



Geitmyrsveien 31B

— Velkommen til

Geitmyrsveien 31B



— Sjelden mulighet på St. Hanshaugen

Klassisk 5r i vakker bygård - Idyllisk på toppen av St. Hanshaugparken -
Tre balkonger - Fantastisk utsikt - Oppussing

Prisantydning	14 990 000,-
Fellesgjeld	212 432,-
Omkostninger	381 430,-
Totalpris	15 583 862,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 713,-
BRA-i	132 kvm
Totalt BRA	163 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1897
Ansvarlig megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no



A K K O

P

P







Kort fortalt

Klassisk og sjeldent attraktiv 5r selveierleilighet beliggende i et ærverdig og flott bygg ved parken på St. Hanshaugen. Eiendommen ligger på et høydedrag og har svært god utsikt mot nord, vest og øst. Det er kun syv seksjoner i sameiet m/to leiligheter i hver etasje, så leiligheten ligger flott plassert på hjørnet/enden av bygget. Leiligheten har tre balkonger m/meget gode solforhold.

Leiligheten ligger i byggets 2. etg og inneholder: entré, gang, tre stuer på rad, hovedsoverom m/eget bad, separat kjøkken, bad 2 og innredet rom/barnerom. Det er behov for full oppussing og planløsningen byr på mange muligheter hvis man vil gjøre endringer. Her kan man skape drømmeboligen!

Kort oppsummert:

- Vakker selveierleilighet
- Idyllisk beliggenhet v/parken
- En av Oslos flotteste gater (enveiskjørt)

Arealer og innhold

BRA-i: 132 kvm

BRA-e: 31 kvm

Totalt BRA: 163 kvm

TBA: 12 kvm

Beskrivelse

2. etasje:

BRA-i: 132 kvm. Entré, bad (gangen), bad (innenforsover.), kjøkken, 2 stuer, spisestue, soverom, innredet rom.

Total BRA: 132 kvm.

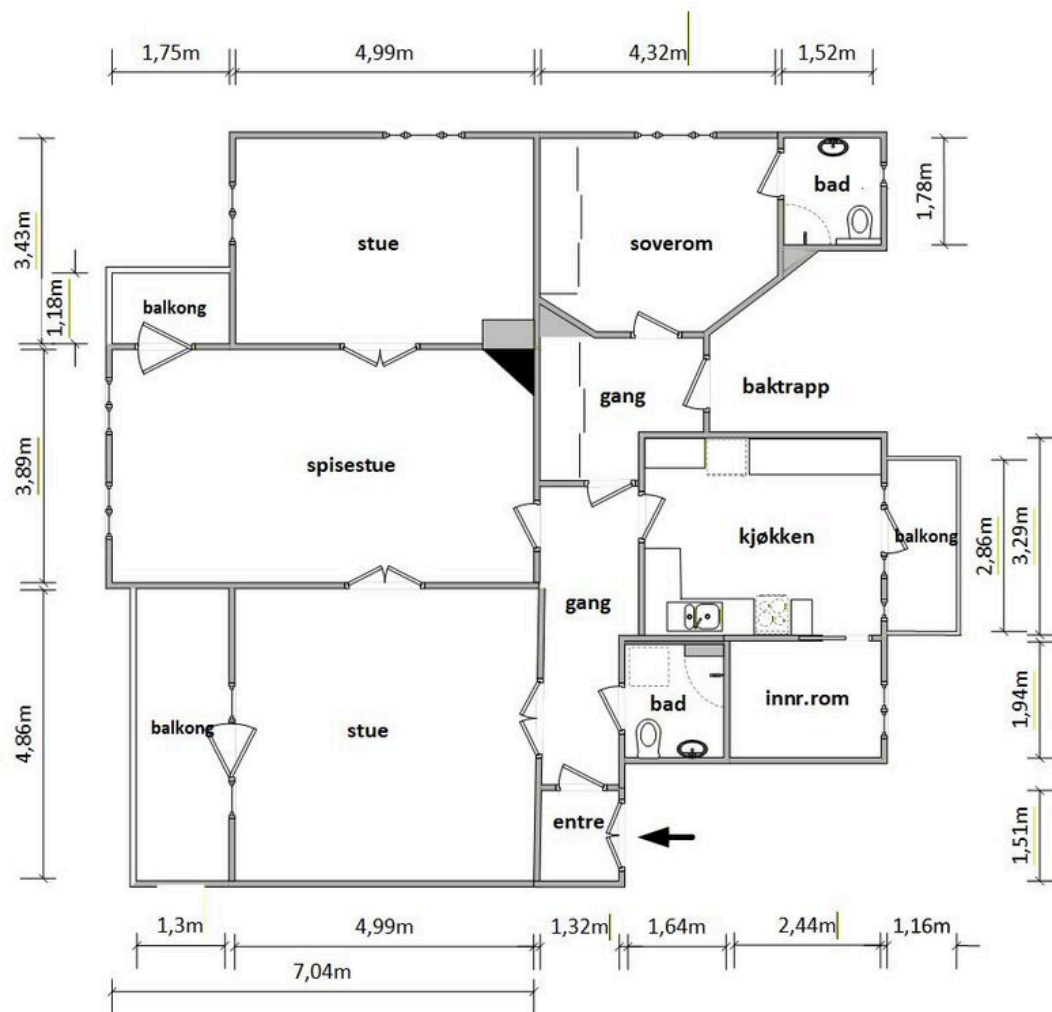
TBA: 12 kvm. Balkonger

Kjeller:

BRA-e: 31 kvm. 2 kjellerboder

Total BRA: 31 kvm.

Geitmyrsvn 31 B



Tegningen er en skisse. Avvik vil forekomme.
 Se ellers informasjon gitt i tilstandsrapporten.
 Tegnet av Bjørn Hallmo, Takstmann MNTF, tlf: 90187079





























Informasjon

Geitmyrsveien 31B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

8-0686/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Geitmyrsveien 31B, 0171 OSLO

Gnr 219, bnr 94, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Gro Bjerkes dødsbo ved bostyrer Gitte Lundh

Kjøpesum og omkostninger

14 990 000,- (Prisantydning)

212 432,- (Andel av fellesgjeld)

15 202 432,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

380 050,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

381 430,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

394 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

15 583 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

15 596 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1897

Etasje

2

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 132 kvm

BRA-e: 31 kvm

Totalt BRA: 163 kvm

TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 132 kvm. Entré, bad (gangen), bad (innenforsover.), kjøkken, 2 stuer, spisestue, soverom, innredet rom.

Total BRA: 132 kvm.

TBA: 12 kvm. Balkonger

Kjeller:

BRA-e: 31 kvm. 2 kjellerboder

Total BRA: 31 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.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Leiligheten har 3 balkonger, 2 mot vest på henholdsvis ca. 6,3 m² og drøye 2 m², samt balkong mot øst på ca. 3,3 m². Tilsammen ca. 11,67 m².

Leiligheten har 2 kjellerboder, på henholdsvis ca 25 m² og ca 6 m², tilsammen ca 31 m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av leilighetens rominndeling og fasong kan avvik forekomme.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets andre etasje og inneholder følgende:

Entré, 2 bad, kjøkken, 2 stuer, spisestue, soverom og et innredet rom.

I tillegg medfølger 2 boder i kjeller.

Standard

Entré/gang:

Parkett/malte gulvbord på gulv, og malt panel på vegger.

Bad (fra gang):

Flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Malt himling. Utstyrt med dusjhjørne, toalett og servant. Badet har naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk. Standard fra før 2005, fra hvilket år vites ikke.

Bad (innenfor soverom):

Flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Malt himling. Utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant. Naturlig ventilasjon via ventil. Standard fra før 2005, fra hvilket år vites ikke.

Kjøkken:

Furugulv og malte flater på vegger. Malt himling. Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Løs komfyr og oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder plassert i benkeskap.

Stue:

Parkett på gulv og malte flater på vegger. Malt himling med stukkatur og rosett. Peis med innsats i spisestue/stue-del. God takhøyde. Utgang til balkong.

Indre stue / spisestue:

Parkett på gulv og malte flater på vegger. Malt himling, delvis med synlige bjelker. Stukkatur og rosetter i tilstøtende stuer. Utgang til balkong.

Hovedsoverom:

Parkett på gulv og malte flater på vegger. Malt himling med stukkatur/rosett.
Adkomst til bad fra ett av soverommene.

Innredet rom:

Furugulv og malt panel på vegger. Malt himling. Rommet tilfredsstillende ikke krav til varig opphold som soverom.

Parkering

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

Motorsykkle og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkle 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

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

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Bygningssakkyndig

Bjørn Hallmo AS

Byggemåte

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkongdør

Utvendig > Balkonger mot vest

Innvendig > Overflater gulv

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Våtrom > 2. etasje > Bad (gangen) > Overflater Gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad (gangen) > Ventilasjon

Våtrom > 2. etasje > Bad (innenfor sover.) > Overflater Gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad (innenfor sover.) > Ventilasjon

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:

Utvendig > Dører

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

Våtrom > 2. etasje > Bad (gangen) > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. etasje > Bad (innenfor sover.) > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Melding skal sendes til styret med kontaktinfo til leieboer.

Energi og oppvarming

Energimerking

Dødsbo:

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming

Elektriske panelovner i enkelte rom.

Varmekabler i baderom.

Ellers radiatorer, sentralfyr.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 713,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer fyring å-konto, kabel-tv/nettilgang, trappevask, forsikringer, kommunale avgifter, andel av renter og avdrag på sameiets lån, samt øvrige løpende felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av bygget og fellesarealer.

Eiendomsskatt

Kr 7 036,- pr. 01.01.2025

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 3 194 449,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 10 992 070,- 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

Kabeltv/nettilgang er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Geitmyrsveien 31 B, orgnr. 917240078

Om sameiet

Sameiet består av 7 boligseksjoner.

Planer i sameiet ref. styreleder 07.01.2026:

Eiendommen er en klassisk bygård fra ca. 1890, og som for tilsvarende eldre bygårder påregnes løpende vedlikehold. Styret opplyser at det på mellomlang sikt (1–5 år) kan bli aktuelt med gjennomgang og eventuelt utskifting/oppgradering av vinduer, gjennomgang av stamrør samt senere gjennomgang av tak, da dette ikke har vært rehabilitert på lenge. Det er samtidig opplyst at gjennomgang av rør ikke forventes å medføre større kostnader.

Utover dette gjennomføres det årlig mindre vedlikeholds- og utbedringsarbeider som dekkes innenfor sameiets ordinære drift. Felleskostnadene har de senere årene blitt justert noe mer enn generell prisstigning for å gi rom for løpende vedlikehold og for å styrke sameiets økonomi.

Vedlikeholdshistorikk:

- Felles varme for seksjon nr. 1 til 6. Omfatter ikke seksjon nr. 7.
Eget fyringsregnskap med avregning for deltagende seksjoner.

- Sameiet erstattet oljefyrt varmeanlegg med bergvarme medio 2019 til en kostnad 1,042 mill.kr. Finansiert ved opptak lån.

- Rørfornyng av bunnledning i des. 2019.

- Dreneringsarbeid inkl. sikring av avløp fra tak og balkonger utført i slutten av 2020.

- Nytt smijernsgjerde i 2021 (tidl. tregjerde måtte fjernes i forb. med dreneringsarb).

Forretningsfører

ECIT NORIAN AS

Informasjon om fellesgjeld

Kr 212 432,-pr. 31.12.2024

Långiver: Dnb Bank ASA

Lånenummer: 1636.31.13242

Rest lånebeløp: 1 187 297,46

Innfrielsesdato: 26.07.2040

Rente type: 7.10%

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 41 361,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd kr. 34 737.

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 44 944.

Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyr er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 77698316

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 745 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

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget etterspurt beliggenhet på St. Hanshaugen med parken som nærmeste nabo. Grønne og idylliske omgivelser, samtidig som det er gangavstand til flere bydeler og et rikt utvalg av handlegater, serveringssteder og kulturtilbud. St. Hanshaugen er kjent for sin levende og hyggelige atmosfære, og regnes som et av byens mest ettertraktede områder å bo i.

Nærområdet byr på et bredt spekter av tilbud innen kultur, utdanning, mat og serveringssteder. Vulkan-området med blant annet Mathallen, treningssenter og konsertlokaler ligger kun få minutters gange unna. Boligen har også nærhet til flere flotte park- og grøntområder som Iladalen park, Stensparken og området kjent som «Idioten». Langs Akerselva finner man sammenhengende turveier med gangbroer over til Grünerløkka, og fine turmuligheter både mot sentrum og nordover mot Nydalen og Maridalsvannet.

Det er kort vei til fotballbaner, lekeplasser, svømmehall, idrettshaller og en rekke treningssentre, blant annet populære Bislett Bad & Trening.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Mega og Kiwi, og spesialforretninger som Røtter og Gutta på Haugen byr på kvalitetsvarer. Bogstadveien, Majorstuen med Hegdehaugsveien, Frogner og Grünerløkka ligger også godt innenfor rekkevidde med sitt brede utvalg av butikker, kaféer og restauranter.

Området har gode kollektivforbindelser med buss og trikk. Det er også kort vei til skoler og barnehager, blant annet Ila barneskole og Fagerborg ungdomsskole, samt flere videregående skoler og høyskoler som Kunsthøgskolen,

Arkitekthøgskolen, Westerdals og OsloMet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i saksinnsyn kan vi ikke se at det foreligger ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Bygården er fra 1890-tallet og det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Byggemeldte tegninger fra installering av vannklosetter i 1929 stemmer overens med dagens bruk.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vannklosetter, datert 1930.

Det foreligger ferdigattest for oppsetting av nytt gjerde, datert 1997.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 2020.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til: Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Geitmyrsveien 31 C - endring av bygg - utvendig - Påbygg

Saksnummer: 202521978

Herman Foss' gate 16 B - oppføring av 3 balkonger

Saksnummer: 202507375

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/94/4:

12.05.1898 - Dokumentnr: 903291 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1914 - Dokumentnr: 902266 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1914 - Dokumentnr: 902267 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1961 - Dokumentnr: 508471 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Geitmyrveien 31c.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1983 - Dokumentnr: 508911 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

23.08.1984 - Dokumentnr: 542236 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:

Snr: 7
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1600/11700

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1600/11700

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 7 SEKSJONER

23.08.1984 - Dokumentnr: 542236 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1675/11700

19.12.2013 - Dokumentnr: 1105819 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1416/10127

21.12.2018 - Dokumentnr: 1727459 - Reseksjonering

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1416/10132

Ending av sameiebrøk

Endring av tegninger

25.08.2016 - Dokumentnr: 768754 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:94 Snr:2
Bestemmelse om vedlikehold av gulvvarmeanlegg

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

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.

Leiligheten er grovt rengjort før visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsgjøring 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

Opgjør 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 budforhøyer og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 136 821,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr ca. (kan variere) kr. 4 000,-

Informasjon forretningsfører ca. (kan variere) kr. 6 464,-

Utlegg foto ca. (fakturerer direkte) kr. 7 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte) kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 226 485,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. januar 2026

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 40881458

Ansvarlig megler

Karoline Lillebø Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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



Vedlegg

Geitmyrsveien 31B

Geitmyrsveien 31B

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 286 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	5 min ⚡ 0,4 km
Bolteåkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min ⚡ 0,7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	14 min ⚡ 1,3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min ⚡ 1,1 km
Fagerberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	15 min ⚡ 1,3 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min ⚡ 0,9 km
Heitberg Bislett	13 min ⚡

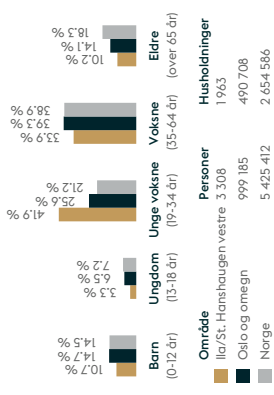
Offentlig transport

🚏 Lovisenberg Linje 37	3 min ⚡ 0,3 km
🚏 Bislett Linje 17, 18	11 min ⚡ 0,9 km
🚏 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min ⚡ 1,9 km
🚏 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min ⚡ 1,9 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚇 3,1 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min ⚡ 0,4 km
Lovisenberg Diakonale barnehag... 64 barn	6 min ⚡ 0,5 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min ⚡ 0,7 km

Aldersfordeling



Personer	Husholdninger
Ila/St. Hanshaugen vestre 3 308	1 963
Oslo og omegn 999 185	490 708
Norge 5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

🏃 St. hanshaugen balløkke	5 min ⚡
🏃 Ila skole	5 min ⚡
🏃 Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min ⚡
🏃 EVO Adamstuen	9 min ⚡

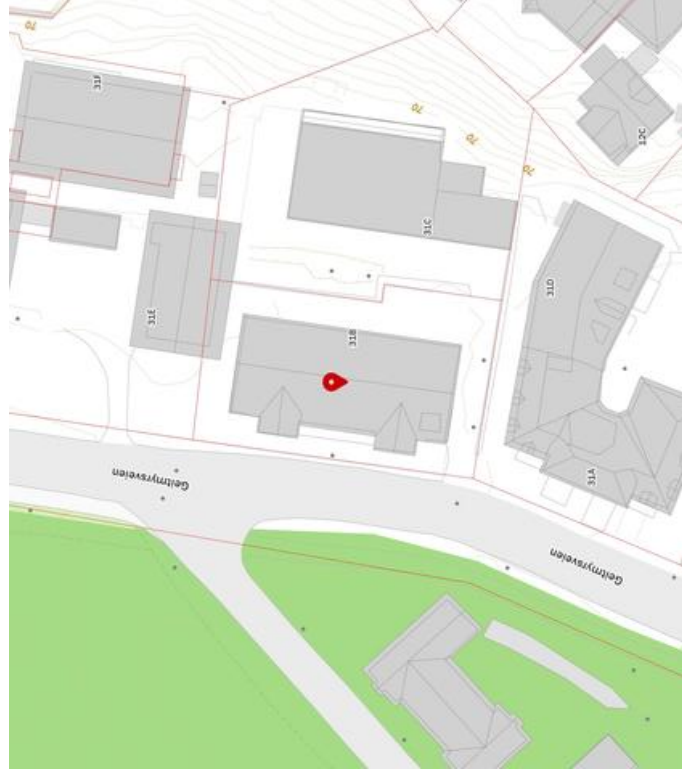
«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

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

Tilstandsrapport

Geitmyrsveien 31 B, 0171 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 94, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 18214-1397

Referansenummer: FB7925

Foretak: Bjørn Hallimo AS

Takstingeniør: Bjørn Hallimo



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig

Bjørn Hallimo

takst@hallimo.no
901 87 079

Geitmyrsveien 31 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 94
0301 OSLO

Bjørn Hallmo AS
Frøytunveien 3 D
1357 BEKKESTUA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://verdi.no/>).

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

Geitmyrsveien 31 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 94
0301 OSLO

Bjørn Hallmo AS
Frøytunveien 3 D
1357 BEKKESTUA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Geltmyrsveien 31 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 94
0301 OSLO

Bjørn Hallmo AS
Frøytnuveien 3 D
1357 BEKKESTUA

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

INNVEDIG [Gå til side](#)
Avdøde har bodd i leiligheten siden 2005. Det er trolig ikke utført arbeider i leiligheten etter dette. Arving opplyser at det opprinnelige kjøkkenet er delt til et kjøkken og et innredet rom. Det innredete rommets areal tilfredsstiller ikke kravet til et soverom. Rommet har god lysflate. Oppgraderinger, rehabiliteringsarbeider må påregnes.

VÅTROM [Gå til side](#)
Leiligheten har 2 badrom, som begge har byggeteknisk standard fra før 2005. Fra hvilket år vites ikke.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har standard fra før 2005. Fra hvilket år vites ikke.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Plan- og bygningssetaten har ikke tegninger av leilighetene.

Geltmyrsveien 31 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 94
0301 OSLO

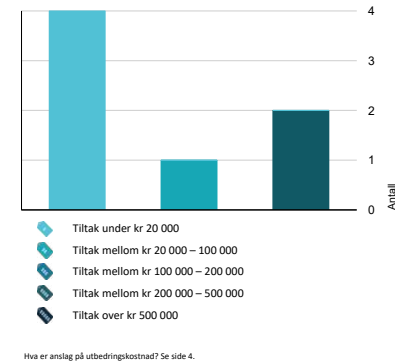
Bjørn Hallmo AS
Frøytnuveien 3 D
1357 BEKKESTUA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad (gangen) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad (innenfor sover.) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger mot vest [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater gulv [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad (gangen) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad (gangen) > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad (innenfor sover.) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad (innenfor sover.) > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Geltmyrsveien 31 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 94
0301 OSLO

Bjørn Hallmo AS
Frøytnuveien 3 D
1357 BEKKESTUA

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1897

Kommentar
Registrert tatt i bruk 1. januar 1898.

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer fra 2018 i kjøkkenet. Ellers eldre doble vinduer. For isolerglassvinduene: Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan det være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De doble eldre vinduene er i noe dårlig forfatning. Vindusrammer, treverket har oppsprekk, maling flasser av. Råtedannelser kan forekomme.

Vinduene har redusert isolasjonsevne, noe trekk må påregnes

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De eldre vinduene har behov for oppgraderinger.

Takstmannen anbefaler at vinduer, foruten i kjøkkenet, fornyes.

1 TG 2 Balkongdør

Balkongene mot vest har eldre, doble dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdørene er i noe dårlig forfatning. Treverket har noe oppsprekk, maling flasser av. Råtedannelser kan forekomme.

Dørene har redusert isoleringsevne, noe trekk må påregnes.

Døren til den minste balkongen er i dårligst forfatning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger anbefales utføres

Takstmannen anbefaler at dørene fornyes.

1 TG 3 Dører

Entredør og dør til baktrapp, begge av eldre årgang. Entredøren er dobbeltfløyet med enkelt glass i begge dørene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen av døren er lyd- og brannklassifisert

Ellers har dørene slitasje grunnet alder.

Trekk må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er et krav at leiligheten skal utgjøre en egen branncelle. Ut fra dette må dørene fornyes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 1 Balkongdør fra kjøkkenet

Balkongdør i kjøkkenet er fra 2018, da ny balkong ble bygget.

1 TG 2 Balkonger mot vest

Areal ca. 6,3 m2 og drøye 2 m2.

Tilgang fra stue og spisestue.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Når høyde til terreng er under 10 m et dagens krav at rekkverk skal ha en høyde 100 cm

Her har rekkverk en høyde på +/- 70 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

1 TG 1 Balkong mot øst

Areal er ca. 3,3 m2.

INNVEDIG

1 TG 1 Overflater himling

Malte flater, samt malte plater og bjelker i spisestuen. Stukkaturer og rosetter i stuen (ikke spisestuen), samt i soverommet. Fargen kan trenge noe oppfrisking.

1 TG 1 Overflater vegger

Fliser i begge badene. Ellers malt panel, malte flater.

1 TG 2 Overflater gulv

Fliser begge badene. Ellers furugulv, malte gulvbord, samt parkett. Gulvene har nivåforskjell

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen slitasjemerker er registrert.

Videre ble det registrert fuktskader i parketten ved radiatoren i spisestuen.

Utførte fuktøk viste ingen unormale utslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte fuktskade antas kun være av kosmetisk karakter.

Dog, oppgraderinger må påregnes.

Geltmyrsveien 31 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 94
0301 OSLO

Bjørn Hallmo AS
Frøytnuveien 3 D
1357 BEKKESTUA

Tilstandsrapport

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Høyde under himlinger ble målt til 341 cm i stuen, 316 cm i spisestuen (300 til bjelker) og 338 i innerste stuen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Nevnte høydeforskjell er i gangen, mellom dør til spisestuen og dør til kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Oppgitte kostnadsoverslag gjelder kun gangen.

Det er noen skjevheter i leiligheten ellers også.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Radon

Radonmålingsrapport er ikke mottatt. I henhold til Norges geologiske undersøkelse viser kartet at bygget, eiendommen, ligger i et område som er registrert med moderate eller lave radonforekomster. TG er ikke satt.

Pipe og ildsted

Eldre peis med innsats (uten dører) i spisestuen. Takstmannen anbefaler kontroll av fagmann, før peisen tas i bruk. TG settes derfor ikke.

1 TG 1 Innvendige dører

Eldre speildører. Flere dører er dobbeltfløyet (fra gangen til stuen, mellom stuen og spisestuen, mellom spisestuen og stuen innenfor). Dør fra gangen til badet er av nyere. Ut fra alder fungerer dørene etter sin hensikt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (GANGEN)

Generell

Bad, tilgang fra gangen. Standard er fra før 2005, hvilket år vites ikke.

2. ETASJE > BAD (GANGEN)

1 TG 1 Overflater himling

Malt himling

2. ETASJE > BAD (GANGEN)

1 TG 1 Overflater vegg

Flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD (GANGEN)

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv
Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk.

Gulv har generelt ikke tilfredsstillende fall.

Høydeforskjell fra sluk til dørterkel er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rehabiliteringsarbeider anbefales utføres. Se moment om Sluk, membran og tettesjikt.

2. ETASJE > BAD (GANGEN)

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Alder er fra før 2005. Fra hvilket år vites ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det eksisterer ingen dokumentasjoner på arbeider som er utført, hvem som har utført arbeider, eller når arbeider er blitt utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran og tettesjikt er såkalt skjulte komponenter som ikke lar seg undersøke.

Takstmannen vil derfor anbefale at badet totalrehabiliteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD (GANGEN)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne, toalett og servant. Servanten har ikke vannlås, noe som anbefales.

2. ETASJE > BAD (GANGEN)

1 TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon.

Lufttilførsel er via spalte under dørbladet.

Et mekanisk avtrekk er installert i hilingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Geltmyrsveien 31 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 94
0301 OSLO

Bjørn Hallmo AS
Frøytnuveien 3 D
1357 BEKKESTUA

Tilstandsrapport

Badet har noe lite tilførsel av luft.

Det er ikke tillatt å ha et mekanisk avtrekk koblet mot en felles luftekanal.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Spalte under dørbildet bør utvides, til minimum 3 cm. Om dette er tilfredsstillende garanteres ikke, da takstmannen ikke har mulighet for å måle luftgjennomgangen. Dog vil det garantert bedre baderomnets ventilasjonsevne.

Et mekanisk avtrekk forserer fuktig luft inn i luftekanalen, noe som kan skape ubalanse i sameiets ventilasjonssystem. Det mekaniske avtrekket må demonteres. Her skal være en ordinær ventil. Et bad med naturlig ventilasjon vil uansett gi TG 2.

2. ETASJE > BAD (GANGEN)

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. I henhold til avhendingsloven skal det, om mulig, foretas fuktsøk inne i veggkonstruksjonen, mot dusjonen. Ved bruk av veggskanner ble egnet sted å bore ikke registrert. Hulltaking er derfor ikke utført.

TG 1 settes ut fra utførte fuktsøk inne i baderommet.

2. ETASJE > BAD (INNENFOR SOVER.)

Generell

Bad, tilgang fra soverommet.

Standard er fra før 2005, hvilket år vites ikke.

2. ETASJE > BAD (INNENFOR SOVER.)

1 TG 1 Overflater vegg

Fislagte vegger

2. ETASJE > BAD (INNENFOR SOVER.)

1 TG 1 Overflater himling

Malt himling.

2. ETASJE > BAD (INNENFOR SOVER.)

1 TG 2 Overflater Gulv

Fislagt gulv.

Varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk.

Gulv har generelt ikke tilfredsstillende fall.

Høydeforskjell fra sluk til dørterskel er ikke tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD (INNENFOR SOVER.)

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Alder er fra før 2005. Fra hvilket år vites ikke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det eksisterer ingen dokumentasjoner på arbeider som er utført, hvem som har utført arbeidet, eller når arbeidet er blitt utført.

Det ble registrert at varmekablenes jordingsledning ikke er tilfredsstillende festet, synlig i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jordingsledning må festes.

Membran og tettesjikt er såkalt skjulte komponenter som ikke lar seg undersøke.

Takstmannen vil derfor anbefale at badet totalrehabiliteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD (INNENFOR SOVER.)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne, vegghengt toalett og servant.

Servanten har ikke vannlås, noe som anbefales.

2. ETASJE > BAD (INNENFOR SOVER.)

1 TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon.

Luft tilføres via hull i baderomsdøren.

Luft føres ut via registrert avtrekksventil

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det anmerkes at tilførsel av luft er noe liten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales montere en vind lufteventil i dørbildet.

Det er viktig at snittflater i dørbildet fuktsikres.

Et bad med naturlig ventilasjon vil uansett gi TG 2

2. ETASJE > BAD (INNENFOR SOVER.)

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. I henhold til avhendingsloven skal det, om mulig, foretas fuktsøk inne i veggkonstruksjonen, mot dusjonen. Her er veggene i mor-/bætongkonstruksjon mot baktrappen og mot soverommet. Hulltaking foretas derfor ikke

TG 1 settes ut fra utførte fuktsøk inne i baderommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Geltmyrsveien 31 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 94
0301 OSLO

Bjørn Hallmo AS
Frøytnuveien 3 D
1357 BEKKESTUA

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og innredning

Enkel innredning med glatte fronter, fra før 2005 en gang Heltre benkeplate.

Kum i rustfritt stål.

Løs komfyr og oppvaskmaskin.

Ventilator

Varmtvannsbereider i hjørnet i benkeskapet.

I tillegg utgjøres en liten av innredningen av en gammel sjarmerende seksjon, benkeskap og overskap, malt.

• Ut fra alder, det var ikke krav til lekkasjestopper eller komfyrvakt den gangen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noen slitasjemerker er synlige, særlig på benkeplaten

Kummen har overløpsventil, som skal ta unna før vannet renner over kanten. Denne fungerer ikke 100 %.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgraderinger må utføres for at TG skal bedres.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 3 Avtrekk

Ventilator er viderekoblet mot luftekanalen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tillatt å viderekoble en ventilator mot luftekanaler. Dette kan skape ubalanse i ventilasjonssystemet.

Videre kjøkkenet har ikke tilførsel av luft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilator må frakobles luftekanalen

Når det gjelder manglende tilførsel av luft, ta kontakt med Plan- og bygningsetaten.

Kostnadsestimat: Under 200 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannledninger er delvis eldre og delvis fornyet for en del år tilbake, før 2005

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mye av røropplegget er skjult. Det anbefales derfor kontroll av fagmann.

Inne i benkeskapet i kjøpet er det merket stoppekran. Ved test ble det registrert at stoppekran stopper alle vanninstallasjoner i leiligheten.

Det må antas at stoppekran, for hele leiligheten, er plassert i kjeller. Ta kontakt med styret.

At leiligheten ikke har egen stoppekran for alle vanninstallasjoner gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det vil være naturlig å installere stoppekran for leiligheten i forbindelse med at kjøkkenet og baderommene rehabiliteres.

Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Ellers se vurderinger gitt i momentet "Ventilasjon" i baderommene og i momentet "Avtrekk" i kjøkkenet.

Fyring

Elektriske panelovner i enkelte rom.

Varmekabler i baderom.

Ellers radiatorer, sentralfyr.

Fyringskilder og sentralfyren er ikke funksjonstestet/undersøkt nærmere.

TG settes derfor ikke.

1 TG 3 Varmtvannstank

Egen varmtvannsbereider i kjøkkenbenken. Berederen er ikke tilgjengelig og er derfor ikke undersøkt nærmere

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En bereder kan ha en levetid på under 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Da det må antas at berederen er fra før 2005, anbefales det at denne fornyes.

Kostnadsestimat: Under 200 000

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer

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

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utsiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Dette er et dødsbo

Inntak og sikringskap

3. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

Da dette er et dødsbo og ingen informasjon er mottatt, anbefales kontroll på generelt grunnlag.
Det er ikke et krav om å sette TG på det elektriske.

🔧 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler, på grunn av høyde under himlingen er denne ikke testet Brannslukningsapparat, pulverapparat, fra 2010

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Kontroll/service er ikke utført de siste 5 årene.
Det er et krav at et brannslukningsapparat skal ha service senest innen 5 år og service senest innen 10 år.
Når dette ikke er utført settes TG 3 automatisk.
Et nytt pulverapparat på 6 kg (kravet) koster ca. kr. 700,-

2. Er det skader på røykvarslerne?
Denne er ikke testet, kun besiktiget fra gulvet. Høyden til himling er her årsaken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

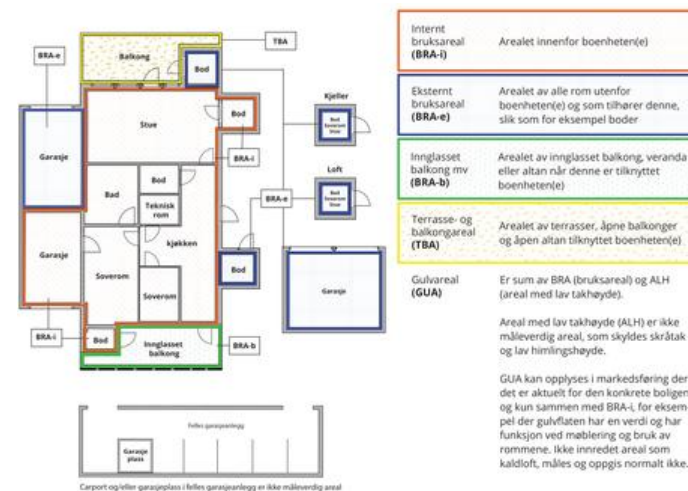
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksareal for bygningen er bruttoarealet minus areal som optas av yttervegger.



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Geitmyrsveien 31 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 94
0301 OSLO

Bjørn Hallmo AS
Frøyntunveien 3 D
1357 BEKKESTUA

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
2. etasje	132			132	12
2 boder		31		31	
SUM	132	31			12
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad (gangen), bad (innenfor sover.), kjøkken, 2 stuer, spisestue, soverom, innredet rom		
2 boder		2 boder	

Kommentar

Leiligheten har 3 balkonger, 2 mot vest på henholdsvis ca. 6,3 m² og drøye 2 m², samt balkong mot øst på ca. 3,3 m². Tilsammen ca. 11,67 m². Leiligheten har 2 kjellerboder, på henholdsvis ca 25 m² og ca 6 m², tilsammen ca 31 m².

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Aralet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. På grunn av leilighetens rominndeling og fasong kan avvik forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Plan- og bygningsetaten har ikke tegninger av leilighetene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Entredøren og døren til baktrappen, tilfredsstillere ikke kravene til brannsikring eller lydisolasjon.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Boligbygg med flere boenheter	132	31

Geitmyrsveien 31 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 94
0301 OSLO

Bjørn Hallmo AS
Frøyntunveien 3 D
1357 BEKKESTUA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Bjørn Hallmo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	94		4	745.3 m ²	Norges Eiendommer IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Geitmyrsveien 31 B

Hjemmelshaver

Gro Bjerke.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har attraktiv beliggenhet ved St. Hanshaugen. St. Hanshaugen er på den ene side av veien, eiendommen på andre siden. Leiligheten ligger i 2. etasje og har 2 balkonger mot vest med utsyn til parken. I tillegg har leiligheten balkong mot øst med utsyn.

Adkomstvei

Geitmyrsveien er kommunal.

Tilknytning vann

Private stikkledninger fra kommunalt nett.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger fra kommunalt nett.

Om tomten

Tomten er eiet

Tinglyste/andre forhold

Bygningen står på Byantikvarens "Gule liste"

Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, må man søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer. Ta kontakt med Plan- og bygningsetaten/Byantikvaren for nærmere informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.12.2025	Signert av bostyrer	Gjennomgått		Nei

Geitmyrsveien 31 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 94
0301 OSLO

Bjørn Hallmo AS
Frøytunveien 3 D
1357 BEKKESTUA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Geitmyrsveien 31 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 94
0301 OSLO

Bjørn Hallmo AS
Frøytunveien 3 D
1357 BEKKESTUA

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig gir ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

•Vurdering mot byggerregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av bygverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Geitmyrsveien 31 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 94
0301 OSLO

Bjørn Hallmo AS
Frøytnuveien 3 D
1357 BEKKESTUA

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal siltasjegrad: forventet siltasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#).

Denne rapporten tar for seg leiligheten. Bygningen ellers er ikke vurdert/inspisert og er derfor ikke en del av tilstandsrapporten. For noen av momentene ligger ansvaret for vedlikehold hos sameiet/borettslaget. Informasjon rundt dette fremkommer i vedtektene og husordensregler. Det elektriske anlegget, røranlegget, fyringskilder, tekniske innredninger, eventuelle piper etc. er ikke testet. Det anbefales alltid på generelt grunnlag, for disse momentene, å kontakte en autorisert elektriker, rørlegger, fagmann og/eller det stedlige brannvesen. En tilstandsrapport vil ikke avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler som først fremkommer ved en eventuell åpning av konstruksjoner. Oppgitt informasjon i rapporten om fornyelser/moderniseringer/oppgraderinger og/eller lignende, er basert på mottatte opplysninger, eller i henhold til oversikt hos Plan- og bygningsetaten. Dagens eier(e) er arving(er) som ikke har samme kjennskap til leiligheten som en eier som har bodd i leiligheten.



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Martinsen, Gitte Marie Lundh	9578-5999-4-2738612	2025-12-01 11:52:45
------------------------------	---------------------	---------------------

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.

Uttytt dato
1. des. 2025
Oppdragsnummer
8-0686/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Geitmyrsveien 31B, 0171 OSLO	Meglerfirma Nordvik Majorstuen
Selgere Gitte Lundh	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 21. august 2013	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Ja. Gro Bjerke	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: N.A. Forsikret i: N.A.	

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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 lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for bostyrer

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: 8-0686/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Martinsen, Gitte Marie Lundh	2025-12-01

Identifikasjon

 bankID Martinsen, Gitte Marie Lundh

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GEITMYRSVEIEN 31B

I medhold av lov om eierseksjoner av 01.01.2020

Vedtatt xxx xxx 2020

Innhold

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GEITMYRSVEIEN 31B	1
1. Navn, forretningskontor og formål	3
1.1 Navn	3
1.2 Formål	3
2. Organisering av sameiet og råderett	3
2.1 Seksjonseiernes rettigheter og plikter	3
2.2 Sameiebrøk	3
2.3 Fellesarealer	4
3. Fellesutgifter	4
3.1 Definisjon, panterett	4
4. Vedlikehold	4
4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten	4
4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.	4
4.3 Bygningsmessige arbeider	4
5. Rettslig råderett	5
6. Dyrehold	5
7. Registrering av sameiere	5
8. Årsmøte	5
8.1 Innkalling	5
8.2 Saker som behandles på ordinært årsmøte	6
8.3 Møteledelse og avstemning	6
8.4 Stemmerett og fremmøte	6
9. Styret	7
9.1 Sammensetning	7
9.2 Styrets oppgaver	7
9.3 Om styremøtet	7
10. Forretningsfører	7
11. Mislighold	8
11.1 Pålegg om salg av seksjonen	8
11.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)	8
12. Endringer i vedtektene	8
13. Habilitetsregler for årsmøte og styre	8
14. Forholdet til lov om eierseksjoner	9

1. Navn, forretningskontor og formål

1.1 Navn

Eierseksjonssameiet Geitmyrsveien 31b (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 7 boligseksjoner og fellesarealer i henhold til seksjoneringsbegjæring.

1.2 Formål

Sameiet har til formål å ivareta sameierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 219, bnr. 94 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett

2.1 Seksjonseierens rettigheter og plikter

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, HMS-plan samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

2.2 Sameiebrøk

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

S.nr	Sameiebrøk
1.	147,55/1 097,51
2.	210,82/1 097,51
3.	143,59/1 097,51
4.	150,81/1 097,51
5.	141,88/1 097,51
6.	161,61/1 097,51
7.	141,26/1 097,51

2.3 Fellesarealer

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og ikke til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjonene. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

3. Fellesutgifter

3.1 Definisjon, panterett

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

4. Vedlikehold

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten i samsvar med lov om eierseksjoner § 32. Manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten, medfører erstatningsansvar etter lovens §34.

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like i samsvar med lov om eierseksjoner §33. Hvis sameiet ikke overholder vedlikeholdsplikten, fører det til erstatningsansvar i samsvar med lovens §35

4.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25. Ved utleie der eier ikke er tilstede skal styret orienteres om navn og kontaktdetaljer på leietakere. Seksjonseieren er ansvarlig for at leietakere er kjent med og forholder seg til vedtekter og husordensregler.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

7. Registrering av sameiere

Sameiets styre og forretningsfører skal, av registrerings- og sikkerhetshensyn, skriftlig underrettes om alle overdragelser av boligseksjoner. Det skal umiddelbart etter overdragelse gis beskjed til styret om navn, adresse, telefonnummer og e-post adresse på nye eiere.

8. Årsmøte

8.1 Innkalling

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker må, for å kunne bli behandlet på årsmøtet, være styret i hende senest 7 dager før årsmøtets dato.

Forslag som krever minst to tredjedels flertall, kan kun behandles dersom hovedinnholdet er angitt i innkallingen.

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

8.2 Saker som behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

8.3 Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter og til re-seksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg.

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

8.4 Stemmerett og fremmøte

På årsmøtet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses

å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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

9. Styret

9.1 Sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. To-års regelen kan avvikes for å unngå at hele styret er på valg samtidig. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

9.2 Styrets oppgaver

Styret utfører sine oppgaver i samsvar med lov om eierseksjoner §§57-60.

9.3 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter når det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre referat fra sine møter.

Referatet skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10. Forretningsfører

Sameiets forretningsfører er Fakta Regnskap AS

Styret gir forretningsfører instruks, fastsetter honorar og fører tilsyn med at han oppfyller sine plikter. Styret har også adgang å avslutte samarbeidet.

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

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

11. Mislighold

11.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

11.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

12. Endringer i vedtektene

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

13. Habilitetsregler for årsmøte og styre

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

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

14. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

---- oOo ----

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364OSLO

Deres ref.: 8-0686/25
Vår ref.: 567-1-04/9396
Dato: 02.12.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Geitmyrsveien 31 B.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	Sameiet Geitmyrsveien 31 B
Organisasjonsnummer:	917240078
Gårds- og bruksnummer:	219 / 94
Seksjons-/andelsnummer:	04
Adresse:	Geitmyrsveien 31B, 0171 OSLO
Eier/medeier:	Bjerke DBO, Gro

FELLESKOSTNADER

Brensel A-konto	1 578.00
Lån nr: 1636.31.13; Avdrag IN lån DNB 1636.31.13242	527.00
Lån nr: 1636.31.13; Renter IN lån DNB 1636.31.13242	1 106.00
Felleskostnader	4 502.00
Felleskostnader Månedlig:	kr. 7 713.00

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	kr. 212 432,-
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 41 361,-

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.31.13242
Rest lånebeløp:	1 187 297,46
Innfrielsesdato:	26.07.2040
Rente type:	7.10%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.31.13242
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	7.10%,
Restsaldo:	kr 187 243,33
Innfrielseslån:	26.07.2040

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Nei, melding til styret og forretningsfører
Utleie:	Ja. Melding til styret med kontakinfo til leieboer.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisennummer 77698316
Dyrehold:	Ingen bestemmelser i Husordensreglene
Parkering:	Noen plasser tilgjengelig ellers gateparkering.
Internett/TV:	Sameiet har inngått avtale om kollektiv kabelTV og bredbånd med Telia. Ev. spørsmål rettes til Telia sin kundetjeneste.
Oppvarming:	Seksjon nr 1 til 6 har felles varme fra egen geovarmebrønn. Seksjon 7 har egen elektrisk oppvarming. Seksjon 1 til 6 har eget varmeregnskap for perioden 01.01-31.12 med avregning i februar/mars. Varmekostnader blir fordelt etter eierbrøk.
Sikringsordning:	Ikke aktuelt for eierseksjonssameier.
Vedlikeholdshistorikk:	1. Felles varme for seksjon nr. 1 til 6. Omfatter ikke seksjon nr. 7. Eget fyringsregnskap med avregning for deltakende seksjoner. 2. Sameiet erstattet oljefyrt varmeanlegg med bergvarme medio 2019 til en kostnad 1,042 mill.kr. Finansiert ved opptak lån. 3. Rørfornyng av bunnledning i des. 2019. 4. Dreneringsarbeid inkl. sikring av avløp fra tak og balkonger utført i slutten av 2020. 5. Nytt smijernsgjerde i 2021 (tidl. tregjerde måtte fjernes i forb. med dreneringsarb).
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret
Skilt:	Bestilles av styret

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobilttelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobilttelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontakinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 02.12.2025:	kr. 0,-
--	---------

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra jan 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Hanna Louise Bovim Bugge
Epost:	

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler innværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallellavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Proessen med *forhånds- og parallellavklaring* starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en *etterskuddsvis avklaring* sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Årsoppgjør rapport

Sameiet Geitmyrsveien 31 B 2024

Årsregnskap for Sameiet Geitmyrsveien 31 B

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		527 087	517 404	566 402	624 750
Andre inntekter		38 132	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER	1	565 219	517 404	566 402	624 750
Lønn og personalkostnader	2	13 692	18 256	18 256	13 692
Renhold		25 476	24 321	25 495	26 600
Kabel-TV/Bredbånd		14 771	13 013	14 771	15 400
Kommunale avgifter		165 876	79 343	97 657	176 300
Strøm og nettleie		11 770	17 367	17 600	12 300
Andre driftskostnader		0	116	0	0
Reparasjon og vedlikehold	3	11 143	74 651	30 000	11 200
Eksterne tjenester	3	37 932	33 708	33 750	39 700
Serviceavtaler	3	5 234	0	0	5 500
Forsikringer		154 184	139 872	154 184	175 032
Andre kostnader	3	10 681	8 801	14 355	11 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		450 758	409 450	406 067	487 524
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		114 460	107 954	160 335	137 226
DRIFTSRESULTAT:		114 460	107 954	160 335	137 226
Finansinntekter		15 419	14 158	0	0
Finanskostnader		95 143	84 148	95 143	92 282
SUM NETTO FINANSPOSTER		-79 724	-69 990	-95 143	-92 282
ÅRSRESULTAT		34 737	37 964	65 191	44 944
Resultat		34 737	37 964	65 191	44 944
Overført annen egenkapital		34 737	37 964	0	0
SUM DISPONERT		34 737	37 964	0	0

Balanse			
Sameiet Geitmyrsveien 31 B			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		0	132 008
Forskuddsbetalte kostnader		24 766	21 983
Sum fordringer		24 766	153 991
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	198 423	18 403
SUM OMLØPSMIDLER		223 189	172 394
SUM EIENDELER		223 189	172 394
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-1 065 965	-1 100 702
Sum opptjent egenkapital		-1 065 965	-1 100 702
SUM EGENKAPITAL	5	-1 065 965	-1 100 702
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 222 255	1 261 055
Sum annen langsiktig gjeld		1 222 255	1 261 055
Leverandørgjeld		2 066	23 817
Skyldige offentlige avgifter		7 692	0
Annen kortsiktig gjeld		57 141	-11 776
Sum kortsiktig gjeld		66 899	12 041
SUM GJELD		1 289 154	1 273 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		223 189	172 394

OSLO,
Sameiet Geitmyrsveien 31 B

Hanna Louse Bovim Bugge
Styrets leder

Espen Aasen
Styremedlem

Kjetil Nilssen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 6ec95ded-46ce-48b2-a119-882236b65731

Document ID: 6ec95ded-46ce-48b2-a119-882236b65731

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter		2024
Fakturerte felleskostnader	393 144	
Fakturert renter og avdrag	133 943	
Andre inntekter	38 132	
Sum driftsinntekter	565 219	

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	12 000	16 000
Arbeidsgiveravgift	1 692	2 256
Sum lønnskostnader	13 692	18 256

Note 3 Driftskostnader

Reparasjon og vedlikehold		2024
Feilsøking, Sprukket blandedbatteri i dusj - 24 Center AS	11 143	
Sum reparasjon og vedlikehold	11 143	

Eksterne tjenester		2024
Andre konsulentonorarer	4 807	
Forretningsførsel og regnskap	28 751	
Ligningsoppgaver	2 125	
Annen fremmed tjeneste	2 249	
Sum eksterne tjenester	37 932	

Serviceavtaler		2024
Årskontroll - Elotec AS	5 234	
Sum serviceavtaler	5 234	

Andre kostnader		2024
Lisens og systemkostnader	4 126	
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000	
Andre driftskostnader eiendom	1 555	
Sum andre kostnader	10 681	

Note 4 Drift- og bundne midler

		2024
Driftskonto	192 423	
Skattetrekkkonto	6 000	
Saldo per 31.12.	198 423	

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr. 6 000,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 6 000,-

Note 5 Negativ Egenkapital

	Sum EK
Saldo 01.01.	-1 100 702
Årsresultat	34 737
Saldo 31.12	-1 065 965

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt.påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Note 6 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	1 401 040
Restlån per 01.01.	1 261 055
Restsaldo per 31.12.	1 222 255

Lånstype: Annuitet

Innfristelse: 2040

Renter: 7,603 %

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr 1 222 255 til kredittinstitusjoner, derav kr 969 942 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI 319 142 (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-07-03 06:40:30 UTC+00:00
Espen Aasen
bankID
NO BankID - f1b992b9-bb89-48dc-96ed-1cd8852a10f2

2025-07-03 08:54:31 UTC+00:00
Kjetil Nilssen
bankID
NO BankID - 3739223a-a45e-490b-aa05-dbec7f580f11

2025-07-03 08:58:45 UTC+00:00
Hanna Louise Bovim Bugge
bankID
NO BankID - deb7c100-fac0-4f9d-a826-ef2ee70222b6

Document ID: 6ec95de4-b6e-48b2-a119-892236665751



Skatteetaten

Dato
02.12.2025

U.off. offl. § 13, sctfvf § 3-1

FERDIGATTEST DA
Bjørregaards gate 1A
0172 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 219 Bnr 94 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Geitmyrsveien 31B, 0171 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 3 194 449
Som sekundærbolig: kr 10 992 070

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

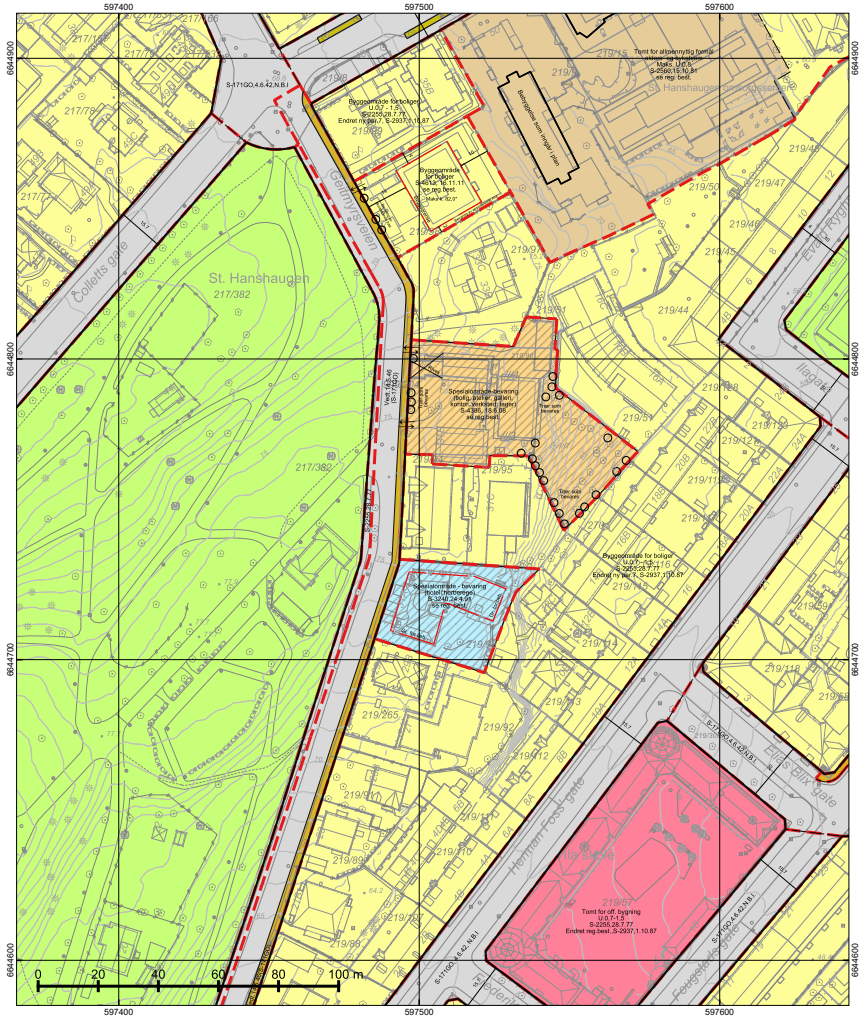
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 661 - Specialområde bevaring forretning
- 664 - Specialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

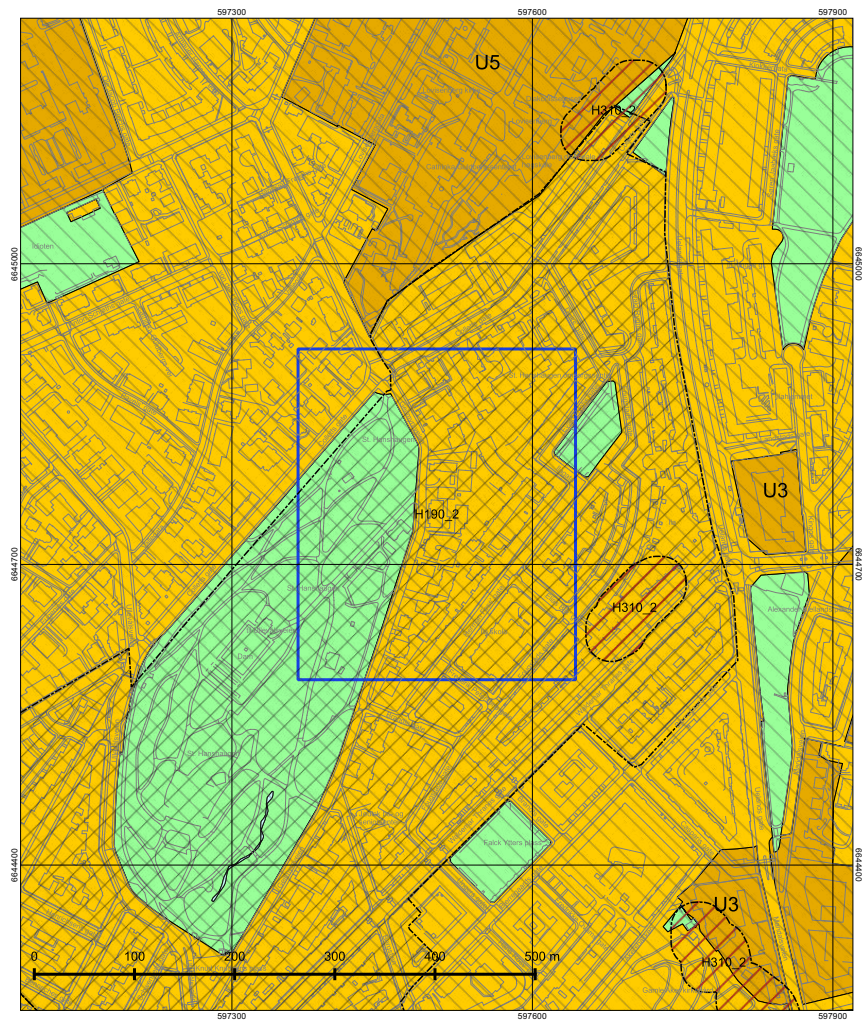
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)

- ↑ Inn-utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo	Reguleringskart	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinngang.
Dato: 02.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	- Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 150399/ 86523111 Adresse: GETTMYRSVEIEN 31 Gnr/Bnr: 219/94	Deres ref.: Kommentar:



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Dato: 02.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150399/86523111
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015-2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.





S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, 1131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/frområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1 jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringssspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringssspørsmålet alltid vurderes.

S-4386



S-4386

Endret reguleringsplan med reg.best. for Geitemyrsvn. 33, Voldeløkken gård på St. Hanshaugen, som omreguleres til: Spesialområde bevaring (bolig, atelier, galleri, kontor, verksted, lager).

Vedtaksdato: 18.06.2008

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200413878](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200413878

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GEITMYRSVEIEN 33, VOLDELØKKEN GÅRD, ST. HANSHAUGEN, GNR.9 BNR. 96 OG DEL AV BNR. 51, 94 OG 95

§ 1. Avgrensning

Planområdet er vist på plankart merket PSK-200413878-1 og datert 18.12.2007.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- spesialområde: bevaring (bolig, atelier, galleri, kontor, verksted, lager)

§ 3. Utforming

Bygningene tillates ombygd eller modernisert innvendig under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger, skal eksisterende materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking med mer bevares. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Alle melde- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse. Dersom bygninger må rives som følge av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppføre ny bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, selv om plasseringen er i strid med avstand til eiendomsgrense. Salmakerverksted kan flyttes og plasseres mellom uthusbygningen og Geitmyrsveien. Eksisterende garasjebygg nordvest på tomten kan rives. Låvebru kan gjenoppbygges. Alle terrenginngrep dypere enn 50 cm. og større inngrep i marken som grøfing, etablering av kabeltraseer og lignende, er ikke tillatt. Dette er ikke til hinder for ordinært hagearbeid. Hvis det dispenseres fra planen, skal Byantikvaren varsles i forkant for vurdering av behov for arkeologisk registrering.

§ 4. Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende norm.

§ 5. Avkjørsel

Det tillates to avkjørsler fra Geitmyrsveien som vist med piler på plankartet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØSTLANDSKE BALKONG &
FASADEENTREPRENØR AS
Ingjers vei 3A
1167 OSLO

Saksnr: 201719326-6

Side 2 av 2

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Belin Fatahi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET GEITMYRSVEIEN 31 B, v/Fakta Regnskap AS Kirkeveien 64A, 0364 OSLO

Deres ref.: RENY EIGILDATTER Vår ref.: 201719326-6 Saksbeh.: Belin Fatahi Dato: 12.05.2020
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: GEITMYRSVEIEN 31B Eiendom: 219/94/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET GEITMYRSVEIEN 31 B Adresse: v/Fakta Regnskap AS Kirkeveien 64A, 0364 OSLO
Søker: ØSTLANDSKE BALKONG & FASADEENTREPRENØR AS Adresse: Ingjers vei 3A, 1167 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Geitmyrsveien 31 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire balkonger, mottatt 21.04.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201719326			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		17.10.2017	1/7
Plan 2. etasje	13	17.10.2017	1/14
Plan 3. etasje	14	17.10.2017	1/15
Fasade mot bakgård	12	17.10.2017	1/17

Klagefristen er tre uker

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Armedelen
& Tjenesten

1498
1929

Ekspedisjons-Dokument

ergående innmeldt. for varnerevetter
på matr.-nr. 310 Gjeldningsloven
Innlevert 9 Okt. 1929 Attestert Førdig attestert 34/30

Ordnings Ode klubberad - og vamm - og klost-
krossen

Ode den 9de Okt. 1929

0210
VARNEREVEVETTER
JANUARI 1929
KONTOFØRER

O. Hilland

Ordnings Ode vamm og klostkrossen.
Krossene om innmeldes efter de gjeldende regler
for W. b. pinn, når indtøst kross om dicitte Gp.

Ordnings Ode 1929

A. D. v.

[Signature]



Oslo kommune



Sameiet Geitemyrsv. 31B v/Kornør
Geitemyrsv. 31B

0171 OSLO

Arkivnøkkel 531.7	Vår ref/mappenr. 940018719	Journr. 97/34607
Deres ref.	Vår saksbeh. Løif Oskar Solheim	Dato 13. juni 1997

Arbeidssted : 219/0094 Geitemyrsv. 31 B
Byggherre : Sameiet Geitemyrsv. 31B v/Kornør,
Geitemyrsv. 31B, 0171 OSLO
Arbeidets art: OPPSETTING AV NYTT GJERDE MOT GEITEMYRSV.

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 09.05.96.


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

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Birgitte Solberg
Overingeniør

Løif O. Solheim
Løif Oskar Solheim
Avd.ing.II



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

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.

23332800



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

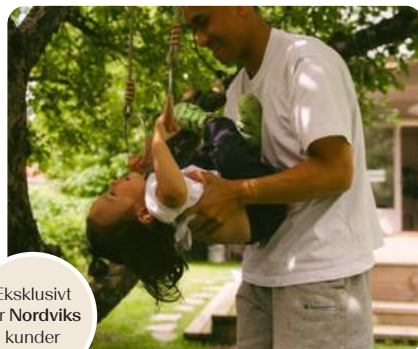
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Geitmyrsveien 31B 0171 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 94, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

