrsveien 7b Og 7c Sameiet
Org.nr: 986 946 764
PANT TIL SAMEIET
FOR INNTIL NOK 30.000,-
ANFØRT PRIORITET:
ETTER 90% AV LÅNETAKST FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER
OVERFOR SAMEIET
OVERDRAGELSE SKAL GODKJENNES AV STYRET
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1985 - Dokumentnr: 17083 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 147/1538
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

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.

Sameiet har informert om at det en liten vannlekkasje, men det er uvisst hvor dette kommer fra. Det er tidvis observert vann i leiligheten i 1. etasje og i kjeller.

Selger har hatt rørlegger innom for å se om det kan stamme fra denne leiligheten uten funn, men det kan ikke garanteres at det ikke skyldes denne leiligheten (snr. 6). Kostnad og risiko for eventuelle utbedringer vil tilfalle kjøper.

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

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 233,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. juni 2025

Megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Geitmyrsveien 7B

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GEITMYRSVEIEN 7 B, 0171 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 162 Seksjon: 6
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	03/06/2025
Utskriftsdato:	11/06/2025
Oppdragsnummer:	97692
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

4- roms eierseksjon i klassisk gård med 2 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Hjørneleilighet i 2. etasje.

Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med høy standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- Boligen ble gjennomgående pusset opp i 2022/23.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1928, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Ildsteder
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Fredrik Gulbrandsen
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Fredrik Gulbrandsen , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 217 Bnr: 162 Seksjon: 6
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	147 / 1 538
Hjemmelshaver:	Fredrik Aasmundrud Gulbrandsen og Malene Pedersen
Adresse:	Geitmyrsveien 7 B, 0171 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	03/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Ambita infoland	02/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1928

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	139	139	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	139	139	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Bad 2, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Stue, To soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
2. etasje	139	0	0	0
Loft	0	5	0	0
Sum bolig:	139	13	0	0
Sum BRA:	152			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Bad 2, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Stue, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden har et gulvareal (GUA) på 11 kvm.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon på rehabilitering av begge bad fra 2022.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Doble originale vinduer med enkle glass.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Original ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering: Døren har normalt slitasje. Denne er sannsynligvis vernet og kan ikke byttes. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte nye innvendige dører.
Dør til hovedbadet med omramming i sortlakkert stål og glass.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Tyder

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Begge stuer, kjøkken og begge soverom.
Gulvene er avrettet i forbindelse med oppussingen.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peis med pusset og malt omramming. Peiskasset med glassdører er montert. Det er lufting i kassen over og under peisen.

Tilstandsvurdering: Tg 2: Det mangler ildfast plate under peisovnen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, montert i liggende i benken i badet.
Berederen er tilnærmet ny.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i hovedbadet.
Avløpsrør i plast internt i boligen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Det er oppdriftsventilasjon i begge bad.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gangen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Se eventuell dokumentasjon.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Samsvarserklæring 06.01.2023:
Montering av nye brytere, stikk, termostater og lys etter avtale med kunde. kunden har levert alt utstyr fra egen leverandør,
men er montert av elektriker. utført sluttkontroll etter ønske fra kunde på hele anlegget etter overtagelse av ny bolig.

Samsvarserklæring 22.12.2022
flyttet opprinnelig sikringsskap etter avtale, overgått og sjekket at alle koblinger/skruer er tilskrudd og i orden.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgraden er basert på samsvarserklæringen som beskriver arbeider og sluttkontroll på hele anlegget.
Alder på enkeltkomponenter som ikke er skiftet er ikke kjent, og derfor heller ikke vurdert utover sluttkontrollen. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein med planlimt kum.
Kullfilterventilator integrert i platetoppen.
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøl/frys og vinskap er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper er montert.

Frid kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Heldekkende tepper i soverommene. Enstavs parkett i fiskebeinsmønster i øvrige rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,88m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygde hyller i stuen.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entreen og soverom 2. Garderobeskap i indre del av soverom 2.
Plassbygget sittebenk med lagring i entreen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i 2023.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Desingsluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert noe svakt i dusjen.

Tilstandsvurdering: Det er noe svakt fall i dusjen. Det er i tillegg regndusj montert i taket, som kan sprute vann noe utover gulvet ved klosettet. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Innredning med glatte fronter i benkeskap. Hel benkeplate med integrert servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Regndusj med innebygget garnityr og sidevegg i glass, bred servant med 2 blandebatterier som en del av benkeplaten og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er rehabilitert i 2023.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Lavtbyggende sluk
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Regndusj med innebygget garnityr og sidevegg i glass, bred servant som en del av benkeplaten og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 0

Elektrisk oppvarming – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Hulltaking – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gulbrandsen, Fredrik Aa	9578-5999-4-2661634	2025-05-29 09:55:40
Pedersen, Malene	9578-5997-4-3166547	2025-05-29 10:07:58

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
29. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0355/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Geitmyrsveien 7B, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Malene Pedersen, Fredrik Gulbrandsen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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: Skedsmo rørleggerservice as

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skedsmo rørleggerservice as

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skedsmo rørleggerservice as

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke info

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontaktperson Mats Øien

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Etter oppussing. 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Parkeringsplass til leie. Alle m el lader

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Fra forige megler

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Info fra forige megler

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0355/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Pedersen, Malene	**2025-05-29**	**Gulbrandsen, Fredrik Aa**	**2025-05-29**

Identifikasjon

bankID Pedersen, Malene

Identifikasjon

bankID Gulbrandsen, Fredrik Aa

SIGNICAT

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Trine Nilsen Dato utkjørt: 28.05.25 Side 1 av 2

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C
Geitmyrsveien 7 B
0171 OSLO

Vår ref.: 414/6
Type: Boligsameie
Eiere: Fredrik Gulbrandsen, Malene Pedersen

Fødselsdato eier: 10.09.1992
Fødselsdato medeier: 23.09.1996

Organisasjonsnr: 986 946 764
Seksjonsnr: 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 405**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	5 704
	Avdrag felleslån	460
	TV/Bredbånd	610
	Renter felleslån	631

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	105 168	Gjeld siste årsoppg.:	106 526
Klient ajourf. lån:	1 137 950,21	Klient gj. s. årsoppg.:	1 124 037

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12123697314, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 28.05.2025: 1 109 708
Andel av saldo: 105 169
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2037)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bjørn Oscar Hoftvedt
Adresse:	Geitmyrsveien 7 B
Postnr/-sted:	0171 OSLO
Telefon:	Mob.: 91142433
E-post:	styret-geitmyrsveien7b-c@boligsameie.net
Webside:	http://geitmyrsveien7b-c.boligsameie.net

5: Restanse felleskostnader pr. 28.05.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	106 526	Andre inntekter:	880
Annen formue:	21 534	Utgifter:	7 918		

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

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1928

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Trine Nilsen Dato utkjørt: 28.05.25 Side 2 av 2

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C
Geitmyrsveien 7 B
0171 OSLO

Vår ref.: 414/6
Type: Boligsameie
Eiere: Fredrik Gulbrandsen, Malene Pedersen

Fødselsdato eier: 10.09.1992
Fødselsdato medeier: 23.09.1996

Organisasjonsnr: 986 946 764

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 217/162 - seksjon:6
Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	712

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586983

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	5
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Styret i sameiet har vedtektsfestet rett og plikt til å godkjenne nye seksjonseiere. Sameiets styre skal godkjenne nye eiere. Kartverket forlanger originalbrev med to signaturer fra styret.

Parkering: Sameiet leier et areal av Oslo kommune og videreutleier herfra ni parkeringsplasser til seksjonseiere. Parkeringsplassene følger ikke leilighetene ved salg, men fordeles etter en venteliste. Seksjonene 1, 10 og 14 har fortrinnsrett til parkeringsplass.

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

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Husordensregler for Sameiet Geitmyrsveien 7 b/c

Vedtatt 25.04.2006 og oppdatert på sameiermøte 12.04.2011, 21.04. 2015 og 4.11. 2021. Sist oppdatert på ekstraordinært årsmøte 12.1. 2022.

1. Beboerne må vise hensyn ved bruk av fellesarealer og sørge for at de holdes i god stand. En må også unngå unødig støy, og musikk skal spilles på moderat volum. Det skal være rolig etter kl 23.00. Naboer varsles ved fester og lignende.
For å unngå unødvendige forstyrrelser for sameierne skal hovedtrappen så langt det er det er mulig benyttes etter klokken 23.00 for beboere som har adgang til denne.

2. Søppel skal pakkes inn, helst i plastposer, som knytes igjen slik at innholdet ikke faller ut og forårsaker lukt og tiltrekker seg dyr. Avfall skal ikke settes ved siden av kassene. Det blir ikke tatt med av renholdsfolkene.

3. Lufting av sengetøy og lignende må skje mot bakgård. Tepper, filleryer og liknende skal ikke ristes ut fra vinduene.

4. Utstyr og eiendeler skal ikke oppbevares på fellesarealer som for eksempel i bakgården, i felles trapperom eller utenfor dørene til leilighetene. Ved brann eller syketransport kan dette være til hinder for fremkommeligheten.

5. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på sameiets fellesarealer unntatt på plasser som brukes til dette formålet.

6. Alle bygningsmessige forandringer i seksjonene skal meldes til styret. Alt rørlegger- og elektrisk arbeid skal utføres av autoriserte fagfolk. Ved tilkopling av oppvaskmaskin og/eller vaskemaskin i rom uten sluk, skal disse installeres med fastmontert stoppekran og avløp med lekkasjesikring.

7. Vedlikeholds- og oppussingsarbeider må ikke begynne før kl 7 og være avsluttet til kl 22 på hverdager. På lørdager og dager før helligdager må arbeidene ikke begynne før kl 9 og være avsluttet til kl 18. Støyende arbeid bør unngås på søn- og helligdager.

8 Regler for biloppstillingsplass

8.1 Sameiet disponerer sju parkeringsplasser som er 5 meter lange og tilfredsstiller kravet til en standard parkeringsplass. I tillegg har sameiet tre plasser, 0, 1 og 2 for biler med inntil 4,5 meter lengde. Disse biloppstillingsplassene er merket med hvit strek 3,5 meter fra fasaden for å sikre fri kjørebredde for brannbiler o.l.

8.2 Hovedprinsippet for tildeling av parkeringsplass i Sameiet Geitmyrsveien 7b og 7c er ansiennitet basert på eiertid med unntak av plassene 4, 5 og 6. Disse disponeres av seksjonene 1, 10 og 14 som fikk fortrinnsrett til parkeringsplass ved stiftelsen av sameiet 28. november 1984*. Disse plassene omfattes ikke av parkeringsreglene unntatt punkt 8.6.

8.3 Plassene 0, 1 og 2 skal bare benyttes av biler som får plass innenfor oppmerket avstand fra husveggen ref. pkt. 8.1. Seksjonseier som har rett til parkeringsplass etter ventelisteordningen, og har bil som ikke tilfredsstiller kravene for plassene 0, 1 eller 2, skal bytte plass med sameier som har bil på en av plassene 3, 7, 8 eller 9 dersom en av disse har bil som sikrer 3,5 meters fri kjørebredde. Er det flere som

kan gjøre slikt bytte, skal den med kortest ansiennitet i sameiet bytte plass. Dersom fire sameiere med disposisjonsrett til parkering har bil som tilfredsstiller lengdebegrensningene for plassene 0, 1 og 2, må sameier med kortere ansiennitet enn de som kan benytte plassene 0, 1 eller 2 vike. Sameiere som må vike, skal varsles av styret minimum seks måneder i forveien. Se for øvrig flere eksempler nedenfor.

8.4 Seksjonseiere som ønsker å stå på venteliste, må melde fra til styret. For at eierseksjonen skal få tildelt biloppstillingsplass, må den eie bil eller ha full bruksrett til bil. I tillegg må sameieren ha bostedsadresse i sameiet og benytte plassen jevnlig.

8.5 Personer som leier en seksjon eller deler av den, får ikke tildelt biloppstillingsplass. Det er ikke tillatt å fremleie en biloppstillingsplass. Ved midlertidig fravær, som for eksempel ferie, kan sameier låne bort sin plass.

8.6 For seksjonseiere med fortrinnsrett til biloppstillingsplass, men som ikke har bil, tildeles en av de opprinnelige fortrinnsrett, plassene 4, 5, eller 6 ved anskaffelse av bil*. Dersom det er mangel på plasser, må den med kortest ansiennitet vike. Sameiere som må vike, skal varsles av styret minimum seks måneder i forveien. Ved salg av seksjoner med fortrinnsrett til biloppstillingsplass har ny eier fortrinnsrett til én av de opprinnelige parkeringsplassene fra 1984.

8.7 Ved salg av seksjon hvor sameier disponerer parkeringsplass, faller disposisjonsretten bort og ny eier må søke om å stå på venteliste dersom det ikke er ledig plass.

* Ved stiftelsesmøtet i sameiet 28. november 1984 fikk seksjonene 1, 10 og 14 fortrinnsrett til parkeringsplass. Dette var en videreføring av en allerede etablert rettighet og en del av stiftelsesforutsetningene. Den gangen disponerte sameiet fem plasser og de nåværende plassene 4, 5 og 6 var merket med navn. De to øvrige plassene ble fordelt ved en rulleringsordning. Plassene med fortrinnsrett inngikk ikke i rulleringsordningen. Fortrinnsrett til parkering for de tre seksjonene (1, 10 og 14) betydde derfor fortrinnsrett til av de eksisterende fem plassene. Rettighetene til seksjonene 1, 10 og 14 som ble etablert ved stiftelsen, berøres ikke av senere oppdaterte regler for biloppstillingsplass. Hver av disse seksjonene vil ha fortinnsrett til én av de tre biloppstillingsplassene med opprinnelig fortrinnsrett merket med 4, 5 eller 6.

Eksempel 1
Person A har 20 års ansiennitet og 3,7 m lang bil
Person B har 10 års ansiennitet og har 4,7 m lang bil
Person C har 20 års ansiennitet og har 4,7 m lang bil

Person B og C står på en av plassene 3, 7, 8 eller 9, mens person A står i bakken (plass 0-2).

Eksempel 2
Person A har 20 års ansiennitet og 3,7 m lang bil og har hatt plass i bakken, men kjøper nå ny bil som er 4,7 m lang
Person B har 10 års ansiennitet og har 4,7 m lang bil
Person C har 20 års ansiennitet og har 4,7 m lang bil

Person A og C står på en av plassene 3, 7, 8 eller 9, mens person B må stå vike. Er bilen lengre enn minimumspassasje for brannbilen, mister bilen parkeringsplassen, som blir ledig for den sameieren med lengst ansiennitet og bil som får plass innenfor 3,5 m fra husveggen.

Vedtekter

for

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C Org nr 986 946 764

Da sameiet ble stiftet 28. november 1984 ble det vedtatt en protokoll tilhørende vedtektene. Denne protokoll er fortsatt gyldig som vedlegg til vedtekter fastsatt av årsmøte 13. april 2005. Vedtektene er endret på årsmøte 3. mai 2018 som følge av Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

§ 1
Sameiets navn er Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C.

Eiendommen gnr 217, bnr 162, Geitmyrsveien 7 B/C i Oslo skal ligge i sameie mellom eiere av de 16 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk basert på seksjonenes innbyrdes verdi.

§ 2
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 3
Styret skal informeres om all utleie.

§4
Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre kan sameiestyret bestemme at det opprettes fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløpet seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes av årsmøtet og fordeles etter sameierbrøkene.

§ 5
Sameiestyret skal bestå av tre medlemmer og to vara medlemmer.

§ 6
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7
Seksjoner som eies av sameiet kan selges og pantsettes etter vedtak av minst 2/3 av seksjonseierne. 2/3 av seksjonseierne kan også vedta å kjøpe seksjoner for sameierformål (for eksempel vaktmestertjeneste).

§ 8
Sameiets styre kan fastsette nærmere regler for sameiets vedlikeholdsplikt av sine seksjoner. I hovedsak skal de vanlige reglene i borettslag om forholdet mellom ytre og indre vedlikehold legges til grunn. Indre utskiftinger på grunn av elde og vedlikehold av vinduer er seksjonseiers ansvar, bortsett fra utvendig maling og kitting av vinduer.

Vedlikehold av fellesarealer, utvendig fasade, tak, piper og røykkanaler over loftsgulv påhviler sameiet. Likeså hovedtilførsel for strøm (herunder stigeledninger), bunnledninger og oppstikk samt stigerør og soil for vann og kloakk (inklusiv avstikk), hel utskifting av vinduer og av inngangsdører til leilighetene.

§ 9
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

_____



INNKALLING 2025

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00
Ila skole, personalrommet, Fougstad gate 10

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Tid og sted: Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Ila skole, personalrommet, Fougstad gate 10

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av § 8 i vedtektene

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 5000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av § 8 i vedtektene

Styret foreslår å forkorte § 8 i vedtektene om sameiers vedlikeholdsplikt og vise til § 32 i lov om eierseksjoner istedenfor å henvise til reglene i borettslag og beskrive litt tilfeldig fordeling av ansvar mellom seksjonseier og sameie.

Dagens § 8

Sameiets styre kan fastsette nærmere regler for sameiets vedlikeholdsplikt av sine seksjoner. I hovedsak skal de vanlige reglene i borettslag om forholdet mellom ytre og indre vedlikehold legges til grunn. Indre utskiftinger på grunn av elde og vedlikehold av vinduer er seksjonseiers ansvar, bortsett fra utvendig maling og kitting av vinduer.

Vedlikehold av fellesarealer, utvendig fasade, tak, piper og røykkanaler over loftsgulv påhviler sameiet. Likeså hovedtilførsel for strøm (herunder stigeledninger), bunnledninger og oppstikk samt stigerør og soil for vann og kloakk (inklusiv avstikk), hel utskifting av vinduer og av inngangsdører til leilighetene.

Til slik:

§ 8

Sameiets styre kan fastsette nærmere regler for sameiets vedlikeholdsplikt av sine seksjoner. I hovedsak skal de vanlige reglene i Eierseksjonsloven § 32 forholdet mellom ytre og indre vedlikehold legges til grunn.

Forslag til vedtak: Ny § 8 i vedtektene vedtas.

§ 8

Sameiets styre kan fastsette nærmere regler for sameiets vedlikeholdsplikt av sine seksjoner. I hovedsak skal de vanlige reglene i Eierseksjonsloven § 32 om forholdet mellom ytre og indre vedlikehold legges til grunn.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Oscar Hoftvedt
Styremedlem, Kjetil Dyrendahl Try
Styremedlem, Agnes Kittelsen
Varamedlem, Gro Eileraas
Varamedlem, Bjarte Nygård

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**219 873**	**233 462**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	60 667	167 679
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-53 755	-181 268
B. Endring arbeidskapital	**6 912**	**-13 589**
C. Arbeidskapital	**226 785**	**219 873**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	281 504	288 029
Kortsiktiggjeld	-54 719	-68 156
C Arbeidskapital	**226 785**	**219 873**

Resultatregnskap 2024 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	986 176	1 947 916	970 620	1 003 497
Sum leieinntekt		**986 176**	**1 947 916**	**970 620**	**1 003 497**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	248 497	59 982	0	0
Sum annen inntekt		**248 497**	**59 982**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 234 674**	**2 007 898**	**970 620**	**1 003 497**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	705	705	1 000	1 000
Styrehonorar	3	5 000	5 000	5 000	5 000
Driftskostnad					
Energikostnad		29 309	25 583	24 000	24 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	120 311	131 275	114 000	117 000
Kommunale avgifter/renovasjon		122 872	201 837	238 000	181 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	32 472	31 416	31 000	33 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	12 791	17 377	7 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	424 889	1 003 575	75 000	127 000
Revisjonshonorar		5 143	4 913	5 000	5 500
Forretningsførerhonorar		75 498	71 630	73 000	78 216
Andre honorar	8	2 075	18 336	1 000	1 000
Kontorkostnad		5 910	5 910	7 000	6 748
TV/bredbånd		105 381	96 485	102 000	110 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		485	481	0	0
Forsikringer		153 753	145 047	152 000	176 815
Andre kostnader	9	3 151	8 678	2 000	2 000
Sum kostnad		**1 099 745**	**1 768 248**	**837 000**	**878 779**
Driftsresultat		**134 928**	**239 649**	**133 620**	**124 718**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 289	7 661	0	0
Rentekostnad		83 550	79 632	78 107	79 397
Netto finansposter		**74 261**	**71 971**	**78 107**	**79 397**
Årsresultat		**60 667**	**167 679**	**55 513**	**45 321**
Overført sameiekapital		60 667	167 679	0	0
SUM OVERFØRINGER		**60 667**	**167 679**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 392	136
Andre kortsiktige fordringer		0	1 731
Forskuddsbetalte kostnader		79 398	66 314
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		189 713	219 847
Sum omløpsmidler		**281 504**	**288 029**
SUM EIENDELER		**281 504**	**288 029**

Balanse 2024 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-897 253	-957 920
Sum opptjent egenkapital		**-897 253**	**-957 920**
Sum egenkapital	**10**	**-897 253**	**-957 920**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 124 037	1 177 792
Sum langsiktig gjeld		**1 124 037**	**1 177 792**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 370	0
Leverandørgjeld		58 277	67 484
Påløpne renter		442	673
Annen kortsiktig gjeld		-11 370	0
Sum kortsiktig gjeld		**54 719**	**68 156**
Sum gjeld		**1 178 756**	**1 245 949**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**281 504**	**288 029**

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Oscar Hoftvedt
Styreleder

Agnes Kittelsen
Styremedlem

Kjetil Dyrendahl Try
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Eiendom
Sameiet består av 16 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 217 og b.nr 162 i Oslo Kommune. Eiertomt på 712 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF. polise nr. SP586983.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	687 900	687 900
3609 Leie parkering	52 640	48 984
3610 Sameieinnbetalinger	0	595 476
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	3 480	5 730
3618 Leietillegg strøm	9 047	5 817
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	96 000	96 000
3640 Tomteleie	0	378 348
3650 Innkrevde felleskostn. renter	82 481	74 709
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	54 628	54 952
Sum	**986 176**	**1 947 916**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Vannmåler	0	59 982
3999 Andre inntekter	248 497	0
Sum	**248 497**	**59 982**

Konto 3999: Gjelder viderefakturering demontering gamle /innsetting nye og maling av vinduer.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	705	705
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	5 000	5 000
Sum	**5 705**	**5 705**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	34 071	32 325
6360 Annet renhold	59	21 563
6361 Fast renhold	30 006	28 469
6390 Andre driftskostnader	483	719
6391 Snømåking/strøing/feiing	15 638	39 831
6392 Containerleie/tømming	5 530	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	34 524	8 368
Sum	**120 311**	**131 275**

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6450 Leie parkering	32 472	31 416
Sum	**32 472**	**31 416**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	849	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	544	330
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 398	15 904
6552 Driftsmateriell	0	1 143
Sum	**12 791**	**17 377**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	100 596	0
6602 Vedlikehold VVS	24 245	52 806
6603 Vedlikehold elektro	21 737	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	927 649
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 079	7 390
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	216 576	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	14 430	9 875
6648 Vedlikehold dører og porter	18 913	5 855
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	7 313	0
Sum	**424 889**	**1 003 575**

Konto 6601 og 6641 gjelder demontering gamle /innsetting nye og maling av vinduer. Disse kostnadene er ikke hensyntatt i budsjettet.

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 075	2 656
6730 Teknisk honorar	0	15 680
Sum	**2 075**	**18 336**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	76	1 410
7719 Møter, div. styret	946	322
7720 Årsmøte	0	5 500
7770 Betalingskostnader	967	998
7771 Andre gebyrer	0	172
7773 Omkostninger innkreving	1 139	272
7795 Husleietap	24	4
Sum	**3 151**	**8 678**

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-957 920	60 667	-897 253
Sum opptjent egenkapital	**-957 920**	**60 667**	**-897 253**
Sum egenkapital	**-957 920**	**60 667**	**-897 253**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utbedr.av skorstener og tak
Lånenummer:	**12123697314**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 762 000
Lånesaldo 01.01:	1 177 792
Avdrag i perioden:	53 755
Lånesaldo 31.12:	**1 124 037**
Saldo 5 år frem i tid:	789 364

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123697314	3	106 527	319 581
	1	79 716	79 716
	3	72 460	217 380
	1	68 849	68 849
	1	61 593	61 593
	3	57 267	171 801
	3	55 087	165 261
	1	39 858	39 858

Gjeldsbrevlån nr 1212.36.97314 i DNB ASA er et usikret lån. Lånet dekker kostnadene ved rehabilitering. Renten er flytende. Lånet er ferdig nedbetalt i 2037.
Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Styreleder	Bjørn Oscar Hoftvedt (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Agnes Kittelsen (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Kjetil Dyrendahl Try (sign.)	11.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: CEM4U-C46F4-ZBVQL-7N5H8-330QX-VD7M4

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CEM4U-C46F4-ZBVQL-7N5H8-330QX-VD7M4

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-02-16 07:14:24 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CEM6U-C46F4-ZBVQL-7NSH8-3JOQX-VD7M4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Oscar Hoftvedt
Styremedlem, Kjetil Dyrendahl Try
Styremedlem, Agnes Kittelsen
Varamedlem, Gro Eileraas
Varamedlem, Bjarte Nygård

Styret i Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986946764

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C består av 16 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586983. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Geitmyrsveien 7b og 7c har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Gjennomgang av rømningsveier, loft og kjeller
- Sørvis på sameiets røykvarslingsanlegg og billadeanlegg
- Visuell kontroll av el-anlegg og sikringsskap i kjeller

Styrets arbeid

Styret har hatt fire fysiske møter i 2024. Saker er også behandlet elektronisk.

Disse utbedringene er gjennomført i 2024:

Vinduene i baktrappene er byttet til vinduer med isolerglass som gir mindre varmetap fra baktrappene.

To leiligheter har skiftet inngangsdører med bedre isolering.

Wifi og tv er oppgradert med ny tv-boks og ruter.

Det er gjennomført sørvis på billadeanlegg og røykvarslingsanlegg

Av ulike årsaker har vi hatt flere vannlekkasjer. Lekkasjene er utbedret og kostnadene er dekket av forsikringen.

Nedre del av nedløpsrør i bakgården er byttet pga av lekkasje.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Ila skole, personalrommet, Fougstad gate 10

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Ila skole, personalrommet, Fougstad gate 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jürgen Geisler

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 5000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av § 8 i vedtektene

Styret foreslår å forkorte § 8 i vedtektene om sameiers vedlikeholdsplikt og vise til § 32 i lov om eierseksjoner istedenfor å henvise til reglene i borettslag og beskrive litt tilfeldig fordeling av ansvar mellom seksjonseier og sameie.

Dagens § 8

Sameiets styre kan fastsette nærmere regler for sameiets vedlikeholdsplikt av sine seksjoner. I hovedsak skal de vanlige reglene i borettslag om forholdet mellom ytre og indre vedlikehold legges til grunn. Indre utskiftinger på grunn av elde og vedlikehold av vinduer er seksjonseiers ansvar, bortsett fra utvendig maling og kitting av vinduer.

Vedlikehold av fellesarealer, utvendig fasade, tak, piper og røykkanaler over loftsgulv påhviler sameiet. Likeså hovedtilførsel for strøm (herunder stigeledninger), bunnledninger og oppstikk samt stigerør og soil for vann og kloakk (inklusiv avstikk), hel utskifting av vinduer og av inngangsdører til leilighetene.

Til slik:

§ 8

Sameiets styre kan fastsette nærmere regler for sameiets vedlikeholdsplikt av sine seksjoner. I hovedsak skal de vanlige reglene i Eierseksjonsloven § 32 forholdet mellom ytre og indre vedlikehold legges til grunn.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Oscar Hoftvedt for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Agnes Kittelsen for 2 år.

Valgt ble: Kjetil Dyrendahl Try for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Jürgen Geisler for 2 år.

Valgt ble: Gro Eileraas for 2 år.

/s/ Ane Bergseth /s/ Jürgen Geisler

---------- ----------

Møteleder Protokollvitne



INNKALLING 2024

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C
Torsdag 14.mars, kl.18.00
Markus menighetshus, Schwensensgate 15.

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Tid og sted: Torsdag 14.03.2024 kl. 18:00 - Markus menighetshus Schwensensgate 15, 0170 Oslo

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 5000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Oscar Hoftvedt (til 2025)
Styremedlem, Kjetil Dyrendahl Try (til 2025)
Styremedlem, Agnes Kittelsen (til 2025)
Varamedlem, Gro Eileraas (til 2025)
Varamedlem, Bjarte Nygård (til 2025)

Ingen i styret er på valg i år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**233 462**	**226 501**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	167 679	188 245
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-181 268	-181 284
B. Endring arbeidskapital	**-13 589**	**6 961**
C. Arbeidskapital	**219 873**	**233 462**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	288 029	405 733
Kortsiktiggjeld	-68 156	-172 271
C Arbeidskapital	**219 873**	**233 462**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 947 916	928 996	922 000	970 620
Sum leieinntekt		**1 947 916**	**928 996**	**922 000**	**970 620**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	59 982	-113	0	0
Sum annen inntekt		**59 982**	**-113**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 007 898**	**928 883**	**922 000**	**970 620**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	705	705	1 000	1 000
Styrehonorar	3	5 000	5 000	5 000	5 000
Driftskostnad					
Energikostnad		25 583	18 022	24 000	24 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	131 275	107 857	129 000	114 000
Kommunale avgifter/renovasjon		201 837	170 004	240 000	238 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	31 416	28 236	30 000	31 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	17 377	1 370	4 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 003 575	33 069	83 000	75 000
Revisjonshonorar		4 913	4 596	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		71 630	69 611	72 000	73 000
Andre honorar		18 336	6 478	1 000	1 000
Kontorkostnad		5 910	6 046	7 000	7 000
TV/bredbånd		96 485	89 089	96 000	102 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		481	0	0	0
Forsikringer		145 047	135 814	145 000	152 000
Andre kostnader		8 678	3 155	3 000	2 000
Sum kostnad		**1 768 248**	**679 052**	**845 000**	**837 000**
Driftsresultat		**239 649**	**249 831**	**77 000**	**133 620**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		7 661	1 655	0	0
Rentekostnad		79 632	63 241	66 000	78 107
Netto finansposter		**71 971**	**61 586**	**66 000**	**78 107**
Årsresultat		**167 679**	**188 245**	**11 000**	**55 513**
Overført sameiekapital		167 679	188 245	0	0
SUM OVERFØRINGER		**167 679**	**188 245**	**0**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		136	0
Andre kortsiktige fordringer		1 731	123
Forskuddsbetalte kostnader		66 314	170 657
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		219 847	234 952
Sum omløpsmidler		**288 029**	**405 733**
SUM EIENDELER		**288 029**	**405 733**

Balanse 2023 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-957 920	-1 125 599
Sum opptjent egenkapital		**-957 920**	**-1 125 599**
Sum egenkapital	**8**	**-957 920**	**-1 125 599**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 177 792	1 359 060
Sum langsiktig gjeld		**1 177 792**	**1 359 060**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	16 108
Leverandørgjeld		67 484	155 633
Påløpne renter		673	417
Annen kortsiktig gjeld		0	113
Sum kortsiktig gjeld		**68 156**	**172 271**
Sum gjeld		**1 245 949**	**1 531 331**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**288 029**	**405 733**

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Oscar Hoftvedt	Agnes Kittelsen	Kjetil Dyrendahl Try
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

414 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C Org. nr 986946764

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Eiendom
Sameiet består av 16 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 217 og b.nr 162 i Oslo Kommune. Eiertomt på 712 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF. polise nr. SP586983.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	687 900	636 924
3609 Leie parkering	48 984	30 936
3610 Sameieinnbetalinger	595 476	45 870
3617 Leieinntekter diverse I	5 730	91 923
3618 Leietillegg strøm	5 817	9 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	96 000	0
3640 Tomteleie	378 348	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	74 709	53 073
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	54 952	60 670
Sum	**1 947 916**	**928 996**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Vannmåler	59 982	-113
Sum	**59 982**	**-113**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	705	705
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	5 000	5 000
Sum	**5 705**	**5 705**

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	32 325	31 237
6360 Annet renhold	21 563	100
6361 Fast renhold	28 469	27 560
6390 Andre driftskostnader	719	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	39 831	26 387
6392 Containerleie/tømming	0	4 434
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 368	18 139
Sum	**131 275**	**107 857**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6450 Leie parkering	31 416	28 236
Sum	**31 416**	**28 236**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	0	1 080
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	330	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 904	0
6552 Driftsmateriell	1 143	290
Sum	**17 377**	**1 370**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	52 806	0
6603 Vedlikehold elektro	0	26 168
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	927 649	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 390	6 901
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	9 875	0
6648 Vedlikehold dører og porter	5 855	0
Sum	**1 003 575**	**33 069**

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 125 599	167 679	-957 920
Sum opptjent egenkapital	**-1 125 599**	**167 679**	**-957 920**
Sum egenkapital	**-1 125 599**	**167 679**	**-957 920**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Hoftvedt, Bjørn Oscar**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Til utbedring av utearealet i 2020	Utbedr.av skorstener og tak
Lånenummer:	**12064518788**	**12123697314**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2012
Rentesats:	6.75 %	6.95 %
Betingelser:	I henhold til kontrakt, samme rente som på DNB-lån	
Beregnet innfridd:	29.12.2023	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	250 000	1 762 000
Lånesaldo 01.01:	127 585	1 231 476
Avdrag i perioden:	127 585	53 683
Lånesaldo 31.12:	**0**	**1 177 792**
Saldo 5 år frem i tid:	0	866 170

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123697314	3	111 621	334 863
	1	83 529	83 529
	3	75 925	227 775
	1	72 142	72 142
	1	64 538	64 538
	3	60 006	180 018
	3	57 721	173 163
	1	41 764	41 764

Gjeldsbrevlån nr 1212.36.97314 i DNB ASA er et usikret lån. Lånet dekker kostnadene ved rehabilitering. Renten er flytende. Lånet er ferdig nedbetalt i 2037.
Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Styreleder	Bjørn Oscar Hoftvedt (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Agnes Kittelsen (sign.)	09.02.2024
Styremedlem	Kjetil Dyrendahl Try (sign.)	13.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 Cs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Pennео document key: H2EI5-5SSXY-PAE6W-P0OOO-V07L2-HIY5X

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

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennео document key: H2EI5-5SSXY-PAE6W-P0OOO-V07L2-HIY5X

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2024-02-15 09:26:13 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: H2EI5-5SSXY-PAE6W-P0OOO-V07L2-HIYSX

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

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

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

Årsmelding 2023 - Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Oscar Hoftvedt
Styremedlem, Kjetil Dyrendahl Try
Styremedlem, Agnes Kittelsen
Varamedlem, Gro Eileraas
Varamedlem, Bjarte Nygård

Styret i Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986946764
Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C består av 16 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586983. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Gjennomgang av rømningsveier, loft og kjeller
- Sørvis på sameiets røykvarslingsanlegg
- Visuell kontroll av sikringsskap i kjeller

Styrets arbeid

Styret har hatt fire møter. I tillegg er saker behandlet elektronisk

Bakgården er gravd opp, fylt med pukk, og det er lagt nytt dekke. Det er drenert rundt grunnmuren i bakgården og innenfor porten i Lillegaten.
For å få eksakt mål på vannforbruket er det installert vannmåler.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.02.2024

Notater

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Navn på borettslag/sameie: Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må fullmakt gitt av Usbl fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C torsdag 14.03.2024 kl. 18:00 - Markus menighetshus Schwensensgate 15, 0170 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Agnes Kittelsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 5000,- ble godkjent

5. Valg

Sittende styre består av:

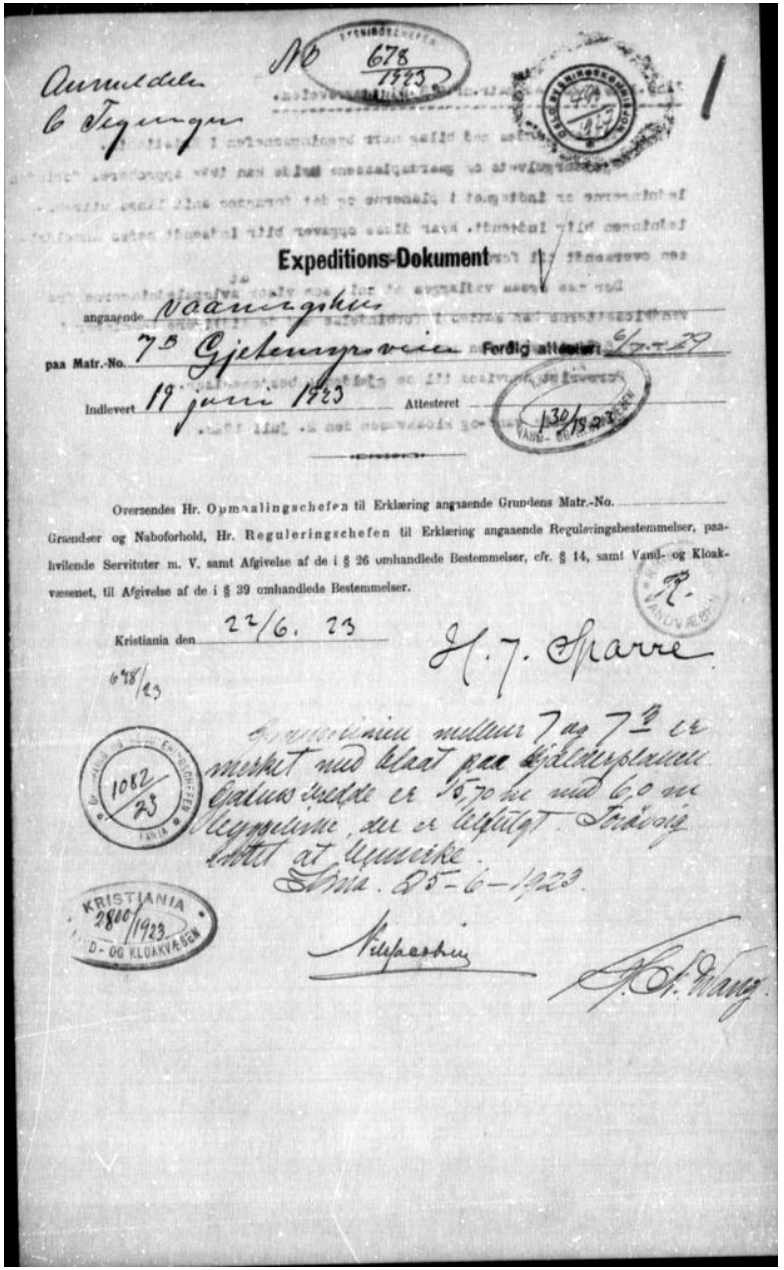
Styreleder, Bjørn Oscar Hoftvedt (til 2025)
Styremedlem, Kjetil Dyrendahl Try (til 2025)
Styremedlem, Agnes Kittelsen (til 2025)
Varamedlem, Gro Eileraas (til 2025)
Varamedlem, Bjarte Nygård (til 2025)

Ingen i styret er på valg i år.

Vedtak:
Ingen på valg.

/s/ Ane Bergseth /s/Agnes Kittelsen

Møteleder Protokollvitne



Anmeldelse
& Tegninger

№ 678/1923

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 7b Gjelleruprovien Ferdig attestert 6/7-23

Indlevert 19 juni 1923 Attesteret 30/8 1923

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 22/6. 23

H. J. Sparre

678/23

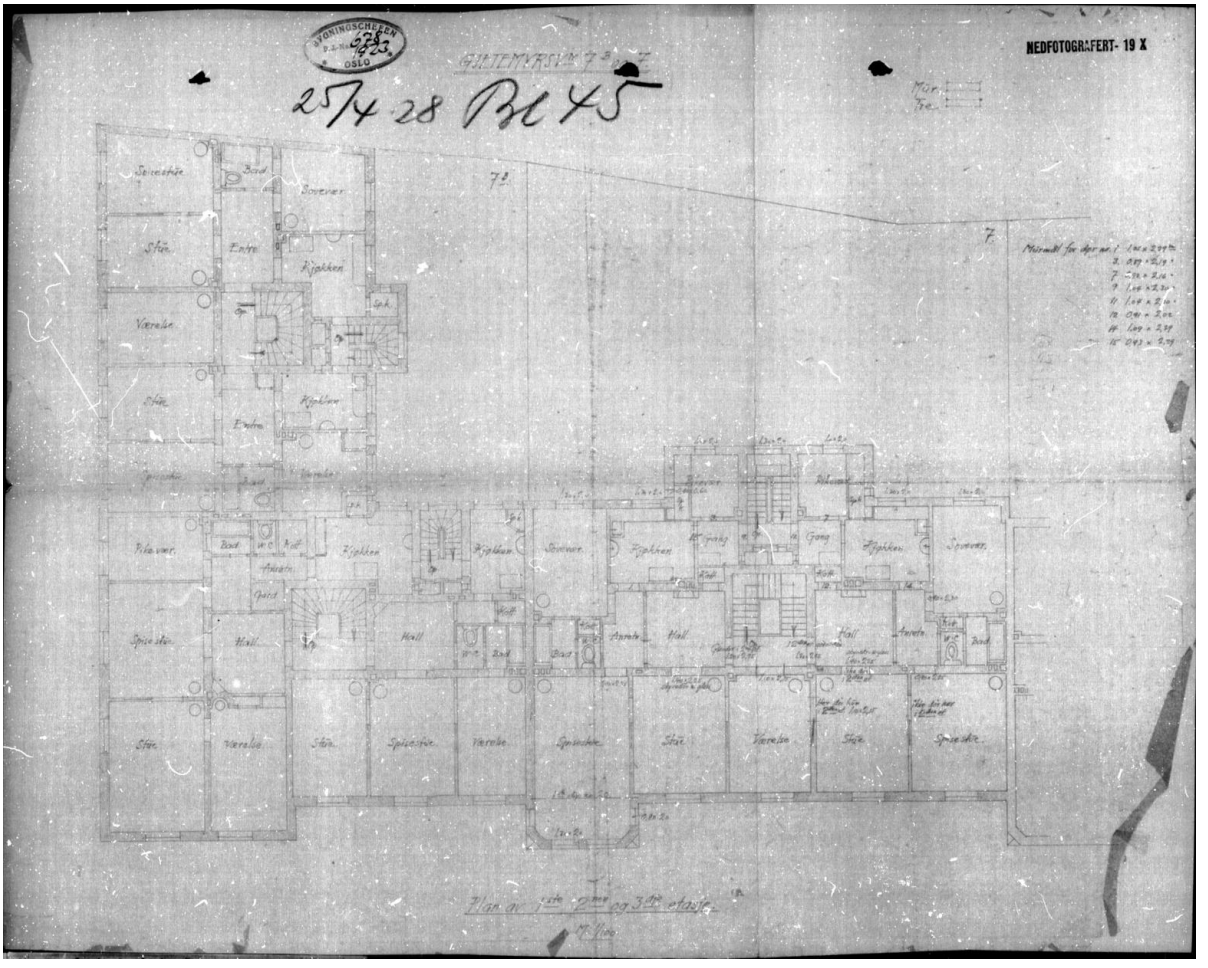
1082/23

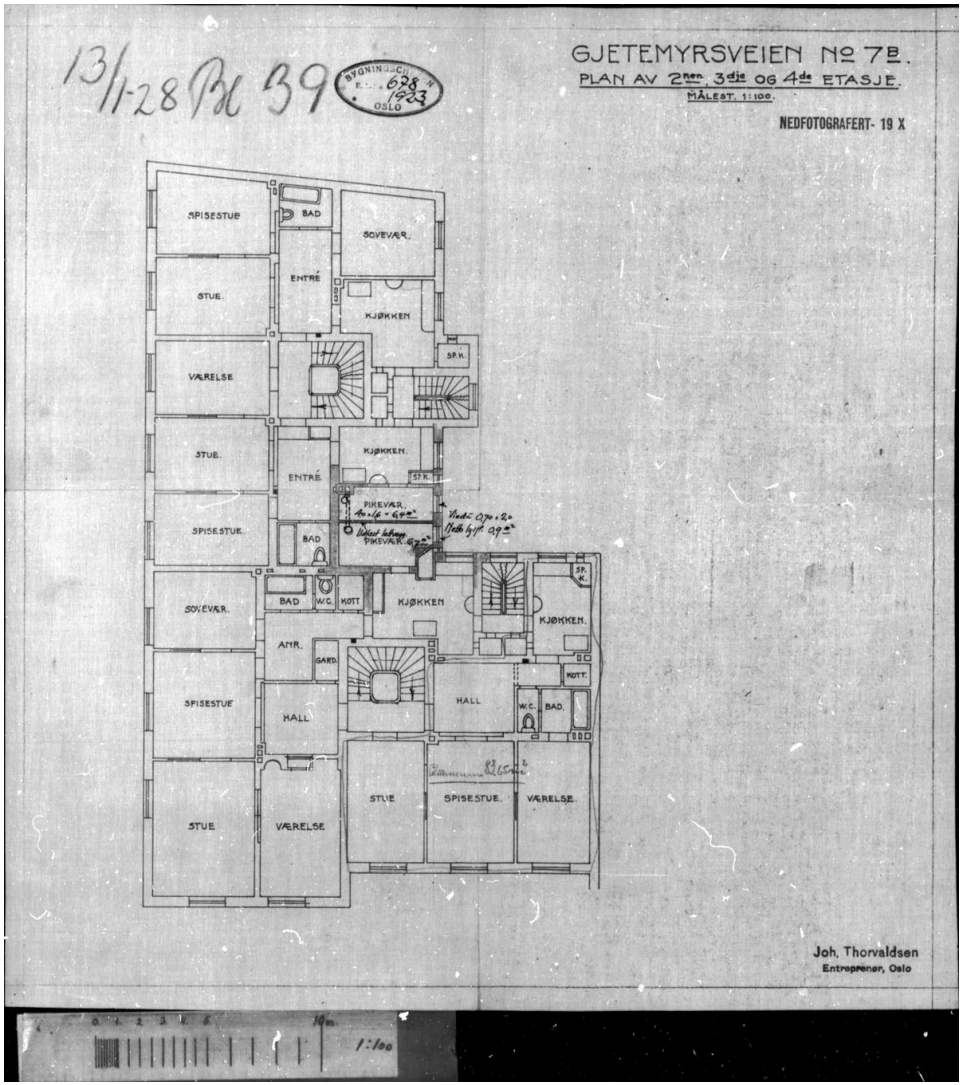
KRISTIANIA 2806/1923 VAND- OG KLOAKVÆSEN

Grænsen mellem 7a og 7b er merket med blaat paa tegningen. Gulvets overkant er 5,70 m. med 6,0 m. Kloppelsene, som er utgiftet. Intet ønskes at anmerke.
Kra. 25-6-1923.

Kristiania

L. H. Wang


BOLIGINSPEKTØREN
OSLO
GRØNLANDSVEIEN
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Plan av 1ste 2den og 3die etasje


13/11-28 Bl 39
BYGNINGSCO. 628 1923 OSLO
GJETEMYRSVEIEN Nº 7B.
PLAN AV 2nen. 3dje og 4de ETASJE.
MÅLEST. 1:100.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
SPISESTUE
BAD
SOVEVÆR.
STUE.
ENTRÉ
KJØKKEN
SP.K.
VÆRELSE
STUE.
ENTRÉ
KJØKKEN.
SP.K.
PIKEVÆR.
SPISESTUE.
BAD
SOVEVÆR.
BAD
W.C.
KOTT
KJØKKEN
SP.K.
KJØKKEN.
ANR.
GARD.
KOTT.
SPISESTUE
HALL
HALL
W.C.
BAD.
STUE
SPISESTUE.
VÆRELSE.
STUE
VÆRELSE
Joh. Thorvaldsen
Entreprenør, Oslo
1:100

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SINDRE T. JONASSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0355/25
Vår referanse: 3769781/26559079
Bestilling: C3 2025-06-04 (6) 41

Dato
04.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17083	105	26.3.1985	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	162	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
26.MRS.85 017083
BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner H

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Knud Tny	Torggt 5, 0181 Oslo	420118

1. Eiendom	Gnr. 217	Bnr. 162	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver — Navn: Knud Tny — Fødselsnummer: 011027 [redacted]
jfr. vedlagte fullmakter

3. Begjæring — Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken, bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen
eller
[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v. — Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

N- 3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S Oslo 83

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1538	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1538
1	2	3	1	2	3
1	B	72	21		
2	B	110	22		
3	B	55	23		
4	B	95	24		
5	B	100	25		
6	B	147	26		
7	B	79	27		
8	B	76	28		
9	B	100	29		
10	B	147	30		
11	B	79	31		
12	B	76	32		
13	B	100	33		
14	B	147	34		
15	B	79	35		
16	B	76	36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1538	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 6 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

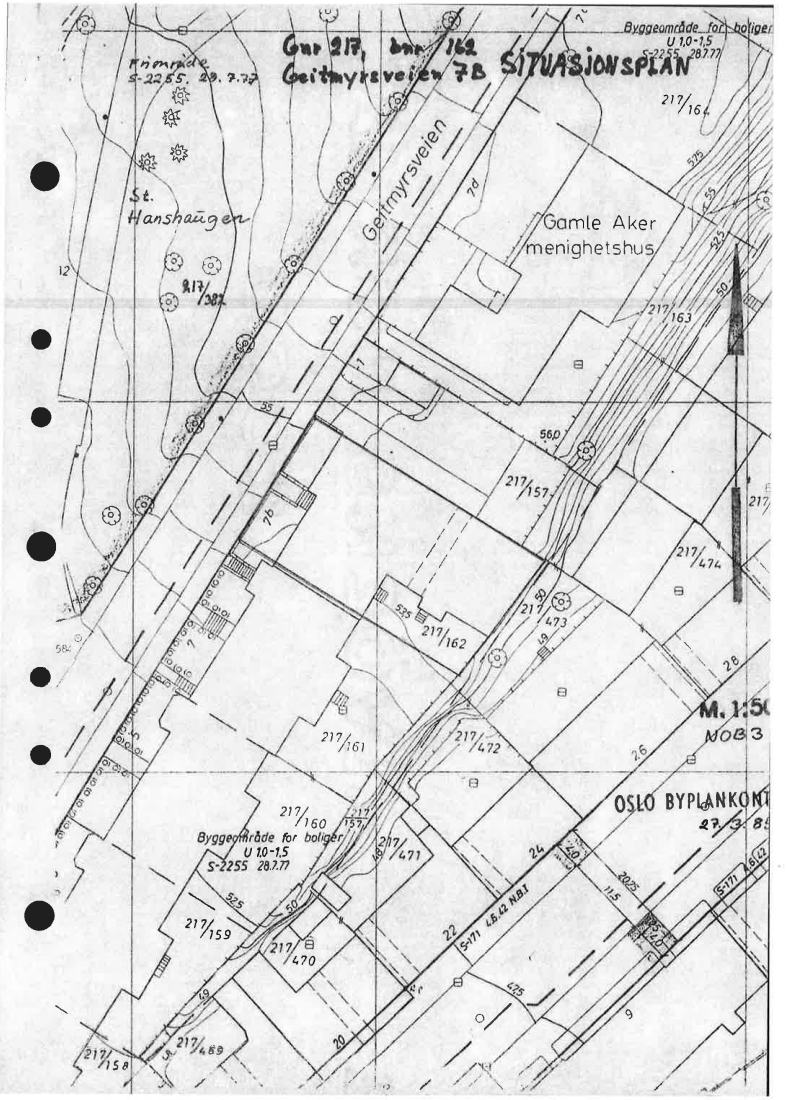
Sameiet har panterett i hver av seksjonene for inntil kr. 30.000 med prioritet etter 90% av låntakst for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.
(Vedtektenes § 6)
Erververe av seksjon og leiere av seksjon/bruksenhet må godkjennes av sameiets styre på forhånd.

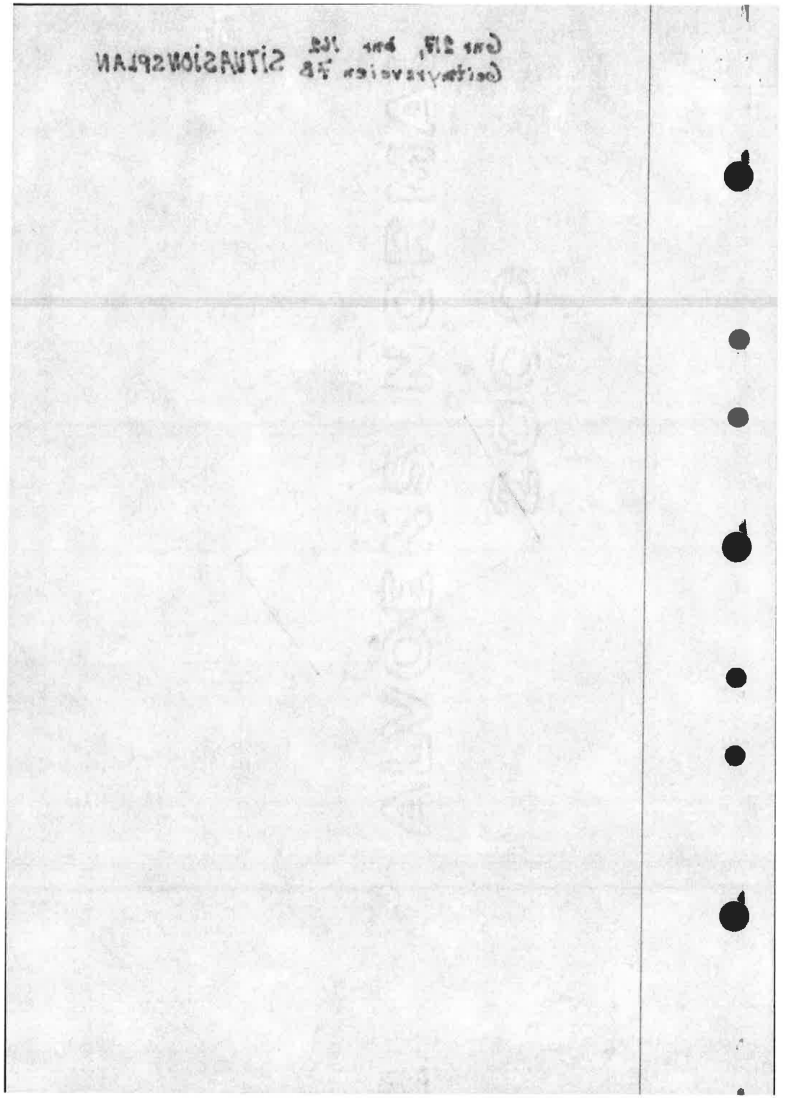
Dato: 20/3 - 85
Sted: Oslo

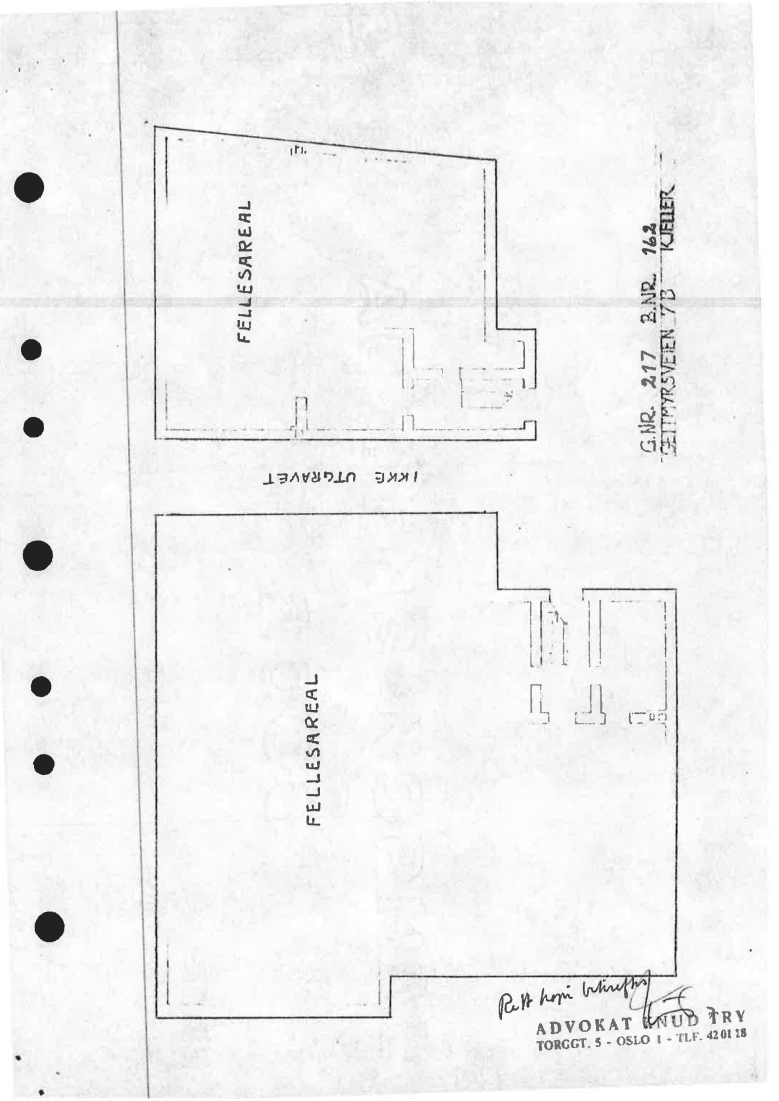
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

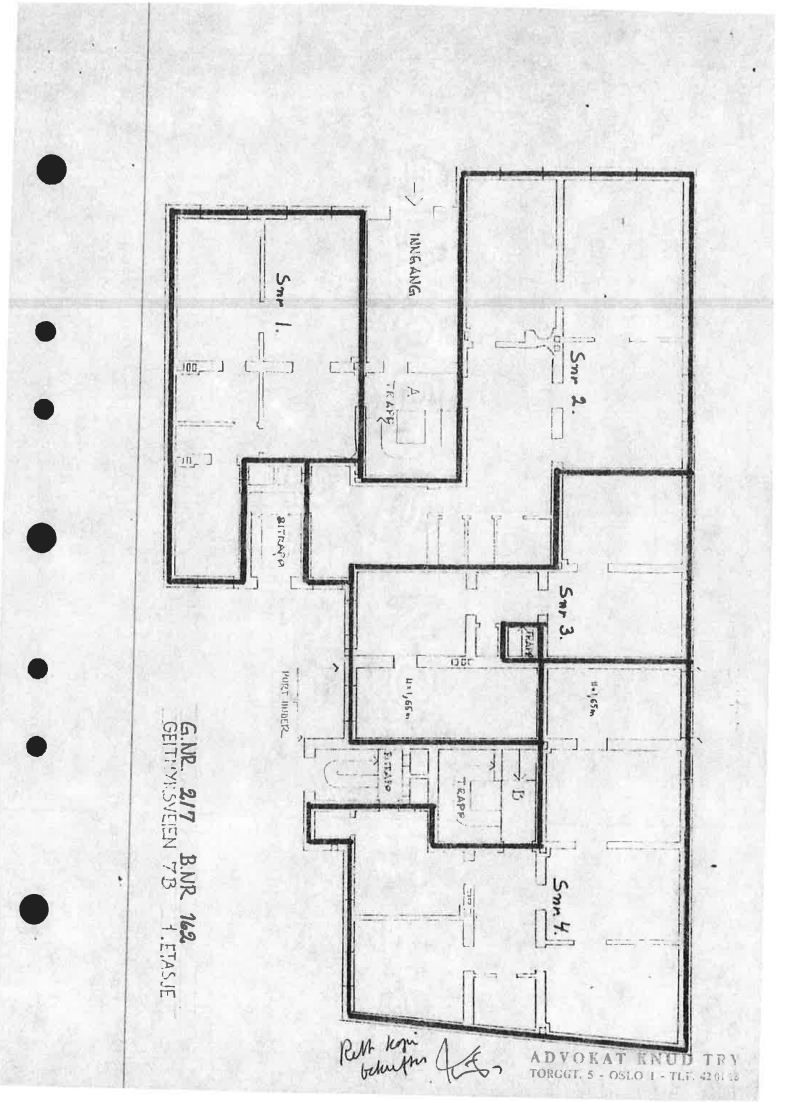
ADVOKAT KNUD TRY (sign)
TORGGT. 5 - OSLO 1 - TLF. 42 01 18

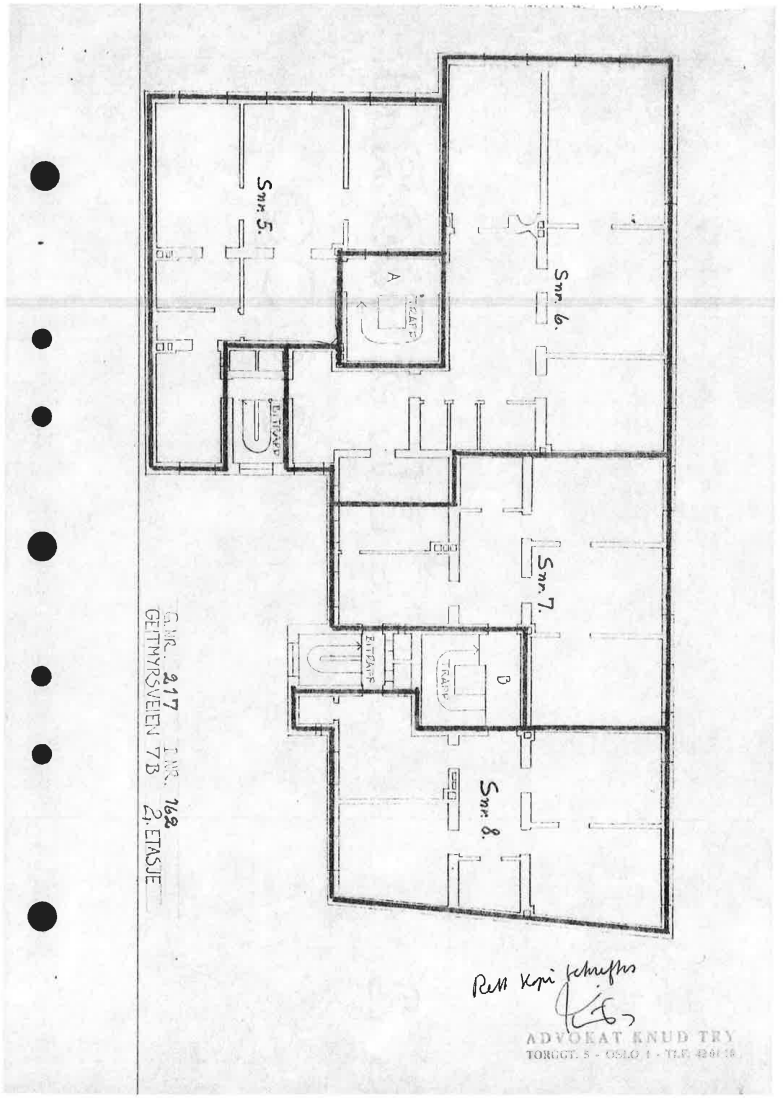
Tinglysingsstempel

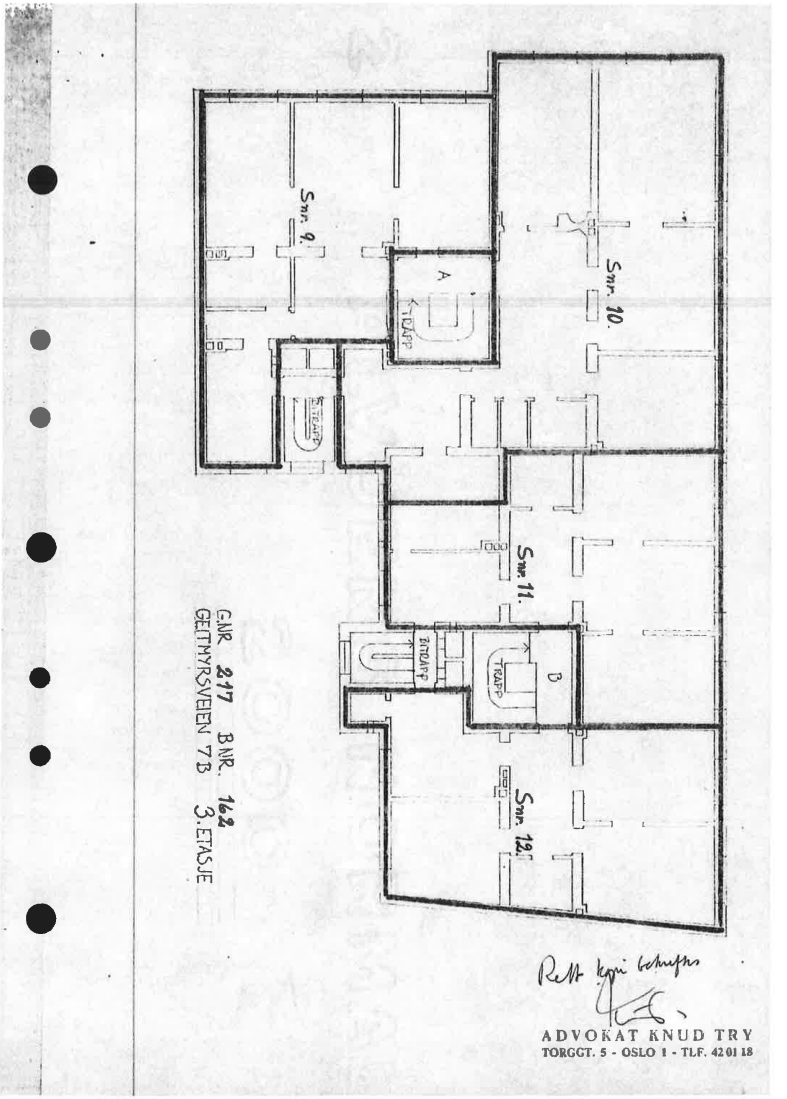


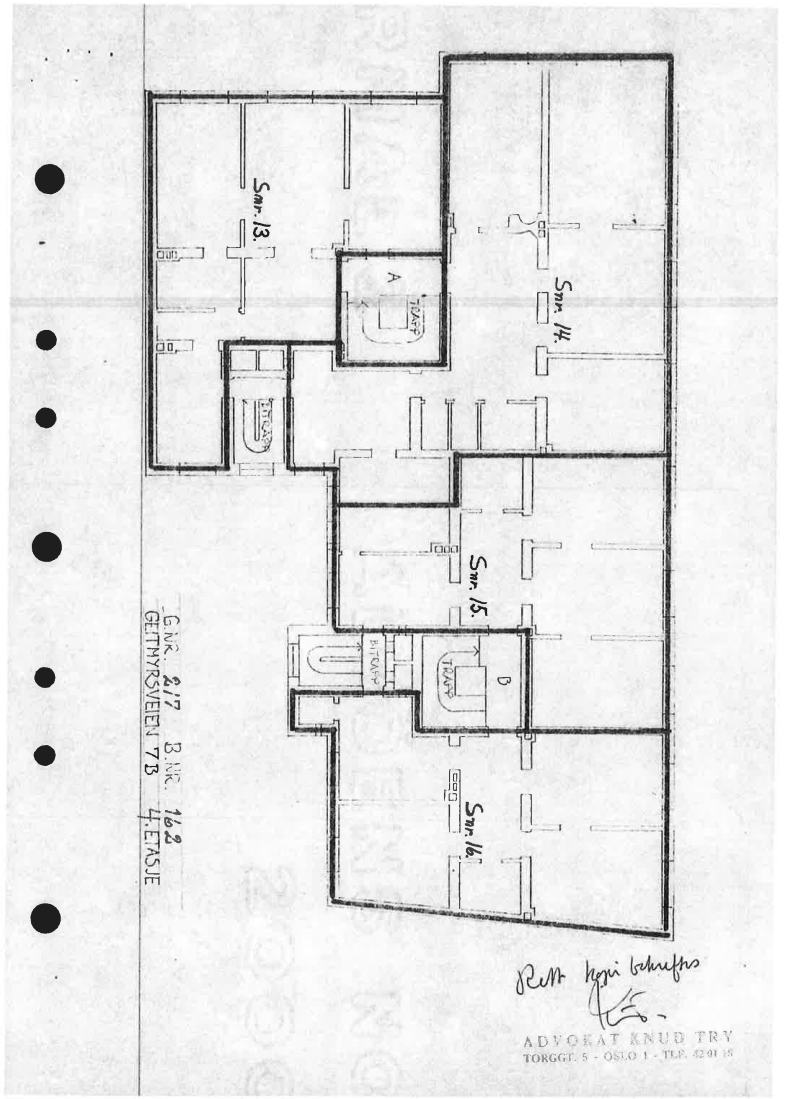



FELLESAREAL
G.NR. 217 B.NR. 163
FELLESAREAL
ADVOKAT
TORGGT. 5 - OSLO 1 - TLF. 42 01 18

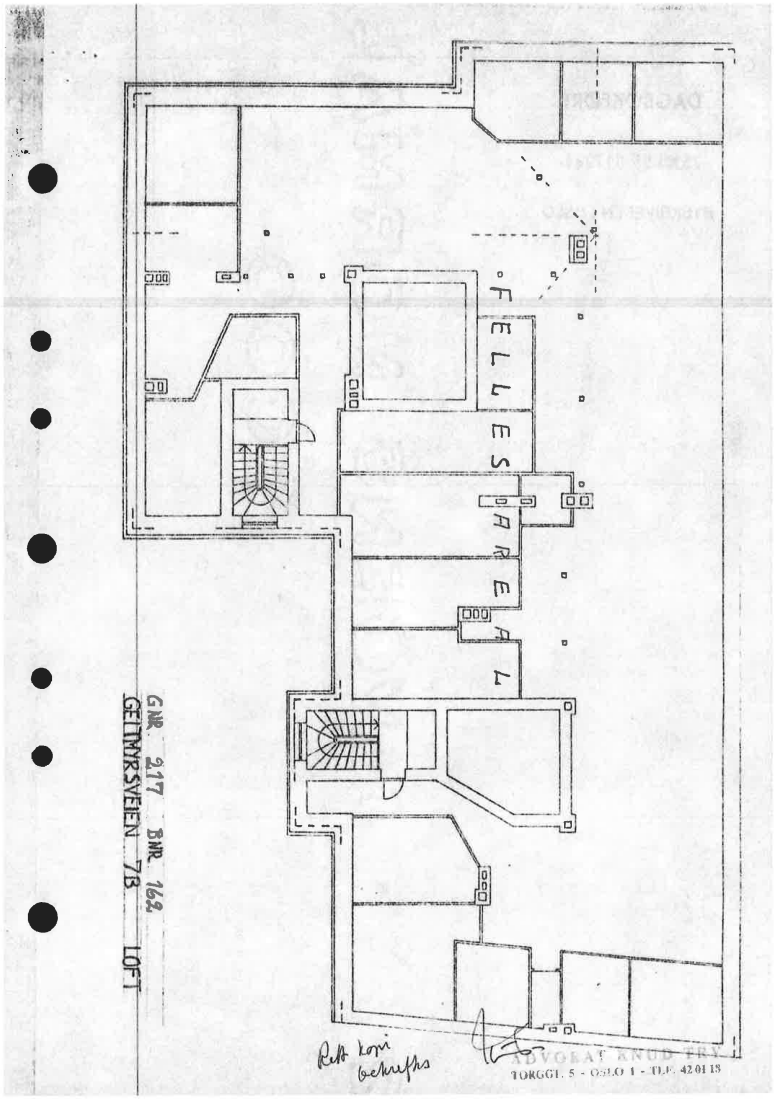

INNGANG
Smr 1.
Smr 2.
Smr 3.
Smr 4.
G.NR. 2/17 B.NR. 162
GEITMYRSVEIEN 73 B
1. ETASJE
ADVOKAT KNUD TRY
TORGGT. 5 - OSLO 1 - TLF. 42 01 12


Snr. 5.
Snr. 6.
Snr. 7.
Snr. 8.
A
B
TRAPP
GNR. 217 BNR. 162
GEITMYRSVEIEN 7B
2. ETASJE
Rett kopi bekreftes
ADVOKAT KNUD TRY
TORGGT. 5 - OSLO 1 - TLF. 42 01 18


Snr. 9.
Snr. 10.
Snr. 11.
Snr. 12.
A
B
TRAPP
GNR. 217 BNR. 162
GEITMYRSVEIEN 7B
3. ETASJE
Rett kopi bekreftes
ADVOKAT KNUD TRY
TORGGT. 5 - OSLO 1 - TLF. 42 01 18


Snr. 13.
Snr. 14.
Snr. 15.
Snr. 16.
A
B
TRAPP
BUTAPP
G.NR. 217 B.NR. 162
GEITMYRSVEIEN 71B 4. ETASJE
Rett kopi bekreftes
ADVOKAT KNUD TRY
TORGGT. 5 - OSLO 1 - TLF. 42 01 15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/17083/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 10:55

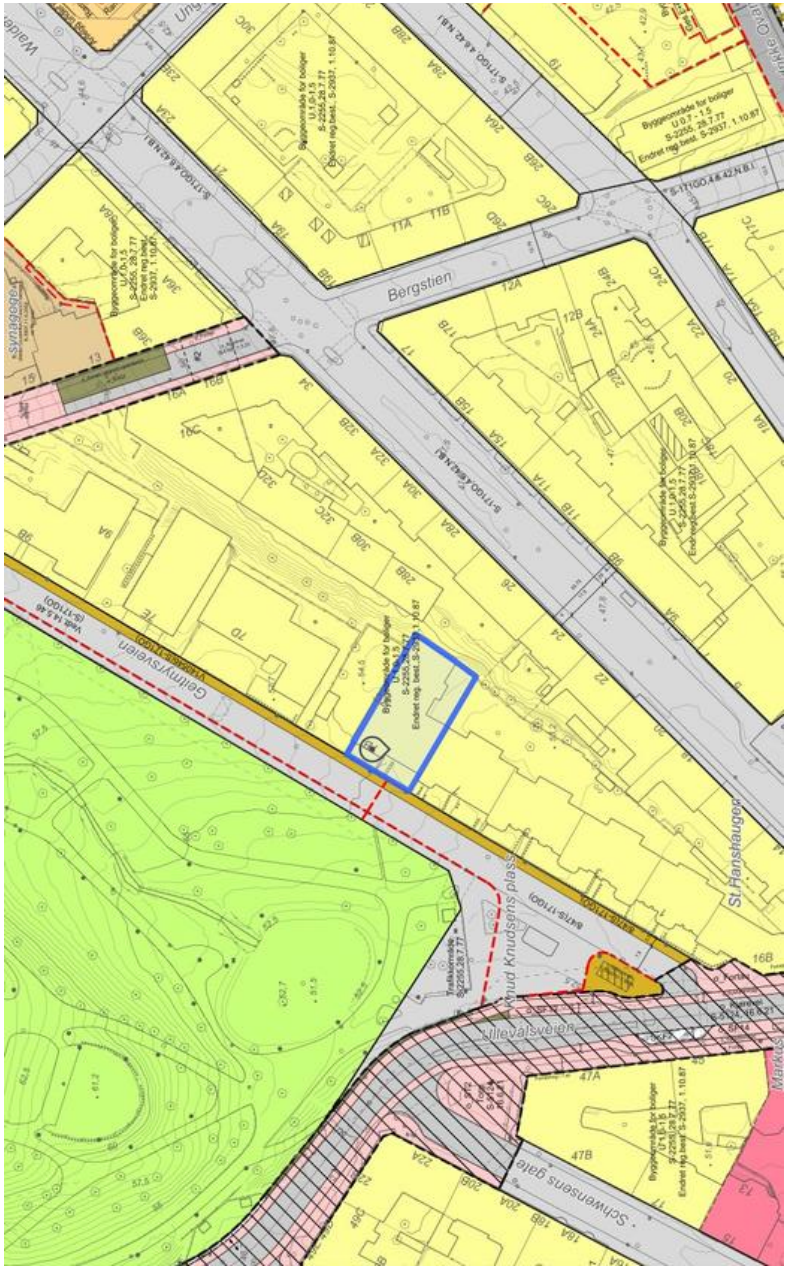


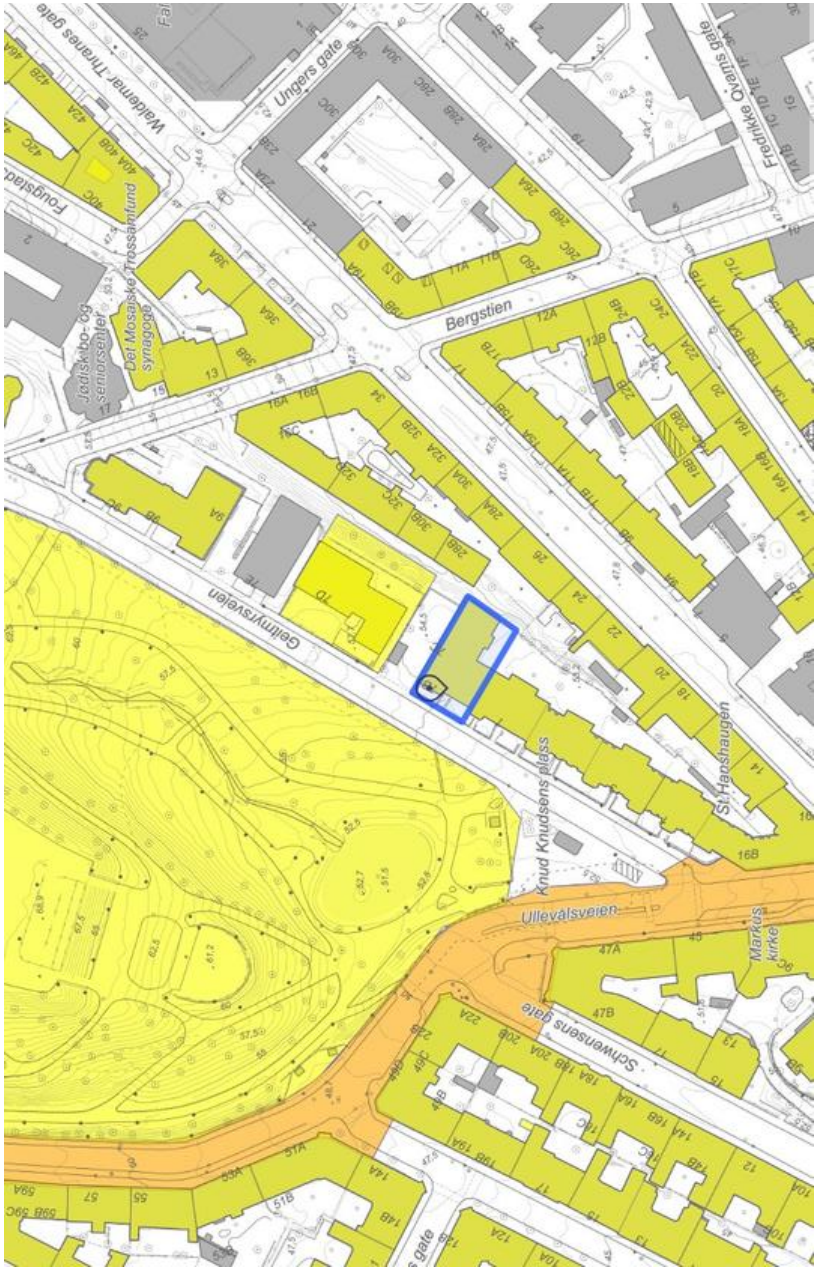
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/17083/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 10:55

DAGBOKFØRT

26.MRS.85 017083

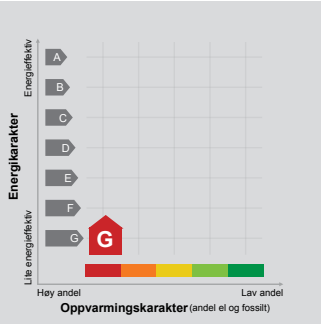
BYSKRIVEREN I OSLO


Bergstien
Geitmyrsveien
Knud Knudsens plass
Ullevålsveien
St. Hanshaugen
Schwensens gate


Ungers gate
Waldemar Thranes gate
Fredrikke Qvams gate
Bergstien
Det Mosaiske Trossamfund synagoge
Jødiske Eldre-og seniorsenter
Geitmyrsveien
Knud Knudsens plass
Ullevålsveien
St. Hanshaugen
Markus kirke
Schwensens gate

ENERGIATTEST

Adresse	Geitmyrsveien 7B
Postnummer	0171
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	162
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-127389
Dato	28.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1928
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	138
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Geitmyrsveien 7B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 396 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) — 6 min
550 elever, 28 klasser — 0.5 km

Bolteløkka skole (1-7 kl.) — 9 min
366 elever, 19 klasser — 0.8 km

St Sunniva skole (1-10 kl.) — 11 min
508 elever, 26 klasser — 0.9 km

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) — 11 min
412 elever, 30 klasser — 0.9 km

Fagerborg skole (8-10 kl.) — 17 min
417 elever, 24 klasser — 1.5 km

Oslo katedralskole — 6 min
560 elever, 21 klasser — 0.5 km

Akademiet videregående skole O... — 9 min
450 elever — 0.8 km

Offentlig transport

St. Hanshaugen — 2 min
Linje FB5A, FB5B, 21, 37 — 0.2 km

Dalsbergstien — 9 min
Linje 17, 18 — 0.8 km

Nationaltheatret stasjon — 17 min
Totalt 10 ulike linjer — 1.4 km

Nationaltheatret — 17 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5 — 1.4 km

Oslo S — 8 min
Totalt 24 ulike linjer — 2.8 km

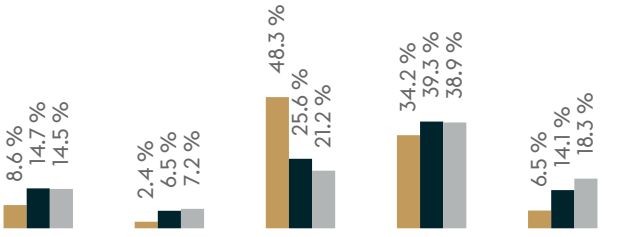
Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år) — 4 min
29 barn — 0.3 km

Melkeveien barnehage (1-5 år) — 4 min
69 barn — 0.4 km

Katta barnehage (1-5 år) — 6 min
60 barn — 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

St. hanshaugen balløkke	4 min
Falck Ytters plass	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min
SATS Bislett	9 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0355/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Geitmyrsveien 7B 0171 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 162, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no