NORDVIK

Geitmyrsveien 73F

2 soverom | 62 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Geitmyrsveien 73F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
46	Vedlegg
54	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.02.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og lekker 3-roms med balkong og flott utsikt - Fyring & v.v inkl. - Peis - HTH kjøkken - Vinduer fra 2021 - Sentralt

Prisantydning	**6 390 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**6 483 836,-**
Fellesgjeld	**79 186,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 834,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1943**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

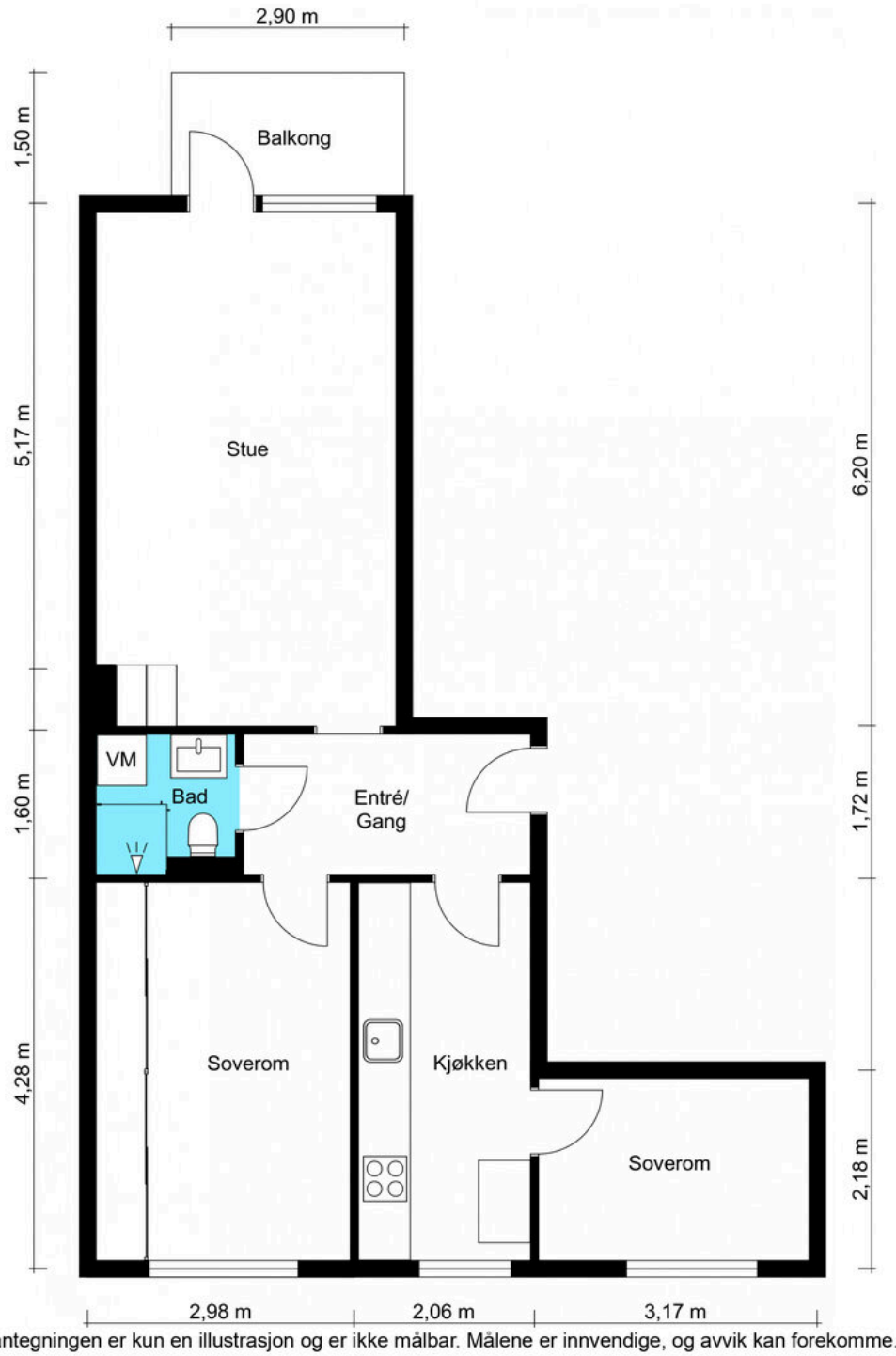
Velkommen til Geitmyrsveien 73F - En svært innbydende leilighet med sydøstvendt balkong og nydelig utsikt. Leiligheten har en sentral og rolig beliggenhet med kort vei til flere matbutikker, kollektivmuligheter, hyggelige handlegater og parker.

Delikat bad fra 2017 med varme i gulv og opplegg for vaskemaskin
Sydøstvendt balkong med fin morgen og formiddagssol, samt nydelig utsikt hele året!
Gode lagringsmuligheter i medfølgende boder på til sammen 7 kvm
Moderne HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer og barløsning
Modernisert i 2019 med malte tak, vegger, dører og vinduer
Vinduer og balkongdør ble byttet i 2021 i regi av aksjelaget
Store vindusflater som gir fantastiske lysforhold
Varmtvann/fyring inkludert i felleskostnadene
To romslige soverom
Åpen peis

Velkommen til visning!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 7 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.













Stilrent kjøkken fra 2019 med glatte fronter og laminat benkeplate - en praktisk og gjennomført løsning fra HTH







Praktisk barløsning - perfekt til morgenkaffen

Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys – alt sømløst tilpasset i et stilrent design










GALERIE D'ART















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0001/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Christina Høstmaelingen

Kjøpesum og omkostninger
6 390 000,- (Prisantydning)
79 186,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 469 186,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 483 836,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 493 336,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1943

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Gang, bad, kjøkken, stue og to soverom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Bod i kjelleren på 2 kvm og en loftsbod på 5 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder gang, bad, kjøkken, stue og to soverom. Fra stuen har du utgang til sydøstvendt balkong på ca. 4,5 kvm.

Det medfølger en bod i kjelleren på 2 kvm og en loftsbod på 5 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Kjøkken:
Stilrent HTH kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål. Platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap med fryser er integrert i innredningen. Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Baderom:
Ifølge tidligere salgsoppgave ble rommet pusset opp i 2017. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med skap med glatte fronter, veggskap med speil, servant, dusj med dører i herdet glass, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett og gulvbord.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,67 meter, målt i stue.

Ildsted:
Plassbygget peis i stuen.

Vannledninger:
- Innvendige vannrør til kjøkken i kobber, av eldre dato. Anlegget er i hovedsak skjult.
- Innvendige vannledninger til bad er av plast (rør-i-rør). Anlegget er i hovedsak skjult.
- Stoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
- Synlig drensrør fra skapet med utløp mot badet.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er i plast. Anlegget er i hovedsak skjult.

Ventilasjon:
Boligen har avtrekk fra kjøkken og bad. Spalteventiler for lufttilførsel i vinduer, og ventil under vinduer.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Balkong:
Sydøstvendt balkong på ca. 4,5 m² med adkomst fra stue. Betongdekke belagt med gulvplater. Rekkverk i metall. Gulvet på balkongen var snødekt under befaring og var ikke mulig å inspisere.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Vannledninger: Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
- Vannbåren varme: Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Sanitærutstyr og innredning på bad: Ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Det er uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Aksjelaget har totalt 6 garasjeplasser – 1 plass er forbeholdt styret/vaktmester og de 5 resterende fordeles etter venteliste. Det er lang venteliste. Det er montert opplegg for å kunne installere elbil ladere.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
En liste over påkostninger/moderniseringer som er gjort med boligen:
- Alle tak og vegger, dørkarmer, dører og vinduer ble malt i 2019.
- Alle gulvene (unntatt kjøkkenet) ble slipt ned og lakket i 2019.
- Lagt nytt gulv på kjøkkenet og installert nytt HTH kjøkken i 2019.
- Lagt nytt gulvbelegg på balkong i 2019.
- Byttet alle radiatorkraner i 2020.
- Byttet alle vinduer og balkongdør (i regi av aksjelaget) i 2021.
- Badet ble totalrenovert av forrige eier i 2017.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad og renovering. Totalrenovering av badet - gamle vegger og tak ble revet, gulvet pigget opp, lagt ny membran og støpt over nye rør, nye fliser på gulv og vegger og nytt tak, nye baderomsmøbler. Utført av tidligere eier våren 2017. Dokumentasjon foreligger fra tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad og renovering, våren 2017 - se punkt 1.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad og renovering, våren 2017 - se punkt 1.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er byttet ut vinduer og verandadører i hele aksjelaget høsten 2021 og fasaden ble pusset opp ifm dette. Firma: VD Montasje. Ytterdørene i hele aksjelaget ble byttet ut i januar 2026. Navn på firma kan innhentes fra styret.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Gammel bygård fra 1943 så det kan ha forekommet lenger tilbake i tid, men undertegnede kjenner ikke til slikt arbeid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Elektro AS. Diverse utbedringer, montering av stikkontakter og takpunkt i stue, gang og soverom. Juni 2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Det er lagt opp til at elbil ladere kan settes opp i garasjeplasser som tilhører

aksjelaget, men undertegnede vet ikke om det er montert ladere pr nå.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Gammel bygård fra 1943 så det kan ha forekommet lenger tilbake i tid, men undertegnede kjenner ikke til slikt arbeid.

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: Gammel bygård fra 1943 så det kan ha forekommet lenger tilbake i tid, men undertegnede kjenner ikke til slikt arbeid.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Aksjelaget har fjernvarme.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ne. Eventuell kommentar: Gammel bygård fra 1943 så man kan anta at det har vært gjort arbeid på eiendommen tilbake i tid, men undertegnede kjenner ikke til slikt arbeid.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Liten sprekk i det ene hjørnet på taket på badet, men alle fliser er intakte, ingen tegn til lekkasje eller råte

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: Fungerende peis i stue. Tidligere eier og leietaker har benyttet denne og skal fungere fint. Undertegnede har ikke brukt ildstedet.

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: Undertegnede kjenner ikke til dette, men bygården er fra 1943 så dette kan ha forekommet lenger tilbake i tid uten at undertegnede kjenner til det.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Eldre bygård fra 1943 så kan ha forekommet lenger tilbake i tid, men undertegnede kjenner ikke til feil.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette, men eldre bygård fra 1943 så kan ha forekommet lenger tilbake i tid.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Utbedret vannlekkasje i teknisk kjeller i januar 2026. Utført av Ringside.

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: Har ikke sett insekter eller skadedyr i boligen, men bygården er fra 1943 så kan ha forekommet tidligere.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Hadde lekkasje fra en kran på radiatoren på kjøkkenet i desember 2020. Dette ble umiddelbart utbedret av fagfolk (firma: Døgnvakta AS). Byttet samtidig alle radiatorkranene i leiligheten. Etter dette har alle fungert fint uten tegn til lekkasje.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Rapport fra takstmann etter befaring utført 05.01.26.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2019.

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen.

Byggemåte
Utvendig:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk/betong.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Vinduer med isolerglass fra 2021.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Balkongdør med isolerglass.

Innvendig:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken medfølger – integrert kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, samt vaskemaskin på bad medfølger.
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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Løst inventar/møbler.
- Taklampe i stue.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Aksjonærer kan søke styret om tillatelse til fremleie av leiligheten. Det bør ikke være mer enn 10 leiligheter på fremleie om gangen. Søknaden må begrunnes, og styret kan gi tillatelse til utleie for inntil 2 år, og det kan søkes om fornyelse. Aksjeeieren selv eller en person som er nevnt i borettslagslovens §5-6, 1. ledd, punkt 3, må ha bebodd leiligheten i minst ett år av de siste to årene før den kan fremleies.. Det skal betales et gebyr til selskapet for hvert fremleietilfelle, og et mindre gebyr ved forlengelse av fremleieperioden. Styret har i spesielle tilfeller anledning til å fravike regelen om 10 leiligheter på utleie. Korttidsfremleie og kortvarig overlatelse av leiligheten til andre er begrenset til inntil 30 dager i løpet av et kalenderår.

Energi og oppvarming

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

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har vannbåren varme via radiatorer og peis. Varmekabler på baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at hun har et årlig strømforbruk på ca. 2000 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 834,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bygningsforsikring, varmtvann/oppvarming via radiator, TV/bredbånd, vaktmester og trappevask.

Felleskostnader: 4 312,60,-
Grunnpakke TV/Bredbånd 521,-

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 651 784,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 607 137,- pr. 2024
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.

Formuesverdi
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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Nye ytterdører:
Alle ytterdørene i gården ble byttet i januar 2026 og alle utgifter i forbindelse med dette arbeidet er betalt.

Styrets arbeid:
- Tiltak mot radongass i sokkelleilighetene, med boring av radonbrønn og installasjon av utluftsvifter.
-Oppgradert internett- og TV-infrastrukturen i gården.
- Nyasfaltert oppkjørsel til nordsiden (C, D og G).
- Installert infrastruktur for elbillading i alle garasjer og 2 ladeplasser utendørs.
- Brannvernrunde i hele gården, og skjema for egenkontroll av slukkeutstyr og røykvarslere i alle leiligheter.

Informasjon fra styreleder pr. 09.01.2026:
Budsjettforslaget som styret utarbeider i disse dager, tar ikke sikte på noen økning i husleien for 2026. Utskifting av ytterdører, som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2025, blir gjennomført i månedsskiftet januar/februar i år. Faktura for den vedtatte ekstra innbetalingen fra aksjonærene blir sendt ut i midten av januar. Antatt beløp pr aksje vil bli under kr. 4000,-.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 79 186,-pr. 06.01.2026

Aksjelaget har ett lån hos Sparebanken som fordeler seg på følgende måte:

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.: 90017885110
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Restsaldo: 4 382 224,-
Innfrielsesdato: 15.04.2038
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4

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

Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven. Aksjelaget hadde i 2024 et årsresultat på kr. 207 829.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Det arrangeres dugnad 2 ganger pr. år (vår og høst).

Dyrehold
Husdyr må ikke holdes uten styrets samtykke.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92249637

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 469 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i attraktive St. Hanshaugen og kombinerer urbant byliv med rolige og grønne omgivelser. Her har du kaféer, barer og sentrumstilbud i nærheten, samtidig som St. Hanshaugen-parken og Lindern hageby byr på flotte grøntområder, trygge lekeplasser og gode rekreasjonsmuligheter.

Bygget er tilbaketrukket på en liten høyde, noe som gir en stille og behagelig beliggenhet uten sjenerende trafikk. Området rundt er pent opparbeidet med grøntarealer, og aksjelaget har hyggelige felles uteplasser med bord og stoler – perfekt for sommerdager.

Boligen har svært gode kollektivforbindelser. 37-bussen stopper rett utenfor, og flere busslinjer samt flybussen er tilgjengelig i kort gangavstand. Nærmeste trikkestopp er Adamstuen som ligger ca. 9 min gange fra boligen. Med bil fra Lindern tar det ca. 3 min til Majorstuen, 5 min til Grünerløkka, 6 min til Oslo S, 7 min til Nydalen og 33 min til Oslo Lufthavn.

Du finner flere dagligvareforretninger i umiddelbar nærhet. Ellers er det gangavstand til Bislett, Thereses gate og Bogstadveien. Sistnevnte har fått et estetisk løft og fremstår som en attraktiv og moderne handlegate, universelt utformet, slik at alle skal ha lik mulighet til å benytte arealene. Med flere bakerier, Little Wolf, Oslo Raw og Adamstuen Sushi i nabolaget skulle det være noe for enhver smak.

Skoler og barnehager
Ila skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1943.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig, datert 19.03.1998.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra forretning til to leiligheter i underetasjen, datert 28.01.2011.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 19.02.2010.
Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer, datert 31.10.2022.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:
- Det ble den 20.11.2025 gitt tillatelse til innredning og bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer i Kirkeveien 181. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/12636.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/220/48:
11.08.1939 - Dokumentnr: 304286 - Best. om

vann/kloakkledn.

07.02.2011 - Dokumentnr: 100041 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune

16.05.1939 - Dokumentnr: 302653 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:220 Bnr:65

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Fellesvaskeri i oppgang A med eget tørkerom. Det koster kr. 20 pr. vask.
- Trappevask og måking utføres av innleide firma og er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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 kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 212,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg foto - Kveldsbilde - GRATIS kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 017,- 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 16. mars 2026

Megler
Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

Megler 2
Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Geitmyrsveien 73F

Nabolaget Lovisenberg - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg Bislett	18 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km

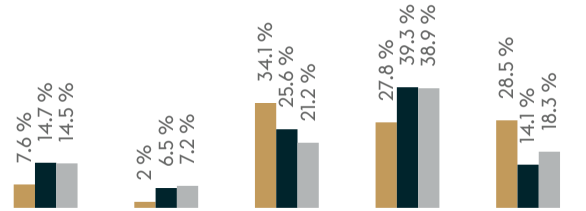
Offentlig transport

Lindern Linje 37	1 min 0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	8 min 0.7 km
Forskningsparken Linje 4, 5	23 min 2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

Barnehager

Lovisenberg Diakonale barnehag... 64 barn	4 min 0.3 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	5 min 0.4 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lovisenberg	762	661
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Arkitekt Rivertz plass balløkk...	6 min
Vøyenvollen balløkke	7 min
EVO Adamstuen	7 min
Fresh Fitness Ullevål	10 min

«Sentralt, stille og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Geitmyrsveien 73 F, 0455 OSLO

OSLO kommune

gnr. 220, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 06.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1290 **Referansenummer:** BA9234

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av 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://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1943

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk/betong.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har vannbåren varme via radiatorer og peis.
- Varmekabler i bad.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

- Brannapparat er eldre enn 10 år.
- Åpning mellom betongdekke er målt til ca. 8 cm. Dette er større enn hva dagens krav tilsier.

Arealer Gå til side

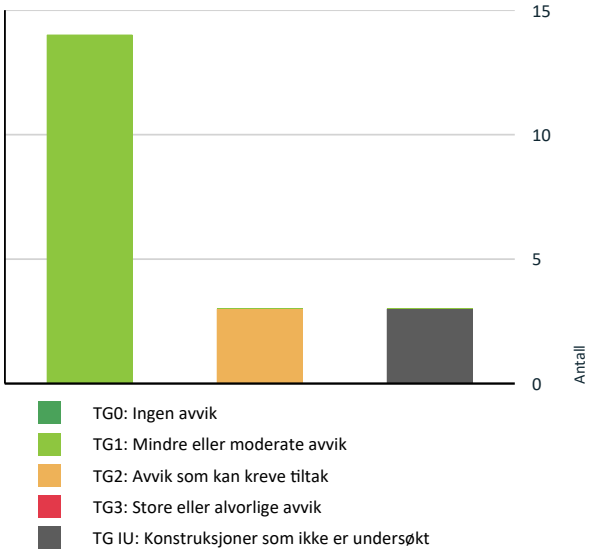
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1943

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2021.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2021.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Betongdekke belagt med gulvplater. Rekkverk i metall. Gulvet på balkongen var snødekt under befaring og var ikke mulig å inspisere.
Størrelse: ca. 4,5 m².

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Gulv: Parkett og gulvbord.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,67 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

TG IU Pipe og ildsted

Pipe:
Type: Teglsteinspipe.

Tilstandsrapport

Ildsted:
Type: Plassbygget peis i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave ble rommet pusset opp i 2017.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2017.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:
- Skap med glatte fronter.
- Veggskap med speil.

Sanitærutstyr:
- Servant.
- Dusj med dører i herdet glass.
- Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Sanitærutstyr:
- Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Det er uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Eventuell manglende lekkasjesikring kan føre til at en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Avtrekk med ventil i himling.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2019.
Produsent innredning: HTH.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Laminat benkeplate.
- Nedfelt kum i rustfritt stål.

Integrerte hvitevarer:
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - 2

Type rør: Innvendige vannrør til kjøkken i kobber, av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger til bad er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Synlig drensrør fra skapet med utløp mot badet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Tilstandsrapport

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk elle tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har avtrekk fra kjøkken og bad. Spalteventiler for lufttilførsel i vinduer, og ventil under vinduer.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 2 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av anleggets alder og udokumentert arbeid ifb. oppussing av kjøkken, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

- Det er en åpning på ca. 8 cm mellom betongdekket og utenpåliggende rekkverk. Dette er større enn det dagens regelverk tillater.

- Brannslukningsutstyret var under befaringen eldre enn 10 år. Anbefales at denne byttes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

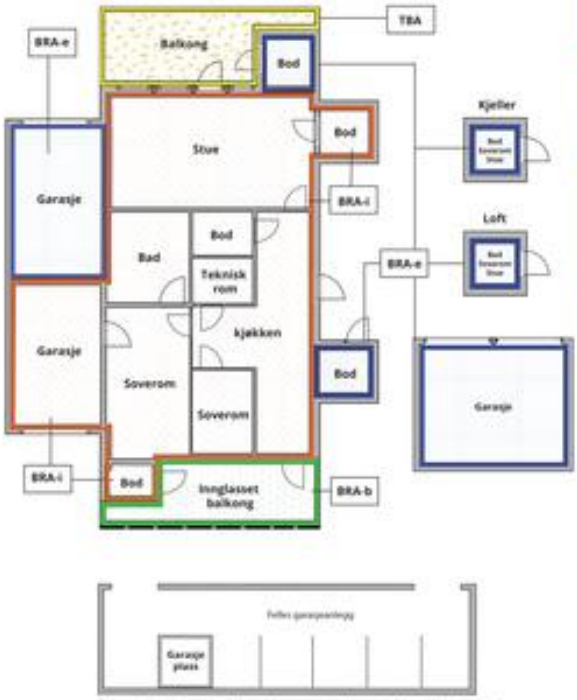
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller		2		2			2
3. Etasje	62			62	4		62
Loft		5		5		13	18
SUM	**62**	**7**			**4**	**13**	**82**
SUM BRA	**69**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
3. Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2		
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Christina Høstmælingen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	48		0	3467.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Geitmyrsveien 73 F

Hjemmelshaver
As Gjetemyrsveien Nr 73

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	
2	06.01.2026	
3	06.01.2026	
4	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•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 er 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 generelt 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 tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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.

PRESISERINGER

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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til 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: byggverkets 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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

•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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christina Teisner Høstmælingen	9578-5999-4-1321327	2026-03-10 21:00:23

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0001/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Geitmyrsveien 73F, 0455 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Christina Høstmaelingen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juli 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92249637
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad og renovering. Totalrenovering av badet - gamle vegger og tak ble revet, gulvet pigget opp, lagt ny membran og støpt over nye rør, nye fliser på gulv og vegger og nytt tak, nye baderomsmøbler. Utført av tidligere eier våren 2017. Dokumentasjon foreligger fra tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad og renovering, våren 2017 - se punkt 1

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad og renovering, våren 2017 - se punkt 1

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er byttet ut vinduer og verandadører i hele aksjelaget høsten 2021 og fasaden ble pusset opp ifm dette. Firma: VD Montasje. Ytterdørene i hele aksjelaget ble byttet ut i januar 2026. Navn på firma kan innhentes fra styret.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Gammel bygård fra 1943 så det kan ha forekommet lenger tilbake i tid, men undertegnede kjenner ikke til slikt arbeid

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Elektro AS. Diverse utbedringer, montering av stikkontakter og takpunkt i stue, gang og soverom. Juni 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt opp til at elbil ladere kan settes opp i garasjeplasser som tilhører aksjelaget, men undertegnede vet ikke om det er montert ladere pr nå

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Gammel bygård fra 1943 så det kan ha forekommet lenger tilbake i tid, men undertegnede kjenner ikke til slikt arbeid

---

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: Gammel bygård fra 1943 så det kan ha forekommet lenger tilbake i tid, men undertegnede kjenner ikke til slikt arbeid

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Aksjelaget har fjernvarme

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Gammel bygård fra 1943 så man kan anta at det har vært gjort arbeid på eiendommen tilbake i tid, men undertegnede kjenner ikke til slikt arbeid

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Liten sprekk i det ene hjørnet på taket på badet, men alle fliser er intakte, ingen tegn til lekkasje eller råte

---

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: Fungerende peis i stue. Tidligere eier og leietaker har benyttet denne og skal fungere fint. Undertegnede har ikke brukt ildstedet.

---

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: Undertegnede kjenner ikke til dette, men bygården er fra 1943 så dette kan ha forekommet lenger tilbake i tid uten at undertegnede kjenner til det

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eldre bygård fra 1943 så kan ha forekommet lenger tilbake i tid, men undertegnede kjenner ikke til feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette, men eldre bygård fra 1943 så kan ha forekommet lenger tilbake i tid

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Utbedret vannlekkasje i teknisk kjeller i januar 2026. Utført av Ringside.

---

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: Har ikke sett insekter eller skadedyr i boligen, men bygården er fra 1943 så kan ha forekommet tidligere

---

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

Ja

Beskriv: Hadde lekkasje fra en kran på radiatoren på kjøkkenet i desember 2020. Dette ble umiddelbart utbedret av fagfolk (firma: Døgnvakta AS). Byttet samtidig alle radiatorkranene i leiligheten. Etter dette har alle fungert fint uten tegn til lekkasje.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Rapport fra takstmann etter befaring utført 05.01.26

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2019

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0001/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Christina Teisner Høstmælingen	**2026-03-10**

Identifikasjon

Christina Teisner Høstmælingen

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



Adresse **Geitmyrsveien 73F, 0455 OSLO**	
Dato for energimerking **08.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244540**
Byggeår **1943**	Bygningsnummer **80542291**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **48**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69 m²**	Oppvarmet bruksareal **62 m²**
Ventilasjonstype **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **156.24 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **156.24 kWh/m² per år**

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Geitmyrsveien 73F, 0455 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0001/26 . Vår ref.: 1861-1-43 Dato: 06.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Gjetemyrsveien Nr 73
Organisasjonsnr:	933275329
Aksjonær:	Høstmælingen, Christina Teisner
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	43
Aksjeboenhetsnumer:	00054
Adresse:	Geitmyrsveien 73 F, 0455 OSLO
Aksjenummer:	43
Gnr.	220
Bnr.	48

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92249637.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån):Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Aksjelaget har 5 garasjer som leies ut etter ansiennitet. Ny leietaker vil bli fakturert for administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste. Leie for garasjeplass kommer i tillegg. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Iloq-nøkler: administreres av styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenr.:	90017885110
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo:	4 382 224,00
Innfrielsesdato:	15.04.2038
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 833,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 312,60	
Grunnpakke TV/Bredbånd	521,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	851,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 452,-
Annen formue:	22 867,-
Gjeld:	82 935,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	90017885110
Restsaldo:	79 186,85
Kapitalkostnader:	2 291,28

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79 186,85,-, pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Hege Mehren, e-post:gjetemyrsveien73@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1861
AS Gjetemyrsveien nr 73

Velkommen til årsmøte i AS Gjetemyrsveien nr 73

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 24. april kl. 23:00 og lukker 27. april kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1861

Det holdes også et frivillig møte 24. april kl. 18:00 , Geitmyrsveien 73.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

På de siste sidene i utskrifter av sakspapirene finnes styrets rapport for året og årsregnskap med budsjett. De kan også åpnes som vedlegg i det digitale møtet

Praktisk gjennomføring: Generalforsamlingen starter med et aksjonær- og beboermøte den 24.4. kl. 18. i kjellerrommet, Gjetemyrsveien 73 E/F. På møtet blir alle punktene i sakspapirene gjennomgått, og det blir mulighet for diskusjon og spørsmål. Den digitale avstemningen starter klokken 23.00 samme kveld og avsluttes søndag 27. april kl. 23.00.

På det digitale møtet er det også mulig å diskutere saker og stille spørsmål. I den perioden generalforsamlingen pågår, skal all diskusjon foregå i plenum. Alle spørsmål og innspill som rettes til styret mens møtet pågår, vil bli publisert i det digitale møtet, slik at alt skal foregå i offentlighet.

De som har reservert seg mot digital avstemming, får stemmesedler og sakspapirer i postkassen, med frist for innlevering av avgitte stemmer klokken 23. søndag 27. april.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. NYE YTTERDØRER I 6 OPPGANGER

6. Forslag fra styret: Endring i vedtektene i punktet om garasjer.

7. Honorar til styreleder

8. Fastsettelse av honorarer

9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Gjetemyrsveien nr 73

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder leder møtet.

Forslag til vedtak

Hege Mehren er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to aksjonærer til å signere protokollen. Vitnene skal gjennomgå og signere protokollen etter generalforsamlingen. Oppgaven omfatter også å sjekke at alle fysiske stemmesedler er lagt riktig inn, og å passe på at styret får med - og legger inn i det digitale møtet - alt som blir tatt og opp vedtatt på aksjonærmøtet den 24.4.

Forslag til vedtak

Marianne Gran (oppg A) og Tone Hakvåg Rønning (oppg. C) er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsregnskapet med budsjett og resultatanalyse ligger på side 16-26 i sakspapirene og som vedlegg digitalt.

Generalforsamlingen skal godkjenne årsrapport og årsregnskap for 2024 og at årets overskudd overføres til aksjelagets egenkapital.

Styret legger også fram budsjettet for 2025.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025:

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Avvik i resultatet for driftskostnader: Totalt ble denne budsjettposten overskredet med kr. 137 687,-. Bakgrunnen for dette er installasjon av ny LED utebelysning, tiltak mot radongass i sokkelleilighetene, reparasjon av en skade på varmerør i oppkjørselen til nordsiden av huset i forbindelse med nyasfaltering. Styret har etterstrebet å holde andre budsjettposter nede for å unngå å overskride budsjettet totalt sett. Dermed har vi klart å unngå å gå i underskudd.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 202 514,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025:

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet er et rent driftsbudsjett. I tillegg vil styret legge frem egen finansieringsplan for 6 nye ytterdører i gården som et eget punkt på dagsorden. Dette prosjektet vil føre til at årsregnskapet for 2025 vil få et annet resultat, enn hva det fremlagte budsjettet viser. Mer om prosjektet og finansiering under sak 5.

Etter at budsjettet for 2025 ble behandlet på styremøte i januar, har det oppstått noen driftskritiske utgifter til reparasjoner. Det dreier seg i hovedsak om et brudd på et rør til fjernvarmeanlegget og nødvendig utskifting av to ekspansjonskar - til en samlet kostnad på kr. 140 000,-. Det har ført til at budsjettet for vedlikehold av VVS allerede er brukt opp og overskredet for i år. Det vil da også føre til et annet årsresultatet for 2025 enn det budsjetterte.

Økning i kommunale avgifter

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 30 % for vann, 6 % for avløp. Eiendomsskatten følger egne satser og gjelder leiligheter som overstiger et visst beløp i verdi. OBOS

er pålagt av kommunen å inndrive eiendomsskatten, og den blir fordelt over året og lagt til husleien for de leilighetene det gjelder i enkelte måneder.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, selv om strømstøtten videreføres. Styret regner med beboerne er mer bevisst på å spare på forbruket av varmtvann og varme. Vi antar dermed at energikostnadene for 2025 vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av en varslet prisøkning på bygningsforsikring på 10 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Gjetemyrsveien Nr 73. Styret minner om at egenandel på forsikringsdekningen etter vannskader fra lekkasjer i gamle reguleringskraner og tilførselsrør på radiatorene i leilighetene, blir belastet aksjonærene.

Lån

AS Gjetemyrsveien Nr 73 har lån i Sparebank 1. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet har derfor innlagt en 5% økning av felleskostnadene for leiligheter fra 01.07.2024, som er lavere enn den generelle prisindeksen i landet. Leien for boder og garasjer økes ikke. Ved en feil hos OBOS ble husleien økt med 10 % fra februar. Det er nå rettet opp.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Signert årsregnskap til generalforsamlingen 2025.pdf

Sak 5

NYE YTTERDØRER I 6 OPPGANGER

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ytterdørene i gården ble satt inn i 1994. De er nå er gamle, slitte og har flere problemer som gir hyppige utgifter til reparasjoner. De gamle dørene er tunge, og tyngden sliter på hengslene. I sterkt sollys utvider metallet seg, sørlig dørene i oppgang A, B, E og F, og dørene ikke smekker igjen. I minusgrader og vind blir det isdannelse i låser og karmer, spesielt på nordsiden i oppgang C og D. Alle beboere bruker dørene til oppganger, til postkasser, boder og fellesvaskeri, så dette er noe som angår alle.

Problemer med de forskjellige dørene:

- A: Brukes mest på grunn av fellesvaskeriet i kjelleren. Utsatt for sol og varme, utvider seg og må lukkes med makt. Slitt skåte, vannlekkasje inn under terskel i regnvær.
- B: Stor slark nede og slitt skåte, kan dyttes inn slik at låsen slipper. Utsatt for sol og varme, lik A.
- C: Lås fungerer dårlig, må ofte repareres. Smekker ikke igjen, selv om dørpumpen blir strammet. Døren står ofte ulåst om natten. Hengslene er slitte, én er byttet. Utsatt for trekk og isdannelse om vinteren.
- D: Skader på karm ved forsøk på innbrudd, dørpumpe fungerer dårlig. Som C utsatt for vind og isdannelse om vinteren.
- E: Svært slitt med slarkete skåter og hengsler, men fungerer ellers greit.
- F: Brukket skåte, venstre dørblad kan ikke åpnes. Slitte hengsler, og utsatt for sol og varme.

Argumenter for å bytte:

1. **Slitasje og funksjonalitet**: Hengsler og skåter er slitte, og dørene har problemer med å lukke seg ordentlig. Låser fungerer dårlig, og det er trekk og isdannelse.
2. **Energieffektivitet**: Dørene gir dårlig isolasjon. Det fører til varmetap og høyere energikostnader. Isdannelse i karm og lås forverrer problemet.
3. **Sikkerhet**: Dørene er lette å bryte opp, eller står åpen over natten.
4. **Vedlikeholdskostnader**: Reparasjoner blir dyrere og mindre effektive over tid, på sikt er det mer kostnadseffektivt å bytte dørene.
5. **Estetikk og funksjonalitet**: Dørene er tunge og lite brukervennlige for personer med nedsatt mobilitet og styrke.
6. **Teknologiske fremskritt**: Nye dører er mer energieffektive, har bedre sikkerhetsfunksjoner og er enklere å vedlikeholde.
7. **Tilskudd fra Oslo Kommune**: Tilskuddet er for tiden på 20 % av kostnaden for bytte av dører som er over 30 år gamle etter visse kriterier (som isolasjon). Det er uvisst om tilskuddet kommer til være tilgjengelig i 2026, og om tilskuddsbeløpet evt. blir mindre.

Styret anser bytte av dørene som helt nødvendig for å gi bedre sikkerhet, brukervennlighet og energieffektivitet, og for å redusere fremtidige vedlikeholdskostnader.

Dette er noe vi må gjøre, og styret er allerede godt i gang med en anbudsrunde blant diverse firmaer, med sikte på å bytte alle dørene i løpet av høsten 2025. Foreløpig ligger pristilbudene på dører og arbeid på mellom 500 000 – 700 000,-. Målet er å finne et firma som kan levere dører innenfor en kostnadsramme på kr. 600 000,-.

Finansiering:

Gitt dagens høye rentenivå har styret vurdert at det ikke er aktuelt å ta opp lån for dette prosjektet. Styret ber aksjonærene velge mellom to finansieringsmodeller som beskrevet under. Modellene er basert på tidligere praksis i aksjelaget og ble benyttet ved utskifting av vinduene i 2021.

Forslag 1: Aksjelaget dekker 60 % (kr. 360 000,-) til å dekke en total kostnadsramme på kr. 600 000,-. De resterende 40% (kr. 240 000,-) dekkes av aksjeeierne med ekstra innbetaling.

Det betyr at aksjelaget bruker opptil kr. 360 000,- av gårdens oppsparte midler og fordeler resten av kostnadene likt på aksjeeierne. De resterende kr. 240 000,- blir da delt på 63 aksjeeiere, slik at hver leilighet innbetaler et antatt beløp på opptil kr. 4000,- som ekstra innbetaling til nye ytterdører.

Forslag 2: 100% av kostnaden for prosjektet (med en kostnadsramme på kr. 600 000,-) dekkes av aksjeeierne.

Dette vil betyr at utskiftningen av ytterdørene i sin helhet betales i form av ekstra innbetaling fra hver aksjeeier. Kostnaden fordeles etter likt 63 aksjer, slik at hver leilighet betaler et antatt beløp på kr. 10 000,- som ekstra innbetaling.

Forslag til vedtak 1

Forslag 1: Aksjelaget dekker 60 % (kr. 360 000,-) til å dekke en total kostnadsramme på kr. 600 000,-. De resterende 40% (kr. 240 000,-) dekkes av aksjeeierne med ekstra innbetaling. Det betyr at aksjelaget bruker opptil kr. 360 000,- av gårdens oppsparte midler og fordeler resten av kostnadene likt på aksjeeierne. De resterende kr. 240 000,- blir da delt på 63 aksjeeiere, slik at hver leilighet innbetaler et antatt beløp på opptil kr. 4000,- som ekstra innbetaling til nye ytterdører.

Forslag til vedtak 2

Forslag 2: 100% av kostnaden for prosjektet (med en kostnadsramme på kr. 600 000,-) dekkes av aksjeeierne. Dette vil betyr at utskiftningen av ytterdørene i sin helhet betales i form av ekstra innbetaling fra hver aksjeeier. Kostnaden fordeles etter likt 63 aksjer, slik at hver leilighet betaler et antatt beløp på kr. 10 000,- som ekstra innbetaling.

Sak 6

Forslag fra styret: Endring i vedtektene i punktet om garasjer.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er bare 5 garasjer i gården, og ventelisten er lang. Det kan gå år mellom hver gang en garasje blir ledig. Det er uheldig at garasjer i perioder står tomme hvis den som leier garasje har et lengre fravær fra boligen. Vedtektene har et punkt om at leieforholdet opphører når leier ikke lenger bor i gården eller fremleier sin leilighet, men det mangler et punkt om midlertidig, lengre fravær der garasjen står tom. Feks. ved arbeidsopphold utenfor hjemmet i en periode.

Den som etter lang ventetid har fått garasjeplass, skal ikke risikere å miste den hvis man feks. har et midlertidig arbeids- og boopphold et annet sted, og ikke benytter garasjen til egen bil i den tiden. Da *kan* man - og *bør* - overlate plassen til nestemann på ventelisten, som da betaler leien og benytter garasjeplassen mens opprinnelig leier er borte. Styret foreslår å sette en øvre grense til ett års fravær for å beholde rett til å beholde garasjen når man er tilbake.

Styret ønsker å endre et punkt i vedtektene om garasjer og gjøre det mulig å overlate garasjeplass **midlertidig til andre på ventelisten ved lengre fravær fra leiligheten**. En viktig presisering: **Hvis leiligheten blir fremleid i den perioden man er borte, vil fremleietaker uansett ikke kunne leie garasjen.**

Forslaget handler om to hensyn:

1) Gjøre det mulig å beholde retten til å leie garasjeplass hvis man har et lengre fravær fra leiligheten og **ikke benytter garasjen til egen bil i den perioden**.

2) Gjøre det mulig for dem på venteliste å få midlertidig garasjeplass mens de venter på å leie fast garasjeplass. **De som på den måten leier en midlertidig plass, beholder sin plass på ventelisten.**

Forslaget til endringen i vedtektene om garasjer er markert med hakeparenteser:

§ 7 Aksjelaget har seks garasjer. Én av garasjene kan styret disponere etter eget behov - som utleie til et sittende styremedlem, eller et til enhver tid annet behov til beste for gårdens drift.

De fem andre garasjene leies ut til aksjonærer som bor i gården. Garasjene kan ikke fremleies eller overlates til andre som ikke er bosatt i gården. Garasjer tildeles etter venteliste og følger ikke leiligheten, og den medfølger heller ikke ved fremleie, verken kort- eller langvarig.

[Ved lengre reiser, arbeidsopphold eller fravær fra egen leilighet, kan garasjen overlates midlertidig til neste beboer på ventelisten. Styret skal godkjenne det. Ved fravær opptil ett år har opprinnelig leier rett til å få garasjen tilbake. I spesielle tilfeller kan styret innvilge forlengelse.]

Ved behov for ladepunkt, for eksempel for elbil, avtaler leietaker med aksjelaget fordeling av kostnader og måling av strømforbruk.

Forslag til endring i vedtekter krever 2/3 flertall av stemmene.

Forslag til vedtak

Forslaget til endring av vedtektenes punkt 7 vedtas.

Sak 7

Honorar til styreleder

Forslag fremmet av:
Tone Hakvåg Rønning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder gjør en fantastisk jobb for aksjelaget, og honoraret er beskjedent - hun må skatte fullt av det og da blir det ikke mye igjen. Foreslår derfor at hun får en ekstabonus, som en liten påskjønnelse for innsatsen.

Styrets innstilling

Gitt at generalforsamlingen vedtar neste sak på dagsorden - om fastsettelse av styrehonorar for 2024 - er det lagt inn kr. 100 000,- i budsjettet for 2025 (styrehonorar bokføres på neste års regnskap). Hvis det innsendte forslaget får flertall, vil det medføre en ekstrakostnad som blir tatt fra aksjelagets midler. Styret mener at disse midlene bedre kan brukes på initiativer som er ønskelige å få gjennomført i kommende budsjettår, samt på de kostnadsøkningene vi møter på fremover. Styret mener derfor at det foreslåtte styrehonorar på kr. 100 000,- er tilstrekkelig, og oppfordrer aksjonærene til å stemme imot forslaget om ekstra bonus. Etter vanlig praksis blir fordeling av styrehonorar diskutert innad i styret, hvor man historisk sett har tatt høyde for ansvar og arbeidsmengde. Styret har behandlet forslaget uten styreleder til stede da styreleder meldte seg inhabil i saken.

Forslag til vedtak 1

Styreleder Hege Mehren gis i år en bonus på kr 30.000, i tillegg til sitt ordinære honorar.

Forslag til vedtak 2

Styrets begrunnelse for å fraråde forslaget tas til etterretning, og det utbetales ikke ekstra bonus til styreleder.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000,-

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen i Geitmyrsveien 73 AS, 2025:
Valgkomiteen består av **Sarah Flattum Gillespie**, oppgang E, og **Ingvild Kvalheim**, oppgang B, og vi fortsetter gjerne i valgkomiteen for neste periode.

Oppgavene til valgkomiteen er :

1) Å finne kandidater som er villige til å påta seg styreverv i Geitmyrsveien 73 AS: styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer

2) Evt. finne kandidater til komiteer / utvalg

3) Delegert til OBOS generalforsamling

Valgkomiteen er underlagt taushetsplikt. Resultatet av valgkomiteens arbeid legges frem på årsmøtet/ generalforsamlingen. Styremedlemmer og varamedlemmer må velges på årsmøtet.

Styret består av styreleder **Hege Mehren**, oppgang A, styremedlemmene **Thale Giltun**, oppgang C, og **Kathinka Trampe-Evert,** oppgang A.

Styrets oppgave er å sikre best mulig forvaltning og drift av boligselskapets verdier. Leder virksomheten i samsvar med lov og vedtekter, bestemmelser og retningslinjer gitt av årsmøtet. Styret fordeler selv oppgaver og ansvar til styremedlemmer og varamedlemmer.

Styrets varamedlemmer er **Oscar Tønnesen-Ribe,** oppgang A, og **Tilla Eklund**, oppgang D.

Når det behandles en sak hvor et styremedlem er inhabil, skal varamedlem innkalles, og styremedlemmet fratrer videre behandling av den aktuelle saken. Ved styreleders fravær vil nestleder fungere som leder.

Styremedlem **Kathinka Trampe-Evert** og varamedlem **Tilla Eklund** fortsetter 1 år til.

Oppsummering av kartleggingen/valgkomiteens innstilling: Vi har tidligere sjekket prisen på å ansette et eksternt styre, og Styre og Ledelse AS har estimert en årlig pris på ca 150.000,- De er et selskap som øker styre- og ledelseskompetansen i Norge der kjernekompetanse er å formidle og tilby eksterne styrekandidater.- OBOS`s anbefalinger er å ha et styre der medlemmene er andelseiere som selv bor i gården. De anbefaler også

å vurdere interesse og engasjement, samarbeidsevne, rettferdighetssans, evne til kreativ tenkning, og evnen til å delegere arbeid/oppgaver.

Valgkomiteen nominerer følgende til vervene som styremedlemmer:

- **Hege Mehren**, oppgang A, nominert til 1 år

- **Tallulah Minerva Tamsen Hølmebakk**, oppgang E, administrativ erfaring, nominert til 2 år

Valgkomiteen nominerer følgende til verv som varamedlem for 2 år:

- **Thale Giltun,** oppgang C

Siden det ikke er planlagt større investeringer eller oppgraderinger, mener vi disse medlemmene kan ivareta gårdens behov på en god måte uten å utvide styret med flere medlemmer.

Dette blir det nye styret hvis vår innstilling velges på generalforsamlingen:

Styremedlemmer: **Hege Mehren, Tallulah Minerva Tamsen Hølmebakk, Kathinka Trampe-Evert**

Varamedlemmer: **Thale Giltun, Tilla Eklund**

Vi oppfordrer alle til å engasjere seg i en gruppe for å bidra til et bedre bomiljø. Valgkomiteen foreslår følgende arbeidsgrupper/utvalg:

- **Anna Rosa Strassegger** fortsetter som leder av Hagegruppen.

- **Mikael Ufuk** leder foreldregruppe som ser på utforming av uterommene våre mtp barnevennlighet.

- Hvem vil lede et utvalg som vurderer mindre oppgraderinger av det fysiske miljøet/ mindre reparasjoner/ utbedringer, og arrangerer små dugnader?

- Hvem vil lede en gruppe som arrangerer sosiale sammenkomster slik som 1.advent, sommerfest og lignende?

- Annet?

Vennlig hilsen Valgkomiteen ved Sarah og Ingvild

Innstilling

Valgkomiteen har lagt fram sin innstilling. Styret er også i år takknemlig for at det arbeidet de nedlegger, gir så stor interesserte for styrearbeid hos aksjonærene. At det er flere kandidater til valg enn det er verv, er gledelig og lovende for fremtidige prosjekter.

Styret håper at alle som har "meldt seg til tjeneste" til styreverv, men ikke ble valgt i denne runden, beholder motivasjonen og stiller til valg også senere.

Valgkomiteen har rådført seg med styret om antatt arbeidsmengde og om det er behov for å utvide styret med flere styremedlemmer i valgperioden 2025-2026. Vedtektene åpner for at aksjelagets styre kan bestå av 3-5 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Hensikten med å variere antallet er å kunne tilpasse antallet verv med de faktiske arbeidsoppgaver styret står overfor til enhver tid.

Styrets tilbakemelding til valgkomiteen har vært at det i denne omgang ikke er behov for å endre på antall styremedlemmer for kommende periode. Den daglige driften med løpende vedlikehold, informasjon til beboere, eierskifter, vaktmester, håndverkere m.m., håndteres fint av nåværende antall og sammensetning, og de planlagte prosjekter (dørutskifting) er allerede er så godt i gang at det ikke medfører ekstra belastning for dagens antall styremedlemmer. Alle store, tunge og driftsnødvendige vedlikeholdsprosjekter skal være fullført med bytte av ytterdørene. Behovet for å øke antallet styremedlemmer vil kanskje bli større når flere og mer arbeidskrevende prosjekter blir mulige.

Styrets sammensetning 2024-2025 har vært:

- Styreleder Hege Mehren - valgt for 2 år i 2023. Stiller til gjenvalg for 1 år
- Styremedlem Kathinka Trampe-Ewert - valgt for 2 år i 2024. Ikke på valg.
- Styremedlem Thale Marie Giltun - valgt for 2 år i 2023. - Stiller ikke til gjenvalg
- Varamedlem Tilla Eklund - valgt for 2 år i 2024. Ikke på valg.
- Varamedlem Oscar Tønnesen Ribe - valgt for 1 år i 2024. Stiller ikke til gjenvalg.

Roller og kandidater

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

- Hege Mehren

  Valgkomiteen innstiller Hege Mehren til gjenvalg som styreleder for ett år. Hege presenterer seg slik:
  Jeg har bodd i gården siden 2016, har sittet som styreleder siden 2022, og er villig til å sitte ett år til. Jeg er frilanser, oversetter bøker på hjemmekontor, og har vært styremedlem og styreleder i borettslag tidligere. Jeg har hatt eget hus med hage og vet noe om drift og vedlikehold. Jeg har også vært advokatsekretær, har jobbet som avdelingsleder med kurs og lederopplæring i Røde Kors, og har hatt en rekke tillitsverv i flere styrer og faglige utvalg hele livet.

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

- Christian Greiner Nilsen

  1.Engasjement for bomiljøet: Jeg ønsker å bidra til et trygt, trivelig og godt fungerende bomiljø hvor beboernes interesser blir hørt og ivaretatt.

  2.God kommunikasjon og samarbeid: Jeg er flink til å lytte og formidle saker på en tydelig måte, noe som er viktig for å sikre god dialog mellom beboere og styret.

  3.Strukturert og løsningsorientert: Jeg liker å jobbe systematisk med utfordringer og finne praktiske løsninger som kommer fellesskapet til gode.

  4.Ønske om positiv utvikling: Jeg vil være med på å sikre at aksjelaget driftes godt og at vi tar valg som styrker både eiendommens verdi og bomiljøets kvalitet.
- Tallulah Minerva Tamsen Hølmebakk

  Valgkomiteen innstiller Tallulah til nytt styremedlem. Hun presenterer seg slik:
  "Jeg er interessert i å være en del av styret, hovedsakelig fordi jeg er så fornøyd med hvordan ting har fungert til nå, og tenker det er viktig at vi fortsetter å ha styret internt med representanter fra beboerne, og vil gjerne at vi fortsetter det gode arbeidet, både i forhold til vedlikehold/dugnader og lignende, men også i forhold til HMS (som jeg nok er litt ekstra interessert i).
  Jeg har noe erfaring fra styrevirksomhet (Røde Kors for en god del år siden), men har juridisk bakgrunn og jobber mye med avtaler, administrasjon, kommunikasjon på flere måter og lignende i min rolle som

HR & Juridisk Business Partner for den Skandinaviske regionen i et globalt selskap som jobber med sikkerhetstrening."

- Ufuk Mikael Gøkoglu

  Ønsker å bidra i gården med min erfaring/kompetanse.
  Har jobbet som eiendomsmegler siden 2015 og har stor interesse for eiendom/bolig.

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

- Thale Marie Giltun

  Valgkomiteen innstiller Thale Giltun som varamedlem i to år. Thale har tidligere sittet i styret i to perioder som nestleder og en periode som styremedlem, og har hele tiden hatt ansvar for aksjelagets økonomi.

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

- Ingvild Kvalheim
- Sarah Flattum Gillespie

Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Leder Hege Mehren, Geitmyrsveien 73 A

Styremedlem Thale Marie Giltun, Geitmyrsveien 73 C

Styremedlem Kathinka Trampe-Ewert, Geitmyrsveien 73 A

Varamedlem Tilla Eklund, Geirmyrsveien 73 D

Varamedlem Oscar Tønnesen Ribe, Geitmyrsveien 73 A

Valgkomiteen har bestått av Ingvild Kvalheim, Geitmyrsveien 73 B, og Sarah Flattum Gillespie, Geitmyrsveien 73 E.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 7 styremøter i tillegg til møter med tilbydere, entreprenører og tjenesteleverandører. De største enkeltsakene utover oppfølging av løpende vedlikehold, har vært:

• Tiltak mot radongass i sokkelleilighetene, med boring av radonbrønn og installasjon av utluftsvifter. • Oppgradert internett- og TV-infrastrukturen i gården, forlenget avtale med Telia. • Nyasfaltert oppkjørsel til nordsiden (C, D og G). • Installert infrastruktur for elbillading i alle garasjer og 2 ladeplasser utendørs. • HMS: Brannvernrunde i hele gården, og skjema for egenkontroll av slukkeutstyr og røykvarslere i alle leiligheter • To dugnader er gjennomført, vår og høst, med sosial samling etterpå, i tillegg til flere hagedugnader i regi av hagegruppa. • Tenning av julelys og julegrantenning er gjennomført, i tillegg til flaggheising 17. mai. • Hagegruppa fordeler og følger opp dyrkekasser i gården. • Renhold av trappeganger (fortsetter med vask annenhver uke). • Nøktern drift gjør det mulig å holde leieprisene på leiligheter lave, med kun 5 % økning i fellesutgifter. Varmtvann og fjernvarme er inkludert i leieprisen, og utgjør den aller største utgiften. • Aksjelaget har avtale med Snø & Grønt AS om maskinell snørydding og feiing av de store flatene, men ikke helt inn til oppgangene eller inn til sokkelleilighetene. Vaktmesteren er her annenhver uke, eller tilkalles ved behov. Det henger kost og snøskuffe i alle oppganger, som alle kan bruke til å rydde snø utenfor sin oppgang uten å vente på vaktmesteren.

Fremtidige planer:

• Alle ytterdører til oppgangene er slitt, både hengsler, rammer og låser trenger mer og mer reparasjon og vedlikehold. Det var ikke økonomisk mulig å bytte alle dørene i 2024, men styret anser det som driftskritisk å bytte dørene snarest. Styret har allerede startet anbudsrunde og har fått flere tilbud.

• Det er blitt flere småbarnfamilier i gården. Styret har oppfordret – og fortsetter å oppfordre barnefamiliene til å lage arbeidsgruppe for barnevennlige tiltak som barnevognparkering, oppbevaring av utendørs leker, etc.

• Gården har mange rom og fellesarealer som kan gjøres om til annet bruk enn tidligere. Styret vil også her oppfordre interessenter til å delta i en arbeidsgruppe for å avdekke behov og muligheter.

Styret kan kontaktes på e-postadressen: gjetemyrsveien73@styrerommet.no og på Vibbo.no.

Informasjon om boligselskapet, vedtekter og ordensregler og alt om den enkeltes leilighet er tilgjengelig på Vibbo.no. Her finnes oversikt over boligen, felleskostnader og annen nyttig informasjon, temaordnet informasjon om gården, og mulighet for oppslag og varsling av naboer og styret.

Aksjeselskapet består av 63 leiligheter knyttet til enkeltaksjer som gir leierett til en leilighet i Gjetemyrsveien 73. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933275329, og ligger i bydel St. Hanshaugen bydel i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 220/48

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til leie av egen bolig og annen bruksenhet i eiendommen.

AS Gjetemyrsveien Nr 73 har ingen ansatte.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Aksjeselskapets har ikke revisor.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92249637.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Styret minner spesielt om at egenandelen ved følgeskader etter vannlekkasje fra eldre radiatorkraner og tilliggende rør som ikke er kontrollert og byttet ut, blir belastet den enkelte aksjonær.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for en hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

AS GJETEMYRSVEIEN NR 73
ORG.NR. 933 275 329, KUNDENR. 1861

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 161 420	3 064 046	3 259 000	3 322 047
Vaskeri	8	9 826	17 521	15 000	7 500
Andre inntekter	3	46 611	307 795	3 000	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 217 857**	**3 389 362**	**3 277 000**	**3 332 547**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 000	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-100 000
Avskrivninger		-48 877	-240 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-96 250	-91 405	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar		0	-6 706	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-393 687	-855 935	-256 000	-291 000
Forsikringer		-155 647	-149 344	-170 000	-175 000
Kommunale avgifter	7	-502 379	-447 964	-496 000	-615 400
Energi/fyring	9	-874 366	-983 487	-840 000	-825 000
TV-anlegg/bredbånd		-378 099	-386 993	-410 000	-377 244
Andre driftskostnader	10	-220 496	-194 031	-224 000	-216 950
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 755 377**	**-3 441 440**	**-2 593 000**	**-2 723 169**
DRIFTSRESULTAT		**462 480**	**-52 078**	**684 000**	**609 378**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 077	43 638	13 000	13 000
Finanskostnader	12	-301 728	-254 907	-292 000	-290 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-254 651**	**-211 269**	**-279 000**	**-277 000**
ÅRSRESULTAT		**207 829**	**-263 347**	**405 000**	**332 378**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		207 829	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-263 347		

Transaksjon 09222115557541514505 Signert HM, KET, TMG

AS GJETEMYRSVEIEN NR 73
ORG.NR. 933 275 329, KUNDENR. 1861

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 838 871	4 887 748
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 838 871**	**4 887 748**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		72 789	21 097
Forskuddsbetalte kostnader		114 002	94 311
Driftskonto OBOS-banken		607 251	529 553
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 540
Sparekonto OBOS-banken		847 150	817 600
SUM OMLØPSMIDLER		**1 641 192**	**1 464 100**
SUM EIENDELER		**6 480 063**	**6 351 848**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	103 320	103 320
Opptjent egenkapital		1 348 403	1 140 573
SUM EGENKAPITAL		**1 451 723**	**1 243 893**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 589 662	4 745 231
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 589 662**	**4 745 231**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 264	58 854
Leverandørgjeld		172 447	196 790
Påløpte renter		63 089	63 443
Påløpte avdrag		0	43 098
Annen kortsiktig gjeld	16	118 878	539
SUM KORTSIKTIG GJELD		**438 678**	**362 724**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 480 063**	**6 351 848**
Pantstillelse	17	10 054 750	10 054 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2025
Styret i AS Gjetemyrsveien Nr 73

Hege Mehren Kathinka E. Trampe-Ewert Thale Marie Giltun

Transaksjon 09222115557541514505 Signert HM, KET, TMG

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

PRINSIPPENDRING
Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 640 844
Kabel-TV	393 876
Garasjeleie	74 060
Bod/lagerleie	47 608
Eiendomsskatt	5 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 161 420**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Annet	3 397
Gebyr	539
Opprydding kundereskontro	56
Nettinnbetalinger	800
Erstatningssak Gjensidige	41 819
SUM ANDRE INNTEKTER	**46 611**

Transaksjon 09222115557541514505 Signert HM, KET, TMG

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-74 476
Drift/vedlikehold VVS	-8 611
Drift/vedlikehold elektro	-174 745
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 855
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-393 687**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 044
Vann- og avløpsavgift	-318 449
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-173 990
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-502 379**

NOTE: 8
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	9 826
SUM INNTEKTER VASKERI	**9 826**
SUM VASKERI	**9 826**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-80 067
Fjernvarme	-794 299
SUM ENERGI / FYRING	**-874 366**

Transaksjon 09222115557541514505 Signert HM, KET, TMG

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 205
Vaktmestertjenester	-66 352
Renhold ved firmaer	-89 375
Snørydding	-42 339
Andre fremmede tjenester	-1 591
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 069
Andre kontorkostnader	-582
Telefon u/mva	-2 236
Kontingenter	-2 190
Bank- og kortgebyr	-2 933
Velferdskostnader	-7 125
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-220 496**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	31 857
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	491
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 439
Andre renteinntekter	290
SUM FINANSINNTEKTER	**47 077**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Sparebank1	-301 651
Renter på leverandørgjeld	-42
Andre rentekostnader	-35
SUM FINANSKOSTNADER	**-301 728**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris bygning og tomt	226 336
Rehabilitering	8 341 412
Avskrevet tidligere år	-3 680 000
Avskrevet i år	-48 877
SUM BYGNINGER	**4 838 871**

Tomten er eiet
Gnr.220/bnr.48 M. flere

NOTE: 14
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på	**103 320**

fordelt på 63 aksjer à kr 1640.

Transaksjon 09222115557541514505 Signert HM, KET, TMG

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebank 1 Østlandet		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2013	-6 900 000	
Nedbetalt tidligere	2 154 769	
Nedbetalt i år	155 569	
		4 589 662
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**4 589 662**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-118 878
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-118 878**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE

Pantelån	4 589 662
TOTALT	**4 589 662**

Bygninger	4 838 871
TOTALT	**4 838 871**

Transaksjon 09222115557541514505 Signert HM, KET, TMG

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.25
Selskapsnummer: 1861 **Selskapsnavn:** AS Gjetemyrsveien nr 73

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Hege Mehren er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marianne Gran (oppg A) og Tone Hakvåg Rønning (oppg. C) er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 NYE YTTERDØRER I 6 OPPGANGER

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Forslag 1: Aksjelaget dekker 60 % (kr. 360 000,-) til å dekke en total kostnadsramme på kr. 600 000,-. De resterende 40% (kr. 240 000,-) dekkes av aksjeeierne med ekstra innbetaling. Det betyr at aksjelaget bruker opptil kr. 360 000,- av gårdens oppsparte midler og fordeler resten av kostnadene likt på aksjeeierne. De resterende kr. 240 000,- blir da delt på 63 aksjeeiere, slik at hver leilighet innbetaler et antatt beløp på opptil kr. 4000,- som ekstra innbetaling til nye ytterdører.
- ☐ Forslag 2: 100% av kostnaden for prosjektet (med en kostnadsramme på kr. 600 000,-) dekkes av aksjeeierne. Dette vil betyr at utskiftningen av ytterdørene i sin helhet betales i form av ekstra innbetaling fra hver aksjeeier. Kostnaden fordeles etter likt 63 aksjer, slik at hver leilighet betaler et antatt beløp på kr. 10 000,- som ekstra innbetaling.

Sak 6 Forslag fra styret: Endring i vedtektene i punktet om garasjer.

Forslaget til endring av vedtektenes punkt 7 vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Honorar til styreleder

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styreleder Hege Mehren gis i år en bonus på kr 30.000, i tillegg til sitt ordinære honorar.

☐ Styrets begrunnelse for å fraråde forslaget tas til etterretning, og det utbetales ikke ekstra bonus til styreleder.

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hege Mehren

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Christian Greiner Nilsen

☐ Tallulah Minerva Tamsen Hølmebakk

☐ Ufuk Mikael Gøkoglu

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Thale Marie Giltun

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Ingvild Kvalheim

☐ Sarah Flattum Gillespie

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS Gjetemyrsveien nr 73

Organisasjonsnummer: 933275329
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 24. april kl. 23:00 til 27. april kl. 23:00 og møtet ble avholdt 24. april 2025, Geitmyrsveien 73.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder leder møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Hege Mehren er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to aksjonærer til å signere protokollen. Vitnene skal gjennomgå og signere protokollen etter generalforsamlingen. Oppgaven omfatter også å sjekke at alle fysiske stemmesedler er lagt riktig inn, og å passe på at styret får med - og legger inn i det digitale møtet - alt som blir tatt og opp vedtatt på aksjonærmøtet den 24.4.

> **Forslag til vedtak:**
> Marianne Gran (oppg A) og Tone Hakvåg Rønning (oppg. C) er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Årsregnskapet med budsjett og resultatanalyse ligger på side 16-26 i sakspapirene og som vedlegg digitalt.

Generalforsamlingen skal godkjenne årsrapport og årsregnskap for 2024 og at årets overskudd overføres til aksjelagets egenkapital.

Styret legger også fram budsjettet for 2025.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025:

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Avvik i resultatet for driftskostnader: Totalt ble denne budsjettposten overskredet med kr. 137 687,-. Bakgrunnen for dette er installasjon av ny LED utebelysning, tiltak mot radongass i sokkelleilighetene, reparasjon av en skade på varmerør i oppkjørselen til nordsiden av huset i forbindelse med nyasfaltering. Styret har etterstrebet å holde andre budsjettposter nede for å unngå å overskride budsjettet totalt sett. Dermed har vi klart å unngå å gå i underskudd.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 202 514,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025:

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet er et rent driftsbudsjett. I tillegg vil styret legge frem egen finansieringsplan for 6 nye ytterdører i gården som et eget punkt på dagsorden. Dette prosjektet vil føre til at årsregnskapet for 2025 vil få et annet resultat, enn hva det fremlagte budsjettet viser. Mer om prosjektet og finansiering under sak 5.

Etter at budsjettet for 2025 ble behandlet på styremøte i januar, har det oppstått noen driftskritiske utgifter til reparasjoner. Det dreier seg i hovedsak om et brudd på et rør til fjernvarmeanlegget og nødvendig utskifting av to ekspansjonskar - til en samlet kostnad på kr. 140 000,-. Det har ført til at budsjettet for vedlikehold av VVS allerede er brukt opp og overskredet for i år. Det vil da også føre til et annet årsresultatet for 2025 enn det budsjetterte.

Økning i kommunale avgifter

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 30 % for vann, 6 % for avløp. Eiendomsskatten følger egne satser og gjelder leiligheter som overstiger et visst beløp i verdi. OBOS

Transaksjon 09222115557545588861 Signert HM, MG, THR

er pålagt av kommunen å inndrive eiendomsskatten, og den blir fordelt over året og lagt til husleien for de leilighetene det gjelder i enkelte måneder.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, selv om strømstøtten videreføres. Styret regner med beboerne er mer bevisst på å spare på forbruket av varmtvann og varme. Vi antar dermed at energikostnadene for 2025 vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av en varslet prisøkning på bygningsforsikring på 10 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Gjetemyrsveien Nr 73. Styret minner om at egenandel på forsikringsdekningen etter vannskader fra lekkasjer i gamle reguleringskraner og tilførselsrør på radiatorene i leilighetene, blir belastet aksjonærene.

Lån

AS Gjetemyrsveien Nr 73 har lån i Sparebank 1. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet har derfor innlagt en 5% økning av felleskostnadene for leiligheter fra 01.07.2024, som er lavere enn den generelle prisindeksen i landet. Leien for boder og garasjer økes ikke. Ved en feil hos OBOS ble husleien økt med 10 % fra februar. Det er nå rettet opp.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. NYE YTTERDØRER I 6 OPPGANGER

Ytterdørene i gården ble satt inn i 1994. De er nå er gamle, slitte og har flere problemer som gir hyppige utgifter til reparasjoner. De gamle dørene er tunge, og tyngden sliter på hengslene. I sterkt sollys utvider metallet seg, sørlig dørene i oppgang A, B, E og F, og dørene ikke smekker igjen. I minusgrader og vind blir det isdannelse i låser og karmer, spesielt på nordsiden i oppgang C og D. Alle beboere bruker dørene til oppganger, til postkasser, boder og fellesvaskeri, så dette er noe som angår alle.

Problemer med de forskjellige dørene:

- A: Brukes mest på grunn av fellesvaskeriet i kjelleren. Utsatt for sol og varme, utvider seg og må lukkes med makt. Slitt skåte, vannlekkasje inn under terskel i regnvær.
- B: Stor slark nede og slitt skåte, kan dyttes inn slik at låsen slipper. Utsatt for sol og varme, lik A.

- C: Lås fungerer dårlig, må ofte repareres. Smekker ikke igjen, selv om dørpumpen blir strammet. Døren står ofte ulåst om natten. Hengslene er slitte, én er byttet. Utsatt for trekk og isdannelse om vinteren.
- D: Skader på karm ved forsøk på innbrudd, dørpumpe fungerer dårlig. Som C utsatt for vind og isdannelse om vinteren.
- E: Svært slitt med slarkete skåter og hengsler, men fungerer ellers greit.
- F: Brukket skåte, venstre dørblad kan ikke åpnes. Slitte hengsler, og utsatt for sol og varme.

Argumenter for å bytte:

1. **Slitasje og funksjonalitet**: Hengsler og skåter er slitte, og dørene har problemer med å lukke seg ordentlig. Låser fungerer dårlig, og det er trekk og isdannelse.
2. **Energieffektivitet**: Dørene gir dårlig isolasjon. Det fører til varmetap og høyere energikostnader. Isdannelse i karm og lås forverrer problemet.
3. **Sikkerhet**: Dørene er lette å bryte opp, eller står åpen over natten.
4. **Vedlikeholdskostnader**: Reparasjoner blir dyrere og mindre effektive over tid, på sikt er det mer kostnadseffektivt å bytte dørene.
5. **Estetikk og funksjonalitet**: Dørene er tunge og lite brukervennlige for personer med nedsatt mobilitet og styrke.
6. **Teknologiske fremskritt**: Nye dører er mer energieffektive, har bedre sikkerhetsfunksjoner og er enklere å vedlikeholde.
7. **Tilskudd fra Oslo Kommune**: Tilskuddet er for tiden på 20 % av kostnaden for bytte av dører som er over 30 år gamle etter visse kriterier (som isolasjon). Det er uvisst om tilskuddet kommer til være tilgjengelig i 2026, og om tilskuddsbeløpet evt. blir mindre.

Styret anser bytte av dørene som helt nødvendig for å gi bedre sikkerhet, brukervennlighet og energieffektivitet, og for å redusere fremtidige vedlikeholdskostnader.
Dette er noe vi må gjøre, og styret er allerede godt i gang med en anbudsrunde blant diverse firmaer, med sikte på å bytte alle dørene i løpet av høsten 2025. Foreløpig ligger pristilbudene på dører og arbeid på mellom 500 000 – 700 000,-. Målet er å finne et firma som kan levere dører innenfor en kostnadsramme på kr. 600 000,-.

Finansiering:
Gitt dagens høye rentenivå har styret vurdert at det ikke er aktuelt å ta opp lån for dette prosjektet. Styret ber aksjonærene velge mellom to finansieringsmodeller som beskrevet under. Modellene er basert på tidligere praksis i aksjelaget og ble benyttet ved utskifting av vinduene i 2021.

Forslag 1: Aksjelaget dekker 60 % (kr. 360 000,-) til å dekke en total kostnadsramme på kr. 600 000,-. De resterende 40% (kr. 240 000,-) dekkes av aksjeeierne med ekstra innbetaling.
Det betyr at aksjelaget bruker opptil kr. 360 000,- av gårdens oppsparte midler og fordeler resten av kostnadene likt på aksjeeierne. De resterende kr. 240 000,- blir da delt på 63 aksjeeiere, slik at hver leilighet innbetaler et antatt beløp på opptil kr. 4000,- som ekstra innbetaling til nye ytterdører.

Forslag 2: 100% av kostnaden for prosjektet (med en kostnadsramme på kr. 600 000,-) dekkes av aksjeeierne.
Dette vil betyr at utskiftningen av ytterdørene i sin helhet betales i form av ekstra innbetaling fra hver aksjeeier. Kostnaden fordeles etter likt 63 aksjer, slik at hver leilighet betaler et antatt beløp på kr. 10 000,- som ekstra innbetaling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag 1: Aksjelaget dekker 60 % (kr. 360 000,-) til å dekke en total kostnadsramme på kr. 600 000,-. De resterende 40% (kr. 240 000,-) dekkes av aksjeeierne med ekstra innbetaling. Det betyr at aksjelaget bruker opptil kr. 360 000,- av gårdens oppsparte midler og fordeler resten av kostnadene likt på aksjeeierne. De resterende kr. 240 000,- blir da delt på 63 aksjeeiere, slik at hver leilighet innbetaler et antatt beløp på opptil kr. 4000,- som ekstra innbetaling til nye ytterdører.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Forslag 2: 100% av kostnaden for prosjektet (med en kostnadsramme på kr. 600 000,-) dekkes av aksjeeierne. Dette vil betyr at utskiftningen av ytterdørene i sin helhet betales i form av ekstra innbetaling fra hver aksjeeier. Kostnaden fordeles etter likt 63 aksjer, slik at hver leilighet betaler et antatt beløp på kr. 10 000,- som ekstra innbetaling.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **35**
Antall stemmer for vedtak 2: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag fra styret: Endring i vedtektene i punktet om garasjer.

Det er bare 5 garasjer i gården, og ventelisten er lang. Det kan gå år mellom hver gang en garasje blir ledig. Det er uheldig at garasjer i perioder står tomme hvis den som leier garasje har et lengre fravær fra boligen. Vedtektene har et punkt om at leieforholdet opphører når leier ikke lenger bor i gården eller fremleier sin leilighet, men det mangler et punkt om midlertidig, lengre fravær der garasjen står tom. Feks. ved arbeidsopphold utenfor hjemmet i en periode.

Den som etter lang ventetid har fått garasjeplass, skal ikke risikere å miste den hvis man feks. har et midlertidig arbeids- og boopphold et annet sted, og ikke benytter garasjen til egen bil i den tiden. Da *kan* man - og *bør* - overlate plassen til nestemann på ventelisten, som da betaler leien og benytter garasjeplassen mens opprinnelig leier er borte. Styret foreslår å sette en øvre grense til ett års fravær for å beholde rett til å beholde garasjen når man er tilbake.

Styret ønsker å endre et punkt i vedtektene om garasjer og gjøre det mulig å overlate garasjeplass **midlertidig til andre på ventelisten ved lengre fravær fra leiligheten**. En viktig presisering: **Hvis leiligheten blir fremleid i den perioden man er borte, vil fremleietaker uansett ikke kunne leie garasjen.**

Forslaget handler om to hensyn:

1) Gjøre det mulig å beholde retten til å leie garasjeplass hvis man har et lengre fravær fra leiligheten og **ikke benytter garasjen til egen bil i den perioden**.

2) Gjøre det mulig for dem på venteliste å få midlertidig garasjeplass mens de venter på å leie fast garasjeplass. **De som på den måten leier en midlertidig plass, beholder sin plass på ventelisten.**

Forslaget til endringen i vedtektene om garasjer er markert med hakeparenteser:

§ 7 Aksjelaget har seks garasjer. Én av garasjene kan styret disponere etter eget behov - som utleie til et sittende styremedlem, eller et til enhver tid annet behov til beste for gårdens drift.

De fem andre garasjene leies ut til aksjonærer som bor i gården. Garasjene kan ikke fremleies eller overlates til andre som ikke er bosatt i gården. Garasjer tildeles etter venteliste og følger ikke leiligheten, og den medfølger heller ikke ved fremleie, verken kort- eller langvarig.

[Ved lengre reiser, arbeidsopphold eller fravær fra egen leilighet, kan garasjen overlates midlertidig til neste beboer på ventelisten. Styret skal godkjenne det. Ved fravær opptil ett år har opprinnelig leier rett til å få garasjen tilbake. I spesielle tilfeller kan styret innvilge forlengelse.]

Ved behov for ladepunkt, for eksempel for elbil, avtaler leietaker med aksjelaget fordeling av kostnader og måling av strømforbruk.

Forslag til endring i vedtekter krever 2/3 flertall av stemmene.

Forslag til vedtak:
Forslaget til endring av vedtektenes punkt 7 vedtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Honorar til styreleder

Fremmet av: Tone Hakvåg Rønning

Styreleder gjør en fantastisk jobb for aksjelaget, og honoraret er beskjedent - hun må skatte fullt av det og da blir det ikke mye igjen. Foreslår derfor at hun får en ekstabonus, som en liten påskjønnelse for innsatsen.

Styrets innstilling
Gitt at generalforsamlingen vedtar neste sak på dagsorden - om fastsettelse av styrehonorar for 2024 - er det lagt inn kr. 100 000,- i budsjettet for 2025 (styrehonorar bokføres på neste års regnskap). Hvis det innsendte forslaget får flertall, vil det medføre en ekstrakostnad som blir tatt fra aksjelagets midler. Styret mener at disse midlene bedre kan brukes på initiativer som er ønskelige å få gjennomført i kommende budsjettår, samt på de kostnadsøkningene vi møter på fremover. Styret mener derfor at det foreslåtte styrehonorar på kr. 100 000,- er tilstrekkelig, og oppfordrer aksjonærene til å stemme imot forslaget om ekstra bonus. Etter vanlig praksis blir fordeling av styrehonorar diskutert innad i styret, hvor man historisk sett har tatt høyde for ansvar og arbeidsmengde. Styret har behandlet forslaget uten styreleder til stede da styreleder meldte seg inhabil i saken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styreleder Hege Mehren gis i år en bonus på kr 30.000, i tillegg til sitt ordinære honorar.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets begrunnelse for å fraråde forslaget tas til etterretning, og det utbetales ikke ekstra bonus til styreleder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **9**

Antall stemmer for vedtak 2: **27**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000,-

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen i Geitmyrsveien 73 AS, 2025:
Valgkomiteen består av **Sarah Flattum Gillespie**, oppgang E, og **Ingvild Kvalheim**, oppgang B, og vi fortsetter gjerne i valgkomiteen for neste periode.

Oppgavene til valgkomiteen er :

1) Å finne kandidater som er villige til å påta seg styreverv i Geitmyrsveien 73 AS: styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer

2) Evt. finne kandidater til komiteer / utvalg

3) Delegert til OBOS generalforsamling

Valgkomiteen er underlagt taushetsplikt. Resultatet av valgkomiteens arbeid legges frem på årsmøtet/ generalforsamlingen. Styremedlemmer og varamedlemmer må velges på årsmøtet.

Styret består av styreleder **Hege Mehren**, oppgang A, styremedlemmene **Thale Giltun**, oppgang C, og **Kathinka Trampe-Evert,** oppgang A.

Styrets oppgave er å sikre best mulig forvaltning og drift av boligselskapets verdier. Leder virksomheten i samsvar med lov og vedtekter, bestemmelser og retningslinjer gitt av årsmøtet. Styret fordeler selv oppgaver og ansvar til styremedlemmer og varamedlemmer.

Styrets varamedlemmer er **Oscar Tønnesen-Ribe,** oppgang A, og **Tilla Eklund**, oppgang D.

Når det behandles en sak hvor et styremedlem er inhabil, skal varamedlem innkalles, og styremedlemmet fratrer videre behandling av den aktuelle saken. Ved styreleders fravær vil nestleder fungere som leder.

Styremedlem **Kathinka Trampe-Evert** og varamedlem **Tilla Eklund** fortsetter 1 år til.

Oppsummering av kartleggingen/valgkomiteens innstilling: Vi har tidligere sjekket prisen på å ansette et eksternt styre, og Styre og Ledelse AS har estimert en årlig pris på ca 150.000,- De er et selskap som øker styre- og ledelseskompetansen i Norge der kjernekompetanse er å formidle og tilby eksterne styrekandidater.- OBOS`s anbefalinger er å ha et styre der medlemmene er andelseiere som selv bor i gården. De anbefaler også

å vurdere interesse og engasjement, samarbeidsevne, rettferdighetssans, evne til kreativ tenkning, og evnen til å delegere arbeid/oppgaver.

Valgkomiteen nominerer følgende til vervene som styremedlemmer:

- **Hege Mehren**, oppgang A, nominert til 1 år

- **Tallulah Minerva Tamsen Hølmebakk**, oppgang E, administrativ erfaring, nominert til 2 år

Valgkomiteen nominerer følgende til verv som varamedlem for 2 år:

- **Thale Giltun,** oppgang C

Siden det ikke er planlagt større investeringer eller oppgraderinger, mener vi disse medlemmene kan ivareta gårdens behov på en god måte uten å utvide styret med flere medlemmer.

Dette blir det nye styret hvis vår innstilling velges på generalforsamlingen:

Styremedlemmer: **Hege Mehren, Tallulah Minerva Tamsen Hølmebakk, Kathinka Trampe-Evert**

Varamedlemmer: **Thale Giltun, Tilla Eklund**

Vi oppfordrer alle til å engasjere seg i en gruppe for å bidra til et bedre bomiljø. Valgkomiteen foreslår følgende arbeidsgrupper/utvalg:

- **Anna Rosa Strassegger** fortsetter som leder av Hagegruppen.

- **Mikael Ufuk** leder foreldregruppe som ser på utforming av uterommene våre mtp barnevennlighet.

- Hvem vil lede et utvalg som vurderer mindre oppgraderinger av det fysiske miljøet/ mindre reparasjoner/ utbedringer, og arrangerer små dugnader?

- **H**vem vil lede en gruppe som arrangerer sosiale sammenkomster slik som 1.advent, sommerfest og lignende?

- Annet?

Vennlig hilsen Valgkomiteen ved Sarah og Ingvild

Innstilling
Valgkomiteen har lagt fram sin innstilling. Styret er også i år takknemlig for at det arbeidet de nedlegger, gir så stor interesserte for styrearbeid hos aksjonærene. At det er flere kandidater til valg enn det er verv, er gledelig og lovende for fremtidige prosjekter.

Styret håper at alle som har "meldt seg til tjeneste" til styreverv, men ikke ble valgt i denne runden, beholder motivasjonen og stiller til valg også senere.

Valgkomiteen har rådført seg med styret om antatt arbeidsmengde og om det er behov for å utvide styret med flere styremedlemmer i valgperioden 2025-2026. Vedtektene åpner for at aksjelagets styre kan bestå av 3-5 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Hensikten med å variere antallet er å kunne tilpasse antallet verv med de faktiske arbeidsoppgaver styret står overfor til enhver tid.

Styrets tilbakemelding til valgkomiteen har vært at det i denne omgang ikke er behov for å endre på antall styremedlemmer for kommende periode. Den daglige driften med løpende vedlikehold, informasjon til beboere, eierskifter, vaktmester, håndverkere m.m., håndteres fint av nåværende antall og sammensetning, og de planlagte prosjekter (dørutskifting) er allerede er så godt i gang at det ikke medfører ekstra belastning for dagens antall styremedlemmer. Alle store, tunge og driftsnødvendige vedlikeholdsprosjekter skal være fullført med bytte av ytterdørene. Behovet for å øke antallet styremedlemmer vil kanskje bli større når flere og mer arbeidskrevende prosjekter blir mulige.

Transaksjon 09222115557545588861 Signert HM, MG, THR

Styrets sammensetning 2024-2025 har vært:

- Styreleder Hege Mehren - valgt for 2 år i 2023. Stiller til gjenvalg for 1 år
- Styremedlem Kathinka Trampe-Ewert - valgt for 2 år i 2024. Ikke på valg.
- Styremedlem Thale Marie Giltun - valgt for 2 år i 2023. - Stiller ikke til gjenvalg
- Varamedlem Tilla Eklund - valgt for 2 år i 2024. Ikke på valg.
- Varamedlem Oscar Tønnesen Ribe - valgt for 1 år i 2024. Stiller ikke til gjenvalg.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Hege Mehren (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hege Mehren

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tallulah Minerva Tamsen Hølmebakk (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ufuk Mikael Gøkoglu
Tallulah Minerva Tamsen Hølmebakk
Christian Greiner Nilsen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Thale Marie Giltun (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thale Marie Giltun

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Sarah Flattum Gillespie (32 stemmer)
Ingvild Kvalheim (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sarah Flattum Gillespie
Ingvild Kvalheim

Transaksjon 09222115557545588861 Signert HM, MG, THR

VEDTEKTER FOR A/S GJETEMYRSVEIEN

Revidert 25.05.2004
Revidert 26.05.2009
Revidert 25.08.2010
Revidert 19.05.2011
Revidert 29.04.2014
Revidert 21.09.2016
Revidert 07.05.2019
Revidert 10.05.2023
Revidert 06.05.2025

§ 1
A/S Gjetemyrsveien nr. 73 er et aksjeselskap med aksjekapital på kr 103.320,- fordelt på 63 aksjer à kr 1,640,- lydende på navn og fullt innbetalt.
Selskapets forretningskontor er i Oslo.

Aksjonærer kan kun være fysiske personer. Aksjeselskaper og andre selskapsrettslige foretak kan ikke være aksjonærer i selskapet.

§ 2
Selskapets formål er å drive selskapets leiegård, A/S Gjetemyrsveien nr. 73.

§ 3
Selskapet ledes av et styre som består av 3-5 (tre til fem) som er valgt på generalforsamlingen. Man skal bestrebe at styrets flertall består av personer som er aksjonærer i selskapet. Generalforsamlingen velger dessuten 1-2 (en til to) aksjonærer som varamedlemmer.
Styremedlemmene velges for ett til to år av gangen. Man bør bestrebe at ikke hele styret er på valg samtidig. Dette skal sikre kontinuitet i styret. To av styrets medlemmer i fellesskap forplikter selskapet. Styret kan ansette og si opp forretningsfører og andre samarbeidspartnere, og meddele prokura. Styret avholder møte så ofte det anses nødvendig. Når det behandles en sak hvor et styremedlem er inhabil, skal varamedlem innkalles, og styremedlemmet fratrer videre behandling av den aktuelle saken.

§ 4
Eiendommen kan ikke pantsettes uten etter beslutning av generalforsamling.
Salg av eiendommen kan alene skje ved overdragelse av aksjene.

§ 5
Hver enkelt aksje gir rett til leie av en bestemt leilighet i A/S Gjetemyrsveien nr. 73. Aksjen skal til enhver tid være knyttet til leieforholdet.
Overdragelsene skjer elektronisk. Til overdragelse kreves styrets samtykke. Samtykke anses gitt hvis ikke styrets bestemmelse foreligger innen 7 (syv) døgn etter at melding om overdragelse beviselig er avlevert til styret.

§ 6
Aksjonærer kan søke styret om tillatelse til fremleie av leiligheten. Det bør ikke være mer enn 10 leiligheter på fremleie om gangen.
Søknaden må begrunnes, og styret kan gi tillatelse til utleie for inntil 2 – to - år, og det kan søkes om fornyelse. Aksjeeieren selv eller en person som er nevnt i borettslagslovens §5-6, 1. ledd, punkt 3, må ha bebodd leiligheten i minst ett år av de siste to årene før den kan fremleies.. Det skal betales et gebyr til selskapet for hvert fremleietilfelle, og et mindre gebyr ved forlengelse av fremleieperioden. Styret har i spesielle tilfeller anledning til å fravike regelen om 10 leiligheter på utleie. Korttidsfremleie og kortvarig overlatelse av leiligheten til andre er begrenset til inntil 30 dager i løpet av et kalenderår. I slike tilfeller skal styret ha navn på den aksjonæren overlater bruken til, og dato og varighet av oppholdet. Det skal også kun utdeles en egen nøkkel som bare passer ytterdøren til den aktuelle leilighetens oppgang.

§ 7
Aksjelaget har seks garasjer. Én av garasjene kan styret disponere etter eget behov, som utleie til et sittende styremedlem, eller et til enhver tid annet behov til beste for gårdens drift.
De fem andre garasjene leies ut til aksjonærer som bor i gården. Garasjene kan ikke fremleies eller overlates til andre som ikke er bosatt i gården. Garasjer tildeles etter venteliste og følger ikke leiligheten, og den medfølger heller ikke ved fremleie, verken kort- eller langvarig.

Ved lengre reiser, arbeidsopphold eller fravær fra egen leilighet kan garasjen overlates midlertidig til neste beboer på ventelisten. Styret skal godkjenne det. Ved fravær opptil et år har opprinnelig leier rett til å få garasjen tilbake. I spesielle tilfeller kan styret innvilge forlengelse

Ved behov for ladepunkt, for eksempel for elbil, avtaler leietaker med aksjelaget fordeling av kostnader og måling av strømforbruk.

§ 8
Før den enkelte seksjonseier/aksjonær kan sette i gang større bygningsmessige arbeider herunder endringer og installasjoner knyttet til vann, avløp, ventilasjon og strøm innen den enkelte seksjon, skal den enkelte aksjonær melde skriftlig fra til styret.
Skal det utføres mer omfattende arbeid, herunder «bruksendring av rom» skal det i tillegg foreligge en skriftlig godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten som skal forevises styret.
Det foreligger instruks fra Balco vedrørende bruk og rengjøring av balkongene. Se for øvrig Ordensreglement punkt 8.
Etter rehabilitering av soilrør tilknyttet bad og kjøkken i A/S Gjetemyrsveien nr. 73 plikter den enkelte aksjonær å følge oppussingsinstruks ved rehabilitering av bad og kjøkken. Overtredelse av instruksen kan medføre erstatningsansvar for den enkelte aksjonær da brudd på instruksen kan resultere i skader på fellesinstallasjoner og bygningsmasse.

§ 9
Innen 6 måneder etter utgangen av hvert regnskapsår skal det holdes ordinær

generalforsamling. På denne generalforsamling skal årsoppgjøret og revisjonsberetning legges frem og utdeles til de aksjeeiere som ikke har fått dokumentene tilsendt elektronisk på forhånd.

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:
1. Fastsettelse av resultatregnskap og balansen
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til fastsatt balanse, og ev. utdeling av utbytte
3. Fastsetting av konsernresultatregnskap og konsernbalanse
4. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Aksjeeiere som representerer minst 1/10 (en tiendedel) av aksjekapitalen, kan kreve at beslutning i de spørsmål som er nevnt i annet ledd nr. 1, 2 og 3, eller som angår ansvarsfrihet, skal utstå til en fortsatt generalforsamling, som i så fall skal holdes minst en måned og høyst to måneder senere. Beslutninger kan ikke kreves utsatt ytterligere.

§ 10
Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles så ofte styret anser det nødvendig eller når minst 1/10 av aksjekapitalen forlanger det.

§ 11
Til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling innkalles aksjonærene med elektronisk post med minst 8 (åtte) dagers varsel. Innkallelsen oppgir hvilke saker som skal behandles. Aksjonærer som har fått styrets godkjennelse for fremleie av leilighet, innkalles med elektronisk post til oppgitt adresse innen samme frist. Aksjonærer kan med henvendelse til styret reservere seg mot innkalling ved elektronisk post og få innkalling i postkassen.
Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når ¼ av aksjekapitalen er representert. Er general-forsamlingen ikke beslutningsdyktig, blir ny generalforsamling snarest å sammenkalle på foreskreven måte og den er da beslutningsdyktig, uansett hvor stor del av aksjekapitalen som er representert.

§ 12
Endringer i selskapets vedtekter kan alene besluttes på generalforsamling.
Til gyldig beslutning kreves at minst 2/3 av de avgitte stemmer er for endringene.

§13
For øvrig gjelder aksjelovens og husleielovens bestemmelser.

Ordensregler

1. Det er ikke tillatt å parkere biler i gården. Se skilt ved oppkjørsel. Sykler må ikke låses til tørkestativene eller nedløpsrør/takrenne.
2. Vaskeriet med tørkeskap og rulle benyttes bare mellom kl. 07.00 og 22.00 mandag-fredag, lørdag fra kl. 08.00 til 22.00 og søndag fra kl. 12.00 til 18.00.
   Det er ikke tillatt å vaske på helligdager.
   Tørkeskapene skal være ledig til nestemann på listen.
   Brukeren er ansvarlig for at det maskinelle utstyret brukes i overensstemmelse med bruksanvisningen og er ansvarlig for skader som oppstår på grunn av skjødeløs behandling. Enhver skade som oppstår – uforskyldt eller ikke – skal varsles til styret/vaktmester samme dag.
   Maskiner, vaskekummer, bord og gulv skal rengjøres etter bruk.
   Tøyet som henges opp i tørkerommet må tas ned dagen etter, tørkerommet skal fortrinnsvis benyttes for småvask.
3. Tørkeplassen på sydsiden kan bare benyttes på vedkommendes vaskedag. Dersom du ønsker å låse, må egen hengelås skaffes.
4. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer eller balkonger. Lufting av tøy på balkongen er bare tillatt under rekkverkhøyde.
5. Avfall skal pakkes behørig inn før de kastet i beholderne i miljøskapet. Avfall må ikke kastes annet sted. Det finnes beholdere for papir og for husholdningsavfall. Husk kildesortering. Papir er ikke restavfall og skal i papircontaineren. Større gjenstander må beboerne frakte vekk for egen regning. Hvis avfallsbeholderne er fulle må ikke avfallet settes utenfor, det må oppbevares i egen leilighet inntil det har vært tømming.
   NB! Miljøskapene skal alltid være låst.
6. Ytterdører skal holdes låst.
   Dersom det ligger singel eller annet i veien for å stenge døren, må du selv fjerne dette.
   Kjeller- og loftsdører, samt dør inn til rullerommet skal alltid låses, både når du går inn og ut.
7. Påse at kartonger, sekker og lignende på loftsbodene ikke står helt inntil ytterveggene, dette pga. ventilasjon. Møbler og lignende skal ikke settes på lofts- eller kjellerganger.
8. Balkongen: snø må fjernes fra balkongene i tredje etasje. Det samme gjelder for de øvrige balkongene hvis det blir store mengder. Det er viktig at det er fri rømningsvei og at balkongdøra går helt opp. Glassene rengjøres som vanlige vinduer. Må ikke bruke alkaliske rengjøringsmidler. Bruk såpe/oppvaskmiddel til å rengjøre aluminium, fortynnende løsemidler må ikke brukes. Det skal ikke bores hull i elementene. Lamper eller lignende må ikke monteres i taket på balkongen. Markiser eller sideskjermer skal kun monteres av Balco-godkjent personale i balkongkonstruksjon.
9. Sjenerende støy skal unngås mellom kl. 23.00 – 06.00. Ved festlige anledninger, ber vi aksjonærene om å varsle naboene med lapp på oppslagstavlene.

10. Oppussing – vedvarende og spesielt støyende arbeid skal kun utføres fra kl. 08.00 – 17:00. På lørdager, søndager og bevegelige helligdager skal slikt arbeid ikke utføres. Aksjonæren pålegges å informere naboene om forventede støyplager, heng enkelt oppslag på tavlen ved postkassene. Oppslaget skal inneholde opplysninger om støynivå, og når arbeidet er planlagt startet og ferdigstilt, hvilken leilighet det gjelder og et telefonnummer aksjonæren kan treffes på. Viser for øvrig til §7 i vedtektene. Ved murstøv o.l. i oppgangen under oppussingen plikter aksjonæren å vaske gulv/trapper/gelender.
11. Aksjonæren/leieboer har plikt til å varsle styret/vaktmesteren om de observerer lekkasje, ulyder i kraner og/eller ledninger.
12. Husdyr må ikke holdes uten styrets samtykke.
13. Det skal være like postkasseskilt og/eller dørklokkeskilt og dette bestilles gjennom styret.

Oslo, juni 2016

AS Gjetemyrsveien nr. 73
Styret

Skatteetaten

Dato
09.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 933 275 329 Aksjenr 54

Eiendommens adresse:

Geitmyrsveien 73F, 0455 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 651 784
Som sekundærbolig:	kr 6 607 137

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Interconsult Group ASA
Postboks 6412, Etterstad
0605 OSLO

Dato: 25 OCT 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200209593-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Inger Jul Hansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 75	Eiendom:	220/49/0/0
Tiltakshaver:	Statsbygg Øst	Adresse:	Postboks 8141 Dep., 0033 OSLO
Søker:	Interconsult Group ASA	Adresse:	Postboks 6412, Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - GEITMYRSVEIEN 75

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Søknaden omfatter oppgradering av eksisterende brannalarmanlegg.

I medhold av plan- og bygningslovens § 95 b godkjennes søknaden, vedlagt kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Søknaden er fritatt nødvendig nabovarsling; jf pbl § 94 nr 3, 1.avsnitt da naboer og gjenboeres interesser ikke berøres av arbeidet.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak og etter at vedlagte faktura er betalt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppgradering av eksisterende brannalarmanlegg i Nasjonalt folkehelseinstitutt. Eksisterende brannalarmanlegg bestående av sentralutstyr og detektorer skal skiftes ut på grunn av økende antall tekniske feil og manglende tilgang på reservedeler. Omfanget av detektorer skal økes slik at anlegget tilfredsstiller Melding HO-2/98 om Offentlig påbudte brannalarmanlegg. nytt utstyr for brannalarm er i h t spesifikasjonene i EN – NS 54.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjeldende plangrunnlag:
Jf gjeldende reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.77 er eiendommen regulert til tomt for offentlig bygning.

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:
Det vises til godkjent forenklet avfallsplan av 24.10. 2002.

Igangsetting

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Foretaket Interconsult ASA er tilkjent ansvarsrett for fagområdene:
SØK.541.2, PRO/KPR.541.2
Foretaket Ski Elektriske Installasjon as er tilkjent ansvarsrett for fagområdene:
UTF/KUT 541.2

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet. Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Per-Arne Horne
Seksjonsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Interconsult Group ASA
Postboks 6412, Etterstad
0605 OSLO

Dato: 23 APR. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200209593-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Inger Jul-Hansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 75	Eiendom:	220/49/0/0
Tiltakshaver:	Statsbygg Øst	Adresse:	Postboks 8141 Dep., 0033 OSLO
Søker:	Interconsult Group ASA	Adresse:	Postboks 6412, Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Nybygg 1

fm Eli Frøystadvåg Aubert
seksjonsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Nybygg 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15 B
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.10.2022
	202112789 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	GEITMYRSVEIEN 73	Eiendom:	220/48/0/0
Tiltakshaver:	VD VINDU OG DØR MONTASJE AS	Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Geitmyrsveien 73

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 17.10.2022.

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

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202112789			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade vest	A3340	25.06.2021	1/20
Fasade sør	A3330	25.06.2021	1/21
Fasade øst	A3320	25.06.2021	1/22

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
VD VINDU OG DØR MONTASJE AS, Vestre Gaustadveg 41, 2230 SKOTTERUD

Peters referanse
200500762-2

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	220	48		303		
	Adresse: Geitmyrsveien 73C				Postnr. 0455	Poststed ~~Oslo~~

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

SAKSNR: 200500762-4

AVD.	SBH	ANR	MERKN
PIBE		531	

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 07.03.05
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[x] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, filser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	[ ]
Kontrollerklæringer	G	–	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	[ ]
Andre vedlegg	J	–	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Sigbjørn Ivarhus

Dato: 07.03.2005 | Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver: Sigbjørn Ivarhus

MOTTATT
- 9 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

© NBR nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
pb 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 28.01.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200712419-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 73	Eiendom:	220/48/0/0
Tiltakshaver:	Jacob Killingmo	Adresse:	Øvre Killingmo Gård, 1930 AURSKOG
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	pb 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - GEITMYRSVEIEN 73

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.01.2011 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

A N M E L D E L S E .

12 ol. tegninger

N.D. 582/39

Duplikat I sendt brannsjefen.
" II " helserådet

Ekspedisjons-Dokument

Oppmålingschefen
Mott. 19. APR. 1939

angående Våningenus

på matr.-nr. 73 Geitmyrsveien

Innlevert 17.april 1939 Attestert Ferdig attestert 9/6-43

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 18.april 1939

Oppmålingschefen
Mott. 20 APR. 1939

Sendes hr reguleringssjefen
Grunnens grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1

Oslo 20/4-1939

Reg. chefen jr. nr. ——
mott. 20 APR. 1939

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balco AB
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO
anders.hahne@balco.no

Dato: 19022010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200902178-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 551

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 73 A-F	Eiendom:	220/48
Tiltakshaver:	AS Gjetemyrsveien 73	Adresse:	Sigurd Syrs gate 2, 0273 OSLO
Søker:	Balco AB	Adresse:	Sandstuveien 60 A, 1184 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GEITMYRSVEIEN 73 A-F

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Morten Moe - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:
AS Gjetemyrsveien 73, Sigurd Syrs gate 2, 0273 OSLO, kmbreen@online.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PULS ARKITEKTER AS
Postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.04.2021
SVEN ARNE SKJÅNES	201920557 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Razegheh Alavi	

Adresse:	GEITMYRSVEIEN 73A	Eiendom:	220/48/0/0
Tiltakshaver:	Sven Arne Skjånes	Søker:	PULS ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Geitmyrsveien 73 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 10.03.2021.

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.

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Razegheh Alavi - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Sven Arne Skjånes, Geitmyrsveien 73 A, 0455 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO BAD&RENOVERING AS
Enebakkveien 119
0680 OSLO

Dato: 19.09.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201702187-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 73F	Eiendom:	220/48/0/0
Tiltakshaver:	Paal Richard Peterson	Adresse:	Geitmyrsveien 73F, 0455 OSLO
Søker:	OSLO BAD&RENOVERING AS	Adresse:	Enebakkveien 119, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Geitmyrsveien 73 F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk, mottatt 06.09.2017.

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.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.09.2017 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Paal Richard Peterson, Geitmyrsveien 73F, 0455 OSLO, post@oslorenovering.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Hege Årflot Nelvik
Thaulows vei 21

0369 OSLO

Dato: 19 MARS 1998

Deres ref: | Vår ref (ved svar): 9701573-16 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 73	Eiendom:	220/48/0/0
Tiltakshaver:	Nelvik, Hege Årflot	Adresse:	Taulows vei 21, 0369 Oslo
Søker:	Nelvik, Hege Årflot	Adresse:	Taulows vei 21, 0369 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

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

Saksnr. 9701573 erstatter tidligere mappenr. 970023693.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshaverde datert 10.03.98.

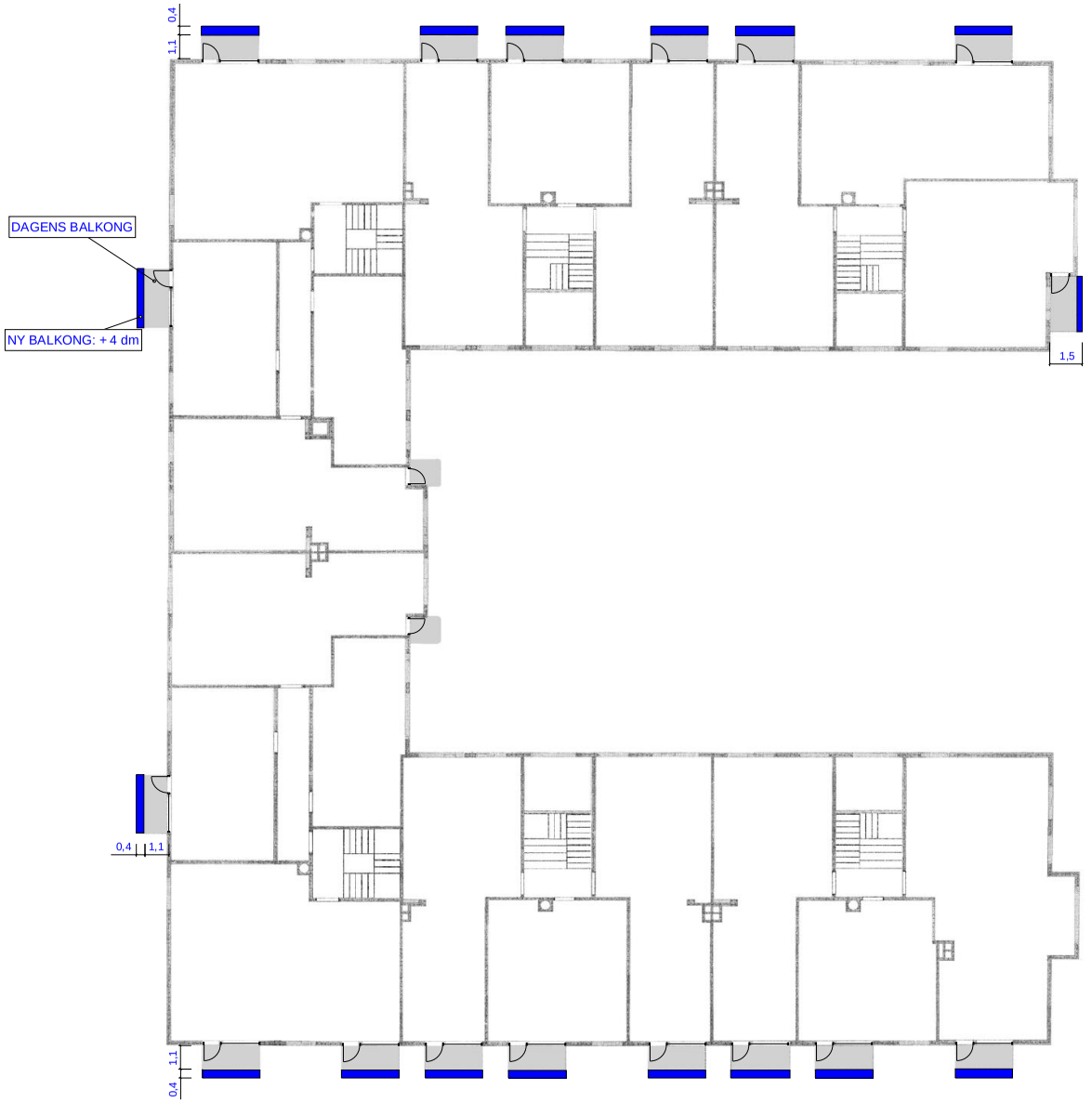
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

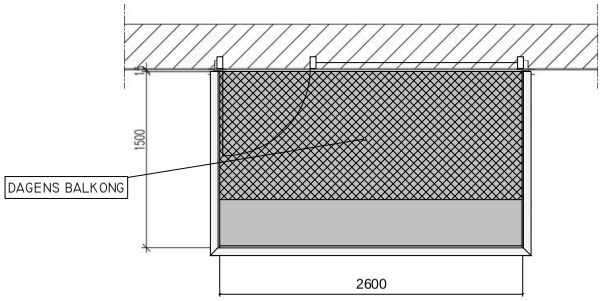
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Indre By Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II





TYPISK PLAN
1:20

RAMMESØKNAD

AS GJETEMYRSVN. 73
GEITMYRSVN. 73
OSLO
GNR/BNR: 220/48

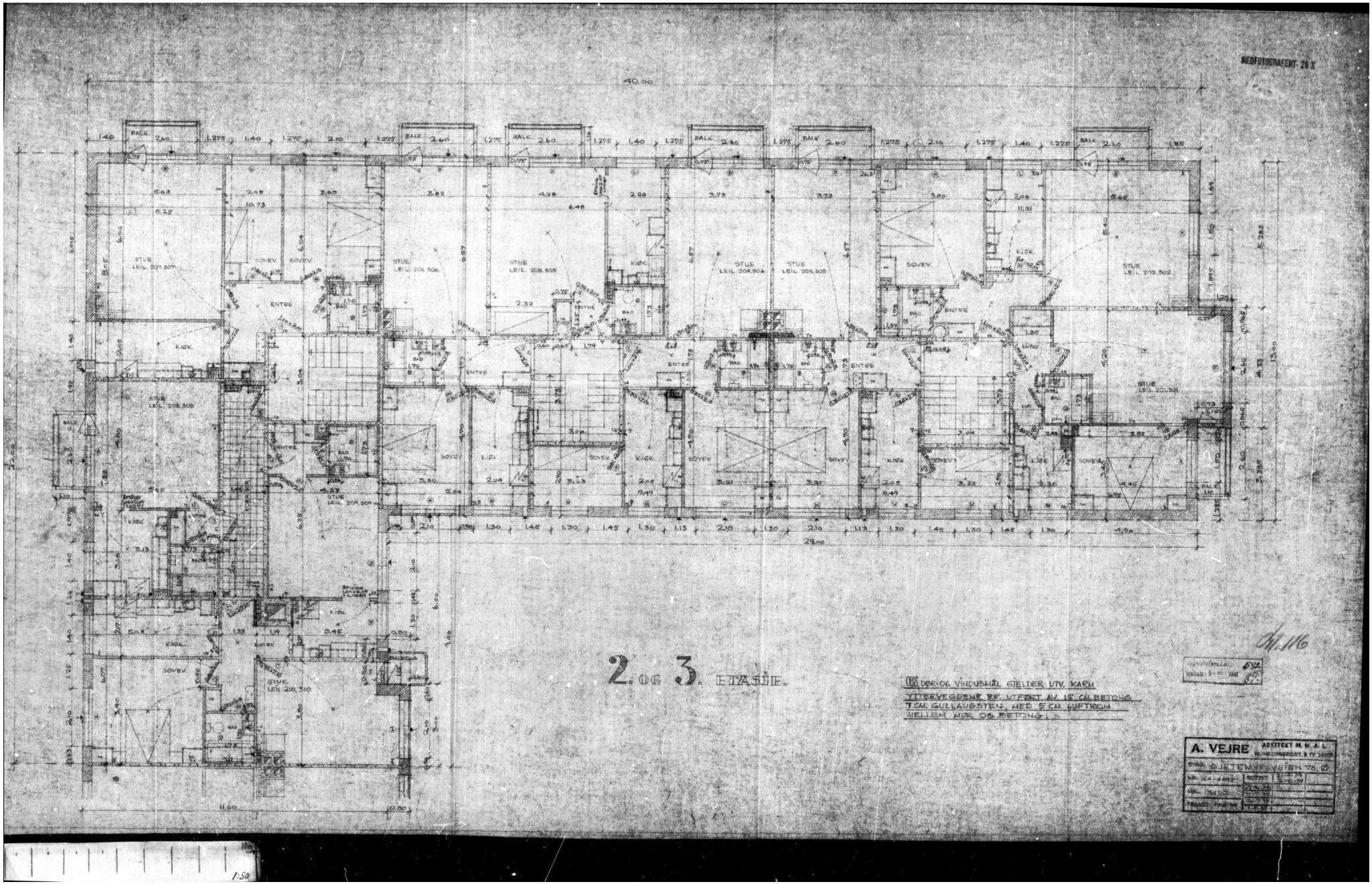
BALCO AB
Box 1
SVERIGE
Tel. +46 - 470 - 533000
Fax. +46 - 470 - 533099

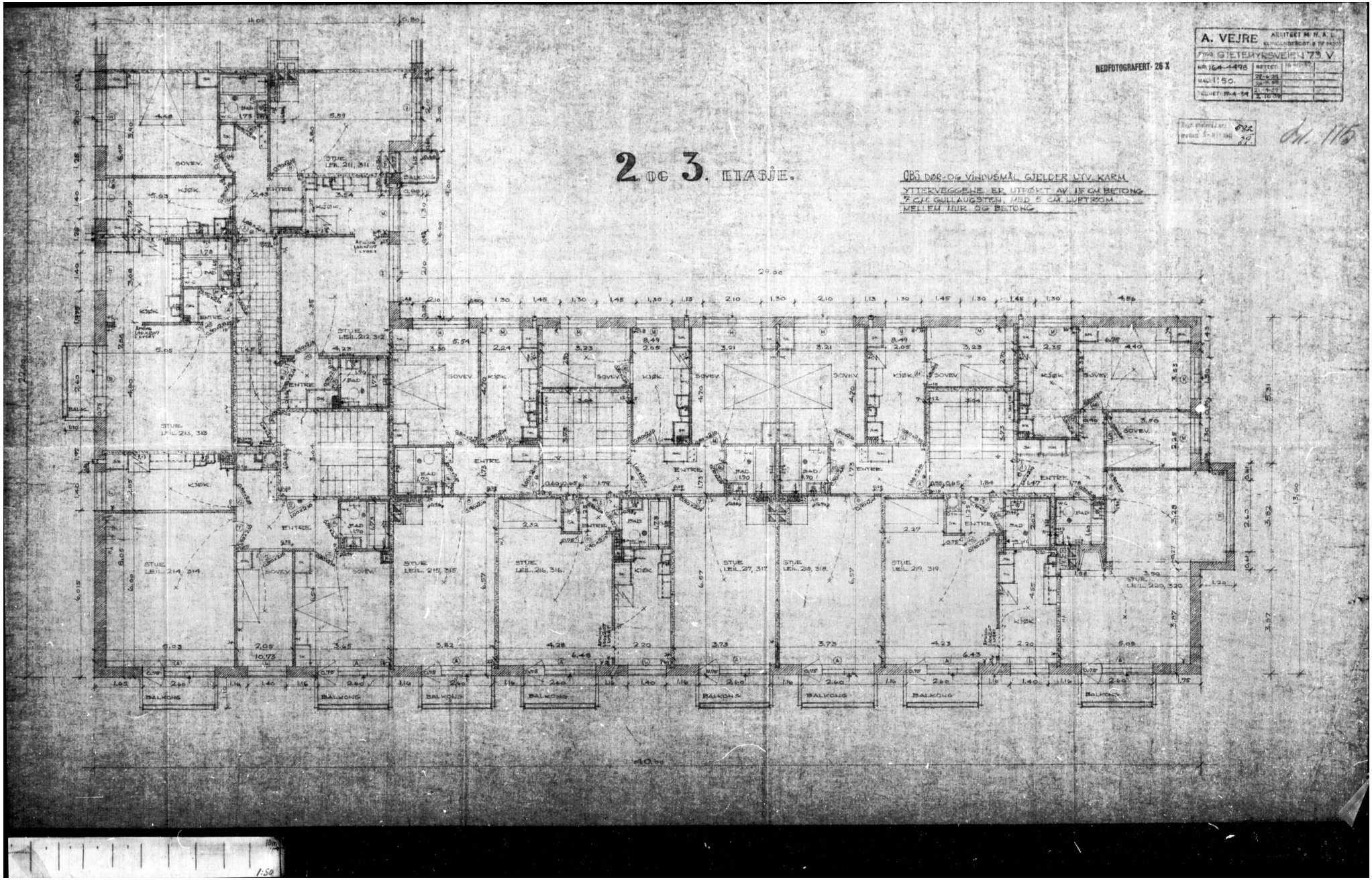
08304	ANDERS HANNI
2009-02-15	LARS KARLSSON

NYE BALKONGER M REKKVERK

PLAN

1:100 (A3 1:200) | SA 03


REDFOTOGRAFENT: 28 X
2. OG 3. ETASJE.
DØR OG VINDUSMÅL GJELDER UTV. KARM
YTTERVEGGENE ER UTFØRT AV 15 CM BETONG,
7 CM. GULLAUGSTEIN, MED 5 CM. LUFTROM
MELLEM MUR OG BETONG.
A. VEJRE
ARKITEKT M. N. A. L.
GJETMYRVEIEN 75, Ø.
1:50


A. VEJRE
ARKITEKT M. N. A. L.
GJETEMYRSVEIEN 73 V
NR. 164-1498
RETTET
MÅL 1:50.
TEGNET 19-4-54
2. 10. 54
NEDFOTOGRAFERT - 26 X
2 OG 3. ETASJE.
OBS DØR- OG VINDUSMÅL GJELDER LYS KARM
YTTERVEGGENE ER UTFØRT AV 15 CM BETONG
9 C/C GULLAUGSTEIN, MED 5 CM. LUFTROM
MELLEM MUR OG BETONG
SOVEV.
KJØK.
ENTRE.
BAD
BALKONG
STUE
1:50

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
GEITMYRSVEIEN 73F

Dato: 05.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524407
8914695

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.220 BNR. 48

Vi viser til bestilling av 20260105 for GEITMYRSVEIEN 73F.

GNR. 220 BNR. 48

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.05.1939.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3469 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

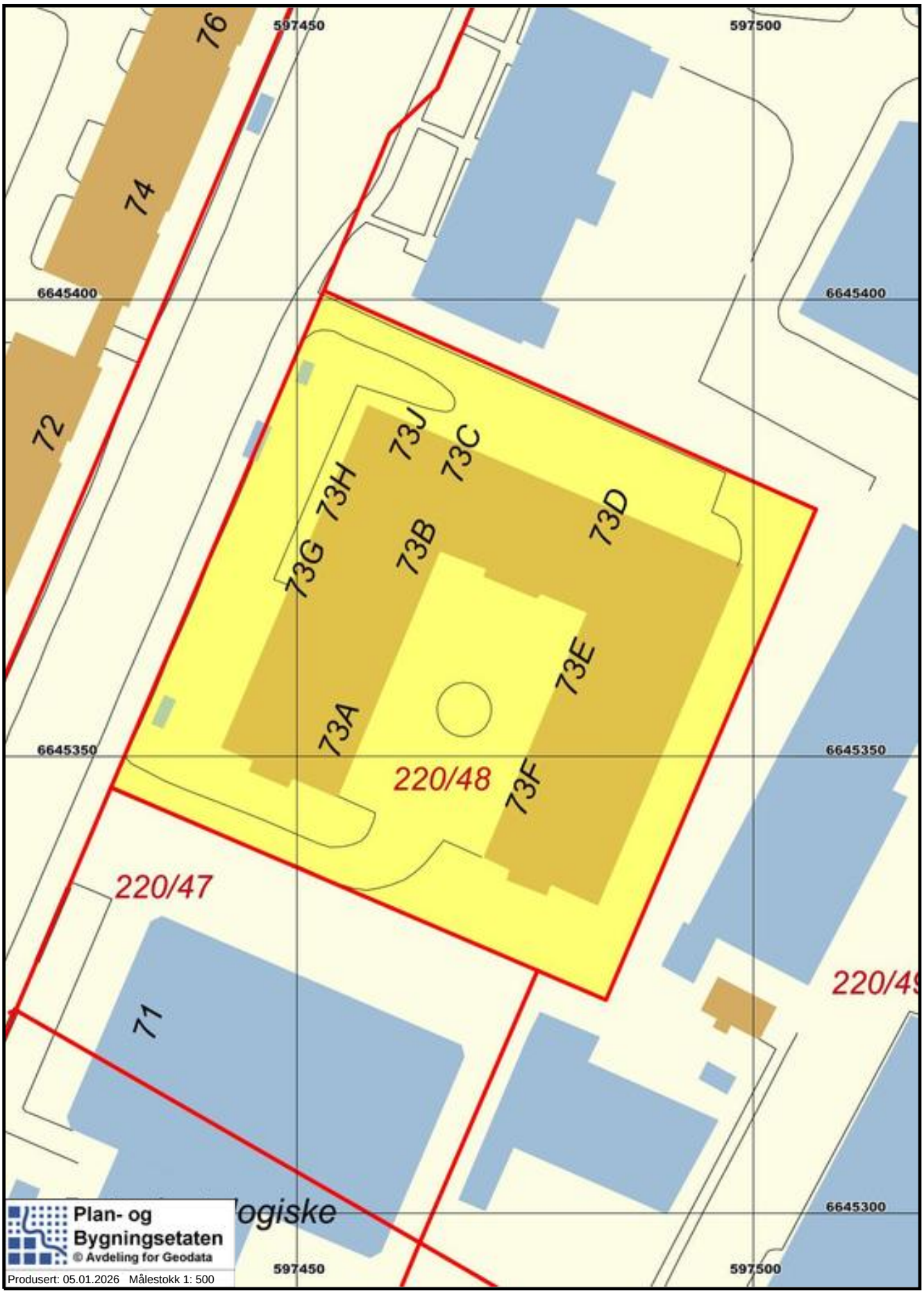
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

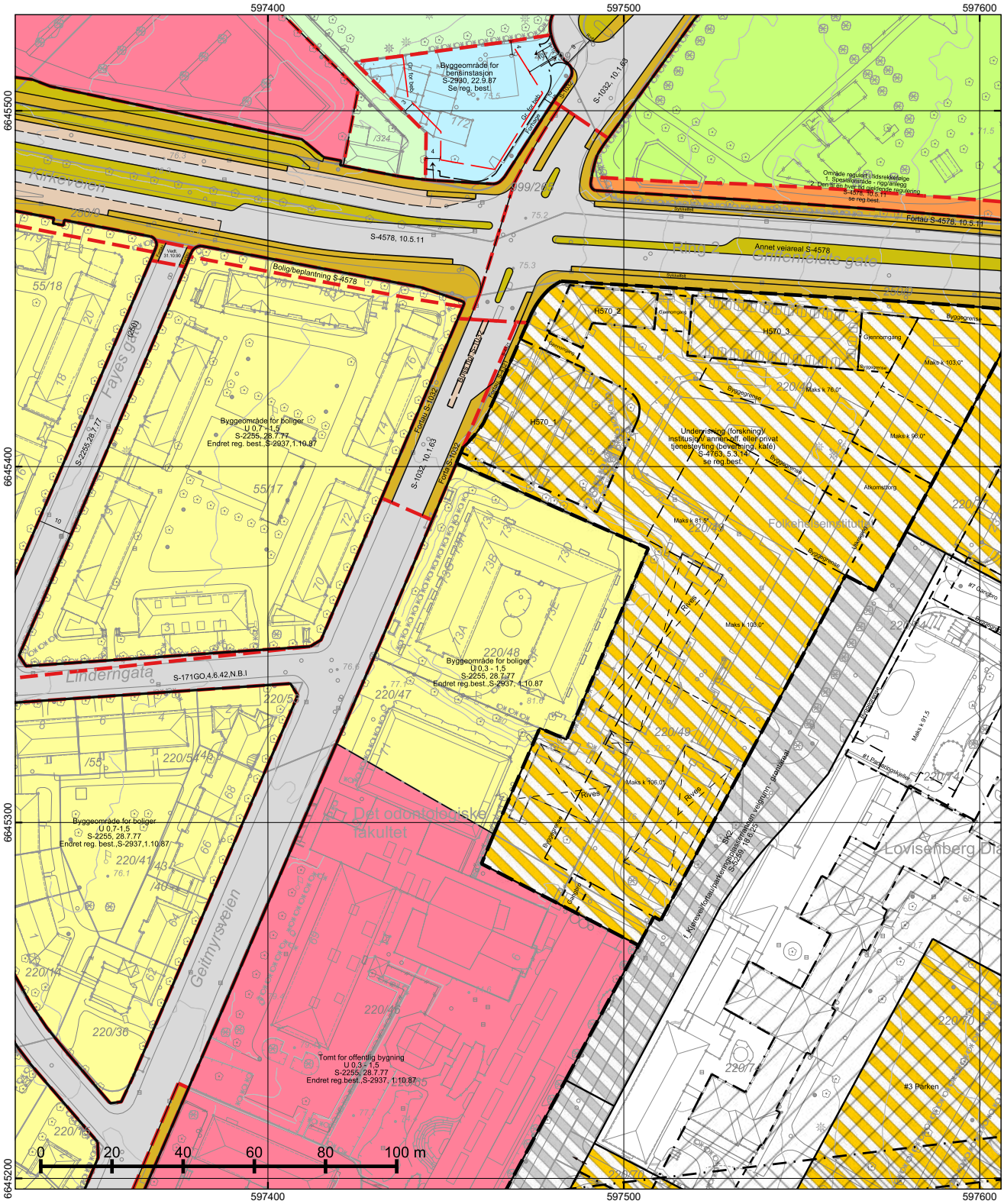
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


76
74
72
71
597450
597500
6645400
6645350
6645300
73J
73C
73H
73G
73B
73D
73E
73A
73F
220/48
220/47
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 05.01.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

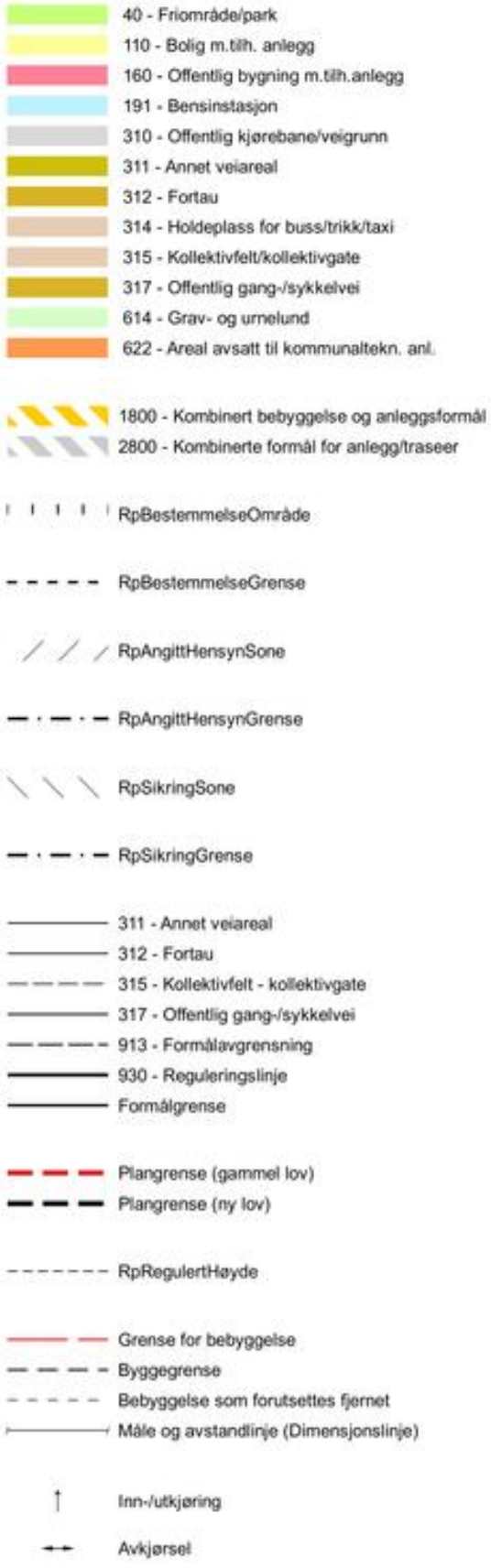
PlottID/Best.nr: 151238/ 86524407
Adresse: Geitmyrsveien 73
Gnr/Bnr: 220/48

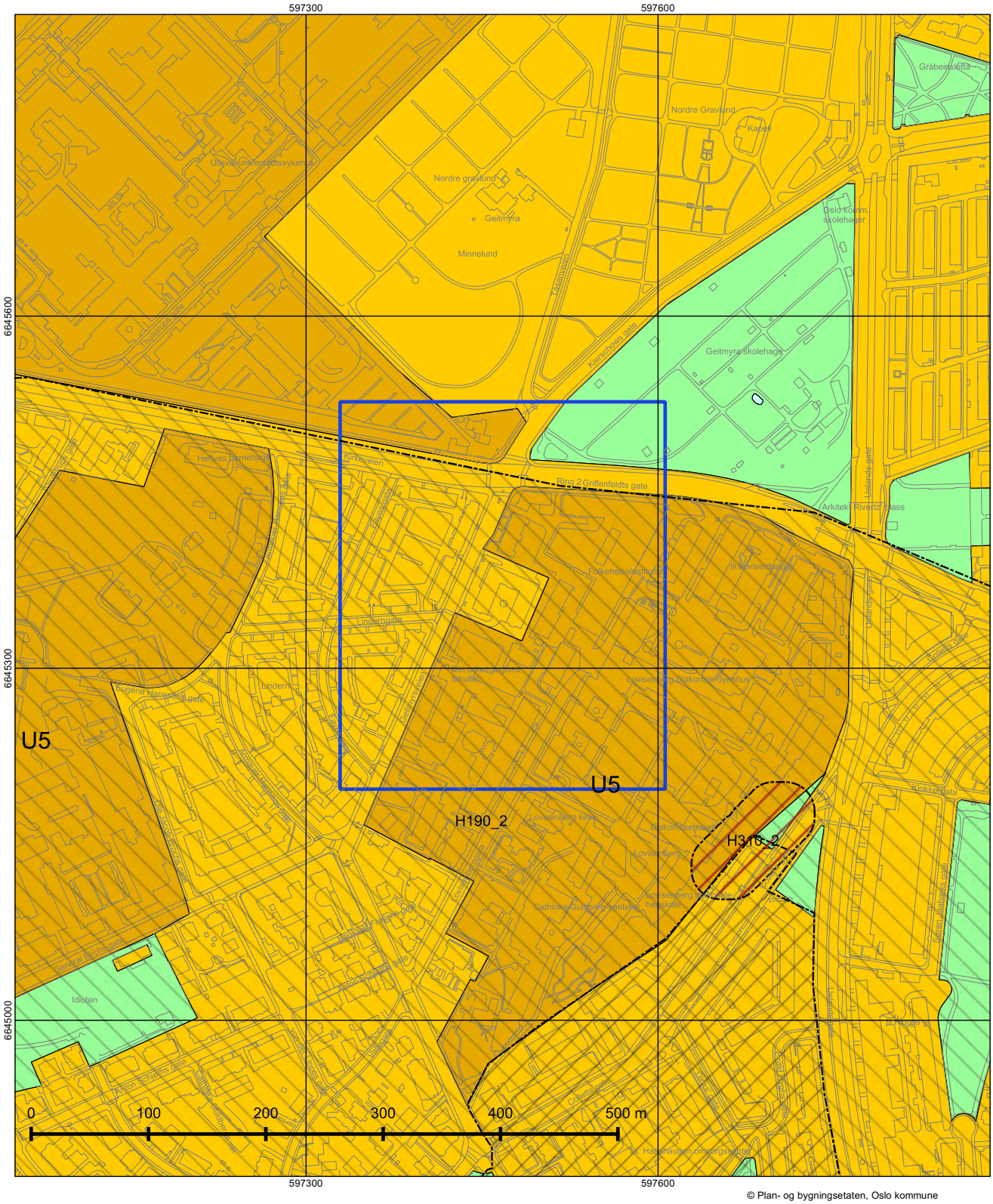
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151238/86524407
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.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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, V131284, 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, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, 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:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

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 begrensningslinjen 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 bygningsrådets 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/friområde 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 REGULSERINGSBESTEMMELSER (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 bevaringsspørsmålet.

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

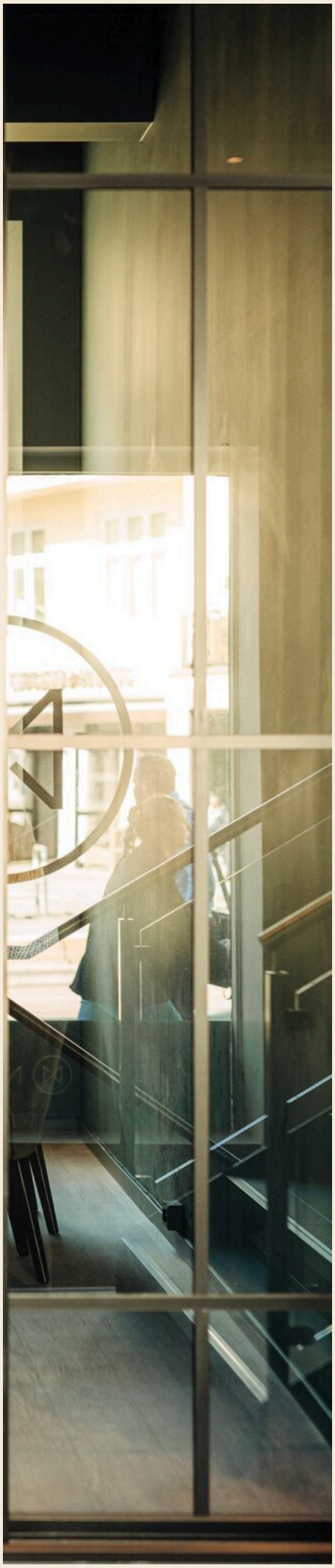
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0001/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Geitmyrsveien 73F 0455 OSLO
Matrikkel: Gnr 220, bnr 48 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Susanna Hjelset

Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566



Ida Arneberg Bauer

Eiendomsmegler
Bygdøy Alle Eiendom AS
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255

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