NORDVIK

Geitmyrsveien 31A

2 soverom | 57 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Geitmyrsveien 31A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
141	Vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.10.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og sjarmerende 3R hjørneleilighet med balkong og vedovn - Attraktiv beliggenhet mot parken - Parkeringsmulighet

Prisantydning	**7 250 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**7 803 707,-**
Fellesgjeld	**552 617,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 042,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Lun og sjarmerende 3-roms hjørneleilighet med klassiske detaljer, solrik balkong og ettertraktet beliggenhet rett ved parken.

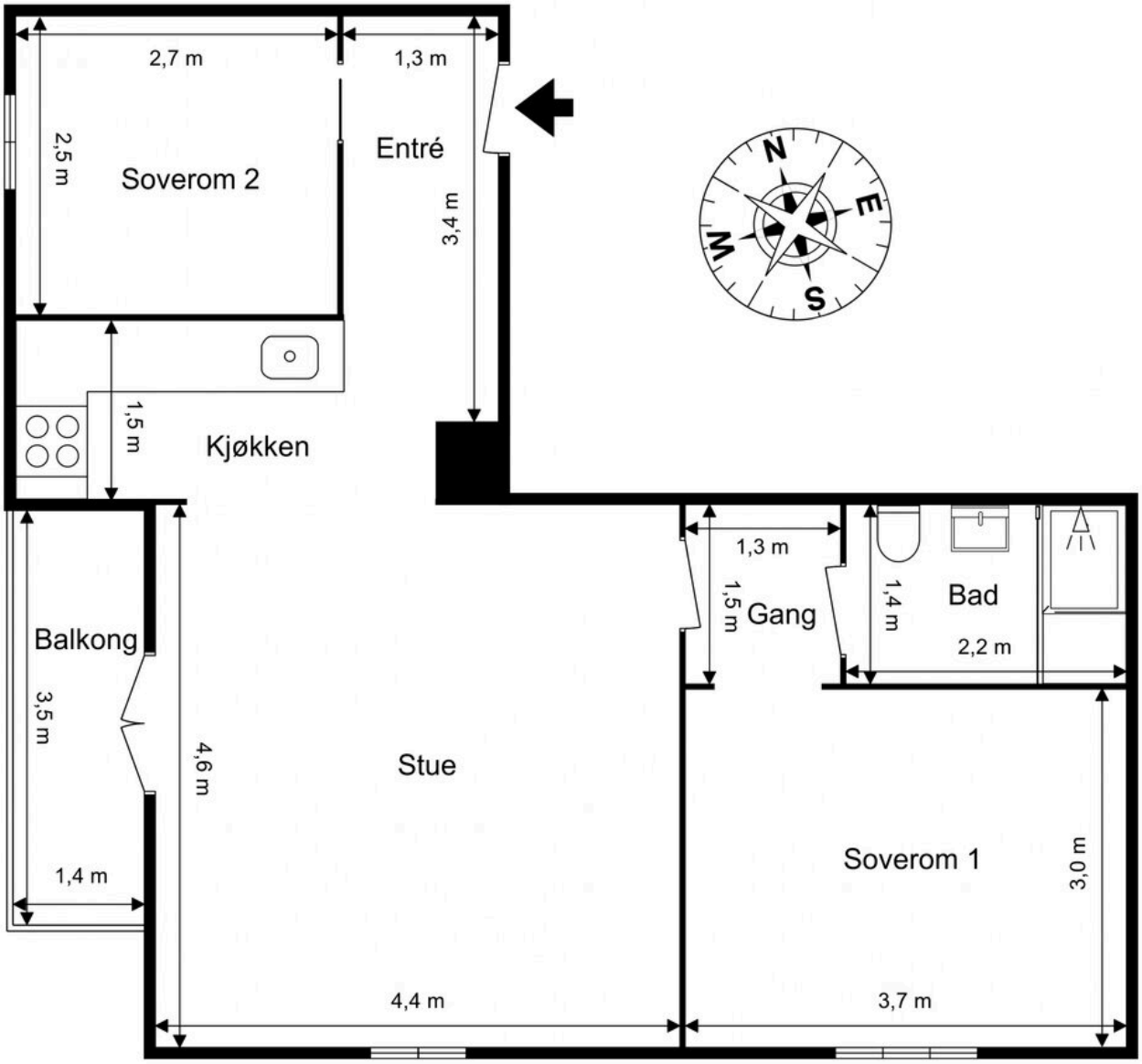
Leiligheten ligger tilbaketrukket på St. Hanshaugen omkranset av velholdte bygårder fra århundreskiftet. Geitmyrsveien er en av byens mest attraktive adresser, og det er få meter til en rekke hyggelige kaféer, butikker, kollektivtransport og den populære parken på St. Hanshaugen.

- Vestvendt balkong med hyggelig utsyn mot parken
- Generøs takhøyde på hele 3,31 meter
- Nydelige rosetter og flott stukkatur
- Ny, moderne peisovn
- Originalt tregulv og behagelige farger
- God oppbevaringsplass med to hemser og to kjellerboder
- Mulighet for leie av parkeringsplass
- Vinduer og balkongdør fra 2023
- Fasade og balkonger rehabilitert i 2026

Velkommen!

Planløsning

Geitmyrsveien 31A
1. Etasje



FIDENS

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


















gorenje

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0443/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO
Gnr 219, bnr 93 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 6 i Geitmyrsv 31 Borettslaget, org.nr. 966272899

Selgere
Anne-Margrethe Bowitz Lothe
Elisabeth Aronsen

Kjøpesum og omkostninger
7 250 000,- (Prisantydning)
552 617,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 802 617,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 803 707,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 813 207,- (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
1895

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Det er to kjellerboder på 3 og 2 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis 3 og 2 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart lunt og innbydende førsteinntrykk. I gangen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Kjøkken:
Stilrent og delikat kjøkken med åpen, men skjermet planløsning. Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn samt frittstående kjøleskap. Over stekesonen er det montert ventilator med kullfilter. Det er godt med lagringsplass i benkeskap og vegghengte

hyller samt god plass til matlaging.

Stue:
Lun og innbydende hjørnestue med flotte detaljer. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og TV-møblement og spisebord. Leiligheten ligger i en ærverdig bygård fra slutten av 1800-tallet, og de klassiske detaljene som nydelig rosett og flott stukkatur er godt bevart. Rommet har generøs takhøyde på hele 3 meter og godt lysinnslipp fra store vindusflater som gir en luftig atmosfære. Det er gode solforhold og fin utsikt mot den frodige parken. Gulvet har originalt tregulv, og veggene er malt i en lun fargetone. Moderne peis sikrer behagelig varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 5 kvm. Det er plass til utemøblement og beplantning. Balkongen har grønt og åpent utsyn mot parken på St. Hanshaugen.

To soverom:
Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng og nattbord. Langs den ene veggen er det etablert en åpen garderobeløsning, malt i samme lune fargetone som veggene. Dette gir et helhetlig og harmonisk uttrykk. Soverommet har store vindusflater og tidstypiske vindusposter. Rommet vender mot indre gård. Det er en hems på ca. 4,5 kvm.

Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet benyttes i dag som kontor og har en plassbygd kontorløsning med skap. Rosett, stukkatur og et stort vindu med utsyn mot parken viderefører leilighetens klassiske særpreg. Også dette rommet har en hems på ca. 4,5 kvm. Det er opplegg for vaskemaskin skjult i garderobeskapet.

Bad:
Badet har flislagte overflater og gulvvarme, og er utstyrt med badekar, toalett og servantskap med ettgreps blandebatteri. Badet har fått tilstandsgrad 3 i vedlagt tilstandsrapport.

Overflater:
Gulv: Originalt tregulv og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malte himlinger. Takhøyden i stuen er målt til 3,31 meter.

Parkering
Borettslaget har seks parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet og regler fastsatt av styret. Kr. 500,-/mnd pr mai 2026.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: VD Montasje A/S - skiftet vinduer august 2023 Oslo murermesterbedrift A/S fasaderenovering Høst 2025

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.
Ja
Beskriv: Sølvkre har forekommet på badet.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Det kan forekomme lyd fra selskaper i nærliggende park sommerstid.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglsteinog mur og er utvendig pusset.
- Taket er et valmtak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:
- Det er en vestvendt balkong på 5 kvm.
- Vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer og balkongdør er fra 2023.
- Innerdører i hvit malt utførelse.
- Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Etasjeskille og gulv på grunn
- høydeavvik

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd

Kjøkken - Overflater og innredning
- fuktsvellinger i innredning

Kjøkken - Avtrekk
- omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Avløpsrør
- usikkerheter rundt fremtidig funksjon

Vannledninger
- usikkerheter rundt fremtidig funksjon

Våtrom - Overflate vegg/himling
- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Våtrom - Overflate gulv
- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
- svakt fall

Våtrom - Ventilasjon
- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Våtrom - Dokumentasjon
- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk
- sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold
- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
- membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Våtrom - Sanitærutstyr
- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
- lekkasje eller funksjonssvikt som krever umiddelbare tiltak

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Skadedyr og fuktkrevende insekter - selger har ikke svart

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger: Soverom 2 er utvidet med å ta deler av kjøkkenet.
- Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp: Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Målt høyde er 72 cm mens dagens krav er 100 cm. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer 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.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Panelovner
- Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 042,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Kollektiv avtale om bredbånd: 349,-
Avdrag IN-lån: 579,-
Felleskostnader: 3 062,-
Avdrag IN-lån: 346,-
Renter IN-lån 2: 356,-
Renter IN-lån: 220,-
Vaskeriavgift (3872 - 11): 130,-

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

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 555 445,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 221 779,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Geitmyrsvn 31 er er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 966272899.

Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 24 boligenheter
Borettslaget har fellesvaskeri i kjelleren som kan benyttes i henhold til oppsatte regler, se husordensregler for bestemmelser.
Borettslaget Geitmyrsvn 31 har egen vaktmester. Vaktmesterdrift AS ivaretar oppgavene knyttet til snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold, spyling av gårdsplass, m.m. Vaktmester kommer fredager, styret gir fortløpende beskjed om tiltak som ønskes utført av vaktmester. Avtale med renholdstjeneste gjennom Vaktmesterdrift AS. Renholdet skjer fredager.

Brannsikkerhetstiltak i kjeller
Forslag til vedtak:
Etter befaring fra brann- og redningsetaten i 2024 ble borettslaget pålagt å innhente tilstandsrapport for brannsikkerhet i henhold til gjeldende krav, med frist for utbedringer innen november 2026. Tilstandsrapport ble innhentet i 2025 og avdekket avvik i kjeller, særlig knyttet til tetting i etasjeskille. Gjennomføring ble utsatt til 2026 grunnet fasadeprosjektet. Styret har besluttet at arbeidene utføres i september/ oktober 2026.
Oppdaterte tilbud er innhentet, og Firesafe er valgt som leverandør etter en samlet vurdering. Tilbudet er på 122 000 kroner inkl. mva, og arbeidene forventes å ta om lag to uker. Det vil være begrenset lagringsadgang i bodene under gjennomføringen, i tråd med leverandørens krav. Nærmere informasjon vil bli gitt når tidspunkt for oppstart er fastsatt.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2025-2026: Fasadeprosjekt
Borettslaget har i løpet av året gjennomført rehabilitering av fasade og balkonger, inkludert utbedring av mur og overflater, i tråd med vedtatt prosjektplan, og arbeidet er ferdigstilt. I tillegg er det gjennomført sikring av takbelegg ved gavlvegg etter storm, samt beskjæring av pæretre og fresing av to stubber i bakgården.

2024:
Montert nytt nedløpsrør ved sykkelstativ i bakgård, samt at nedløpsrør ved søppelkasser
ble festet til vegg. Tak over andel 19 utbedret

2023:
- Utskifting av alle vinduer, 4 balkongdører og 2 ytterdører
- Forsterking av konstruksjon mellom andel 12 og 19 (feil avdekket under rehabilitering av baderom)

2022:
- Forprosjekt og innbetaling for utskifting av vinduer

2021:
- Reparasjon av enkelte vinduer og balkongdører
- Utbedring av fuktskade i kjeller
- Utbedrede takrenner som sikringstiltak for å avlede vann bedre
- Rehabilitering av 2 skorsteiner i A-bygget

2020:
- Totalrehabilitering av D-byggets østlige gavlvegg
- Bytte av flere takvinduer som følge av lekkasje i D-bygget
- Installert ledelys i kjeller
- Rehabilitering av flere skorsteiner

2019:
- Strømpekjøring utført av BTS rørfornying av avløpsrør til hovednett.
- Utbedring av boder og leilighet etter vannskade i kjeller

2018:
- Nye takvinduer for enhet i A-bygg som følge av lekkasje
- Punktutbedring av skader i fasade
- Nye varmtvannsberedere

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, 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.

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 552 617,-pr. 01.10.2026

Lånenummer: 12139307192, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.10.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 07.10.2026: 1 552 926
Andel av saldo: 48 887
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.11.2035)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 140 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 95 964

Lånenummer: 15161024241, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.10.2026: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 348
Saldo per 07.10.2026: 11 295 506
Andel av saldo: 503 730
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.09.2055)

Borettslaget har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12139307192. For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september.

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 9 854 794,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 95 440,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Andel 1 har midlertidig eksklusiv bruksrett til platting oppført utenfor seksjon 1. Den nevnte rett begrenses kun til oppført platting.

Eier av Andel 4, har midlertidig rett til å stille opp sin motorsykkel i bakgård ved siden av sykkelstativ. Retten bortfaller dersom andelseier ikke bor i andelen.

Dyrehold
Husdyrhold er i sin alminnelighet tillatt, men det skal meddeles styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82867144

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 297 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Geitmyrsveien 31 A ligger i enveiskjørt og rolig gate langs vakre og frodige St. Hanshaugen park.

St. Hanshaugen park tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

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

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

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

Cirka 20 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også gangavstand til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Trikk nr. 11, 17, 18 & 19 og buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil tar det ca. 5 min til Bogstadveien, 10 min til Oslo S, 10 min til Nydalen og 45 min til Oslo lufthavn.

Oslo Met ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger 20 minutters gange unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1897. 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 hotell/herberg til bolig fra 22. februar 1994.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er delt opp og det er etablert et ekstra soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring forretning iht. reguleringsbestemmelse S-3240. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående plansak i området:
Geitmyrsveien 31 C - endring av bygg - utvendig - Påbygg. Saksnummer 202521978
Geitmyrsveien 31 C - forhåndskonferanse - Tilbygg. Saksnummer 202511111
Herman Foss' gate 16 B - oppføring av 3 balkonger. Saksnummer 202507375
Herman Foss' gate 12 B - mulig ulovlig bruk av næringsseksjon. Saksnummer 202506041
Herman Foss' gate 6 B - oppdeling av leiligheter. Saksnummer 202607121
Herman Foss gate 3 og 3 B og Fougstads gate 8 B - utskifting av vinduer. Saksnummer 202511208
Geitmyrsveien 20 med flere - forhåndskonferanse - nybygg, bruksendring, tilbygg, påbygg. Saksnummer 202601658
Geitmyrsveien 7 D-E - ombygging og bruksendring av Gamle Aker menighetshus til boliger. Saksnummer 202515453

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

966272899/6:
20.10.2026 - Dokumentnr: 1213407 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus "vernet" etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 420,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kun helg. Ukedagsvisning og privatvisninger inkl.) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 9 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 157 827,- 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 23. oktober 2026

Ansvarlig megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

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

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

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

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

Geitmyrsveien 31A

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	4 min 0.4 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Heltberg Bislett	13 min

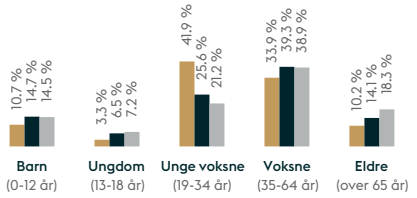
Offentlig transport

Lovisenberg Linje 37	3 min 0.3 km
Bislett Linje 17, 18	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Barnehager

Gladengveien barnehage	1 min
Den Jødiske barnehage (0-5 år) 34 barn	4 min 0.3 km
Lovisenberg Diakonale barnehag... 65 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Ila skole	5 min
Falck Ytters plass	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min
EVO Adamstuen	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Geitmyrsveien 31A 0171 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1895
BRA:	62 m^2
BRA-i:	57 m^2
Rapportdato:	14.9.2026 (Gyldig til 14.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	10	2	0

Supertakst

GNR: 219 BNR: 93 ANR: 6

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Geitmyrsveien 31A
0171 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader
Våtrom - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - lekkasje eller funksjonssvikt som krever umiddelbare tiltak

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	- høyde avvik
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd
Kjøkken - Overflater og innredning	- fuktsvellinger i innredning
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Avløpsrør	- usikkerheter rundt fremtidig funksjon
Vannledninger	- usikkerheter rundt fremtidig funksjon
Våtrom - Overflate vegg/himling	- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom - Overflate gulv	- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - svakt fall
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Soverom 2 er utvidet med å ta deler av kjøkkenet.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Målt høyde er 72 cm mens dagens krav er 100 cm. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Trapper/stige opp til hemser

Trappen/stigen opp til hems samsvarer ikke med forskrftskravet når det kommer til sikkerhet eller brukervenlighet. Denne leder også opp til rom som ikke anses som rom for varig opphold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	14.9.2026	Rapportdato:	14.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Anne-Margrethe Bowitz Lothe	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Mathias Walla Brandshaug	Telefon:	45276275
Firma:	FIDENS AS	Epost:	mwb@ktaksering.no
Tittel:	Bygningssakkyndig	Adresse:	Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo
Profesjonsansvarsforsikring:	IF Forsikring		



Informasjon om boligen

Adresse:	Geitmyrsveien 31A, 0171 Oslo		
Kommunenr: 301	Gårdsnr: 219	Bruksnr: 93	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr: 6	Leilighetsnr: H0104	Byggeår: 1895
Boligtype:	Leilighet		

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglsteinog mur og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**57**	**57** Entre, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.	**0**	**0**	**5**
Kjeller	**5**	**0**	**5** 2 boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**62**	**57**	**5**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Det er to kjeller boder en på 3 m² og en på 2 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er en vest vendt balkong på 5 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Det er gjort arbeider siden byggeår men ukjent alder og omfang.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Annet**
Form for maling eller epoxy.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med -lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og balkongdør er fra 2023.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 50 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 50 mm.
Ved enkel nivellering i sov 1 registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.

Oppsummering	**TG-2**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved enkel nivellering ble det registrert høydeavvik i gulvet, med ca. 50 mm over 2 meter i stuen og ca. 20 mm over 2 meter i soverom 1. Skjevhetene i stuen er relativt store, men er ikke uvanlig i en bygning fra 1895. Skjevhetene medfører i seg selv ingen fare for konstruksjonens bæreevne, men kan oppleves som sjenerende og gi utfordringer ved møblering og innredning.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Ja**

Pipevanger er tildekket i strid med gjeldende krav til frie overflater rundt skorstein.

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	**TG-2**

Boligen har teglsteinspipe. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Pipevanger er tildekket, noe som er i strid med gjeldende krav til frie overflater rundt skorstein. Manglende tilgang til å inspisere de innkledde flatene innebærer at eventuelle skader eller sprekker i skorsteinen ikke lar seg kontrollere. Det anbefales at innkledningen fjernes og at skorsteinen kontrolleres av kvalifisert fagperson.

6.5 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

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

Observerte avvik:
- fuktsvellinger i innredning

Beskrivelse:
Det registreres mindre fuktsvellinger i innredningen.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og heltre benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri, samt flis på vegg over benkeplaten. Innredningen er utstyrt med kullfiltervifte, kombiskap og integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det registreres mindre fuktsvellinger i innredningen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukten føre til ytterligere svelling og redusert levetid på innredningen.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Det er kun kullfilter ventilator.

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering) og kullfilter, uten avtrekk til det fri. Slike løsninger fjerner ikke fukt fra matlaging, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning på kjøkkenet. Det anbefales å etablere avtrekk til det fri eller sikre tilfredsstillende ventilasjon av rommet.

6.6 Lovlighet / HMS

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

Soverom 2 er utvidet med å ta deler av kjøkkenet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Målt høyde er 72 cm mens dagens krav er 100 cm. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Trapper/stige opp til hemser	
Trappen/stigen opp til hems samsvarer ikke med forskrftskravet når det kommer til sikkerhet eller brukervenlighet. Denne leder også opp til rom som ikke anses som rom for varig opphold.	

6.7 Avløpsrør — TG-2

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

Oppsummering — **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast. Det er ukjent når avløpsanlegget er etablert, og dermed også usikkert hvor lang gjenværende funksjonstid rørene har. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. På grunn av ukjent alder og manglende dokumentasjon settes tilstandsgraden ut fra usikkerhet om anleggets tilstand og fremtidige funksjon, og utskifting eller reparasjoner må påregnes.

6.8 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Det er ukjent når avløpet i leiligheten er fra.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ikke kontrollert**

Hovedstoppekran er plassert i kjeller og er felles for flere leiligheter. Denne er derfor ikke funksjonstestet.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**

Siden det er ukjent når anlegget er fra er det ukjent om fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Vannledninger er utført i kobber. Alder på anlegget er ukjent, og det er dermed usikkert om rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Hovedstoppekran er plassert i kjeller og er felles for flere leiligheter, og denne er ikke funksjonstestet. Det ble ikke registrert manglende isolering av synlige vannrør, unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller andre synlige avvik ved befaringen. På grunn av usikkerhet knyttet til alder og gjenstående levetid bør det påregnes at deler av anlegget kan måtte skiftes ut på sikt.

6.9 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entreen med automatsikringer og kursfortegnelse.

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

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

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

Oppsummering

Sikringsskap er plassert i entreen med automatsikringer og tilhørende kursfortegnelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på synlig anlegg, og kabelinnføringer fremstår tette. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan vurderes, og det anbefales en kontroll utført av autorisert elektriker for å avklare eventuelle behov for utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Eier har opplyst at det ikke er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved befaringen ble det ikke registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter.	

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering	TG-1

6.12 Våtrom — TG-3



Generell beskrivelse
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, badekar, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

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

Badet er fra 1993 iht tidligere salg.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:

- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Dette er svertesopp i fuger og overflatene hovedsakelig rundt og under badekaret.

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Veggflater på badet er utført med flis. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone, og det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Det er imidlertid påvist svertesopp i fuger og på overflater, hovedsakelig rundt og under badekaret. Svertesopp indikerer fuktbelastning på overflatene, og dersom forholdet ikke utbedres og fuktkilden begrenses, kan det medføre videre tilgrising og redusert hygienisk standard. Rengjøring av berørte fuger og flater samt god utlufting anbefales.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Det er ukjent om det kun er møkk eller svertesopp på gulvet under badekaret.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- svakt fall

Beskrivelse:
Det er svakt fall i lekkasjesonen med fare for vannansamlinger.

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Gulvet har flisbelegg, og det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene. Under badekaret er det observert misfarging der det er usikkert om dette skyldes møkk eller svertesopp. I lekkasjesonen er det påvist svakt fall med fare for vannansamlinger, slik at lekkasjevann fra installasjoner ikke sikkert ledes til sluk. Dersom forholdene ikke utbedres, øker risikoen for at eventuelt lekkasjevann blir stående og for videre fukt- og eventuelle råteskader. Bygningsdelen er samlet vurdert til tilstandsgrad 2.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse, Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

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

Beskrivelse:
Sluket er plassert under badekaret med tilgang via inspeksjonsluke.

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

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

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Beskrivelse:
Det er ikke brukt mansjetter Rune vannrør til servanten.

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

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Beskrivelse:
Iht tidligere salg er badet fra 1993.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Badet har smøremembran og banemembran under flis med ukjent utførelse, og sluk i plast. Sluket er plassert under badekaret med tilgang via inspeksjonsluke, noe som gir begrenset mulighet for renhold og inspeksjon. Det er ikke benyttet mansjett rundt vannrør til servanten, noe som medfører fare for fuktskade. Tettesjiktet er iht. tidligere salg fra 1993 og har dermed nådd en alder som gir vesentlig økt risiko for skader og følgeskader. Ved manglende utbedring må det påregnes fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, med behov for full oppgradering av våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Kostnadsestimatet gjelder fornyelse/rehabilitering av våtrom som følge av alder på tettesjikt/membran. Det er ikke lagt til grunn utbedring av påvist skade, da slik skade ikke er registrert ved befaringen.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Badekar, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

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

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
- Lekkasje eller funksjonssvikt som krever umiddelbare tiltak

Beskrivelse:
Det er store fuktsvellinger i servantskapet. Det er en provisorisk reparasjon av avløpsrør fra servanten som ikke er tett og har en drypplekkasje.

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-3**

Badet har badekar, baderomsinnredning med servant og klosett, og det er ikke innebygd sisterne til klosettet. Det er registrert store fuktsvellinger i servantskapet, og avløpsrøret fra servanten har en provisorisk reparasjon som ikke er tett og medfører en drypplekkasje. Dette gir bygningsdelen tilstandsgrad 3. Dersom lekkasjen og den provisoriske reparasjonen ikke utbedres, vil fukten kunne føre til ytterligere skader på innredning og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales at avløpet utbedres fagmessig og at skadet innredning skiftes ut.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Kostnadsestimat Er basert på bytte av servantskap og nytt avløp til servanten.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Beskrivelse:
Det er kun naturlig avtrekk fra badet.

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Badet har naturlig ventilasjon, uten mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist utilstrekkelig avtrekk. Manglende ventilasjon gir økt risiko for fuktopphopning og kondens, som over tid kan medføre muggdannelse og fuktskader i våtrommet. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen.

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

Hull er tatt fra soverommet inn mot våtsonen til badekaret.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

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

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom inn mot våtsonen til badekaret. Ved undersøkelsen ble det målt mindre enn 6 vektprosent fukt i vegg, og det ble ikke registrert tegn til fukt eller skader i konstruksjonen ved visuell kontroll. Målingene ble utført med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at membran og tettesjikt er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav. Uten slik dokumentasjon er det økt usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet og faktiske tilstand, noe som kan innebære risiko for skjulte feil og fremtidige fuktskader.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne-Margrethe Bowitz Lothe	9578-5998-4-1623439	2026-10-08 18:29:19
Elisabeth Aronsen	9578-5990-4-2574112	2026-10-08 18:31:05

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
8. okt. 2026

Oppdragsnummer
5-0443/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Anne-Margrethe Bowitz Lothe, Elisabeth Aronsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VD Montasje A/S - skiftet vinduer august 2023 Oslo murermesterbedrift A/S fasaderenovering Høst 2025

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sølvkre har forekommet på badet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det kan forekomme lyd fra selskaper i nærliggende park sommerstid.

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: 5-0443/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Elisabeth Aronsen	**2026-10-08**	**Anne-Margrethe Bowitz Lothe**	**2026-10-08**

Identifikasjon

Elisabeth Aronsen

Identifikasjon

Anne-Margrethe Bowitz Lothe

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Geitmyrsveien 31A
Postnr	0171
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	8 /
Gnr.	219
Bnr.	93
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1170590
Dato	28.08.2020



Innmeldt av	Lars Nyhus

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 5 854 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 854 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Boligopplysninger:

Borettslaget Geitmyrsvn 31		**Vår ref.:**	387/6	**Fødselsdato eier:**	13.03.1990
GEITMYRSVEIEN 31 A		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	24.04.1960
0171 OSLO		**Eiere:**	Anne-Margrethe Lothe, Elisabeth Aronsen		
Organisasjonsnr:	966 272 899	**Andelsnr:**	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 042**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	(2.899,00 i Sep. 26)	0
	Kollektiv avtale om kabel-tv og bredbånd		349
	Avdrag IN-lån		579
	Felleskostnader		3 062
	Avdrag IN-lån		346
	Renter IN-lån		2 356
	Renter IN-lån		220
Objekt:	Vaskeriavgift (3872 - 11)		130

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	552 617	Gjeld siste årsoppg.:	453 288
Klient ajourf. lån:	14 516 602,70	Klient gj. s. årsoppg.:	10 787 758

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139307192, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.10.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 07.10.2026: 1 552 926
Andel av saldo: 48 887
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.11.2035)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 140 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 95 964

Lånenummer: 15161024241, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.10.2026: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 348
Saldo per 07.10.2026: 11 295 506
Andel av saldo: 503 730
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.09.2055)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kristoffer Lorentzen Epland
Adresse:	GEITMYRSVEIEN 31 D
Postnr/-sted:	0171 OSLO
E-post:	geitmyrsveien31@gmail.com

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 07.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	453 288	Andre inntekter:	4 188
Annen formue:	0	Utgifter:	6 790		

Boligopplysninger:

Borettslaget Geitmyrsvn 31	**Vår ref.:**	387/6	**Fødselsdato eier:**	13.03.1990
GEITMYRSVEIEN 31 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	24.04.1960
0171 OSLO	**Eiere:**	Anne-Margrethe Lothe, Elisabeth Aronsen		

Organisasjonsnr: 966 272 899

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	374 900
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1897
Gårds/bruksnr: 219/93
Bygningstype: Uspesifisert
Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 82867144

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1994	Første innflytting:	01.01.1998	SSBnr:	H0104
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei	BRA	65		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	387-006	P-rom	59

Fasiliteter:

EIENDOMMEN
Tomten er eiet.
Borettslaget ble kontrollmålt i BRA og ny fordelingsbrøk ble lagt til grunn med virkning fra 1.10.05. Oppgitt BOA er gammel måling.

PARKERING
Borettslaget har 6 parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet og regler fastsatt av styret. Kr. 500,-/mnd pr mai 2026.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles gjennom styret. Jeanne Wreden er nøkkelansvarlig:
wredenjeanne31@gmail.com
Skilt til ringeklokke skal bestilles hos Hegdehaugens Jernvarehandel, der ligger det lagret en mal for skilt.

VASKERI
Borettslaget har fellesvaskeri i kjelleren som kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Kr. 130 pr mnd. pr mai 2026.

FASADEPROSJEKT 2025-2026
Borettslaget har i løpet av året gjennomført rehabilitering av fasade og balkonger,
inkludert utbedring av mur og overflater, i tråd med vedtatt prosjektplan, og arbeidet er
ferdigstilt. I tillegg er det gjennomført sikring av takbelegg ved gavlvegg etter storm,
samt beskjæring av pæretre og fresing av to stubber i bakgården.
(I den forbindelse ble det tatt opp et rammelån på ca. 11,4 millioner kroner. per mai 2026).

TV OG BREDBÅND
Styret har vedtatt å fjerne kabel-TV fra borettslagets kollektivavtale og videreføre kun
internettleveranse fra Telia. Endringen reduserer kostnaden per andel fra 557 kr til 349 kr
per måned (gjelder fra og med 01.06.2026)

BRUKSOVERLATING/UTLEIE
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt lå leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

IN-LÅN
Borettslaget Geitmyrsvn 31 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12139307192.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Boligopplysninger:

Borettslaget Geitmyrsvn 31	**Vår ref.:**	387/6	**Fødselsdato eier:**	13.03.1990
GEITMYRSVEIEN 31 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	24.04.1960
0171 OSLO	**Eiere:**	Anne-Margrethe Lothe, Elisabeth Aronsen		

Organisasjonsnr: 966 272 899

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER OG RENHOLD
Vaktmesterens navn er Vaktmesterdrift AS: vaktmesterdrift@byggforvaltning.no, 90891010

Annen informasjon:

Borettslaget Geitmyrsvn 31

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 30.04.2026, kl 18:00

Sted: På Bakgården(hvis dårlig vær, på Teams)

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til geitmyrsveien31@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Geitmyrsvn 31 torsdag 30.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen som hovedregel skal gjennomføres fysisk, med mindre værforholdene tilsier noe annet.
Møtelenken nedenfor benyttes kun dersom møtet gjennomføres digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Microsoft Teams-møte

Bli med:
https://teams.microsoft.com/meet/379355647770503?p=ZxnbhWI8tkFxONahb3

Møte-ID: 379 355 647 770 503

Passord: Rg7Ge9sC

Trenger du hjelp? | Systemreferanse

For arrangører: Møtealternativer

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Geitmyrsvn 31

Torsdag 30.04.2026, kl 18:00
På Bakgården(hvis dårlig vær, på Teams)

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Geitmyrsvn 31

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Årets underskudd knytter seg i hovedsak til gjennomføring av fasadeprosjektet, og finansieres gjennom opptak av lån vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2025. Det vises til vedlagt årsregnskap for ytterligere detaljer

Forslag til vedtak: Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra 80 000 til 90 000 kroner. Økningen begrunnes med generell prisvekst og et ønske om å sikre et rimelig nivå på godtgjørelsen sett opp mot ansvar og arbeidsmengde i styret. Erfaringene fra gjennomførte prosjekter har synliggjort omfanget av styrearbeidet, og det anses hensiktsmessig å justere honoraret for å sikre kontinuitet og rekruttering. Styret mener også at honoraret over tid har ligget noe lavt sett opp mot faktisk arbeidsbelastning.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til 90 000 kroner.

4. Orientering

Styret orienterer om større pågående og planlagte prosjekter.

4.1 Orientering fra styret om status på fasadeprosjektet

Status på fasadeprosjektet

Ferdigbefaring er gjennomført, men det gjenstår enkelte mindre arbeider. Disse vil bli igangsatt i uke 17 og omfatter blant annet opprydding av utearealer, høytrykksspyling ved behov, utbedring av bed utenfor inngang A, ferdigstillelse av nedgang til boder, komplettering av nedløpsrør på fasade, støping av nederste trappetrinn ved oppgang D, fjerning av tagging samt utbedring av mindre skader etter stillas.

Kostnadene forventes å ende om lag på nivå med budsjettert ramme på 11,5 millioner kroner. Det gjenstår sluttfakturering. For å sikre god likviditet vil økningen i felleskostnader bli reflektert fra og med mai 2026. Se vedlagt oversikt over økning per andel. Oversikten inkluderer ikke eventuelle tilleggsytelser, som for eksempel parkeringsplass.

Styret er samlet sett fornøyd med gjennomføringen av prosjektet og samarbeidet med entreprenør og rådgiver.

Tilskudd fra Kulturminnefondet

Klage på tidligere avslag fra Kulturminnefondet ble ikke tatt til følge. Borettslaget søkte på nytt i januar 2026, denne gangen med et redusert søknadsbeløp på 900 000 kroner. Reduksjonen var basert på dialog med Kulturminnefondet og tydelige indikasjoner på at det normalt ikke gis støtte til enkeltprosjekter over 1 million kroner. Søknaden ble likevel avslått.

Avslaget begrunnes ikke med forhold ved selve prosjektet, som vurderes som godt og hensiktsmessig, men med prioriteringer hos Kulturminnefondet. Det vises særlig til begrensede tilskuddsmidler, behov for geografisk fordeling, at det allerede er gitt støtte til flere prosjekter i området, samt at eiendommen tidligere har mottatt tilskudd.

Styret vurderer at begrunnelsen i hovedsak gjelder forhold utenfor borettslagets kontroll, og anser muligheten for å få omgjort vedtaket som begrenset. Det er derfor besluttet å ikke påklage avslaget ytterligere.

Avslagsbrevet er tilgjengelig på forespørsel fra styret.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4.2 Brannsikkerhetstiltak i kjeller

Etter befaring fra brann- og redningsetaten i 2024 ble borettslaget pålagt å innhente tilstandsrapport for brannsikkerhet i henhold til gjeldende krav, med frist for utbedringer innen november 2026. Tilstandsrapport ble innhentet i 2025 og avdekket avvik i kjeller, særlig knyttet til tetting i etasjeskille. Gjennomføring ble utsatt til 2026 grunnet fasadeprosjektet. Styret har besluttet at arbeidene utføres i september/ oktober 2026. Oppdaterte tilbud er innhentet, og Firesafe er valgt som leverandør etter en samlet vurdering. Tilbudet er på 122 000 kroner inkl. mva, og arbeidene forventes å ta om lag to uker. Det vil være begrenset lagringsadgang i bodene under gjennomføringen, i tråd med leverandørens krav. Nærmere informasjon vil bli gitt når tidspunkt for oppstart er fastsatt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4.3 Rehabilitering av takterrasser

I 2026 oppsto det en lekkasje fra en av takterrassene i oppgang D, med vanninntrenging til leilighet i 2. etasje. Etter befaring med forsikringsselskap ble det avdekket at takterrassene generelt er i dårlig stand, og at vann trenger gjennom membran. Styret har derfor innhentet tilbud fra Oslo Murmesterbedrift på rehabilitering. Arbeidet vil gi en enhetlig overflate på balkonger og takterrasser fra samme leverandør, noe som gir bedre kvalitetssikring, lik utførelse og enklere vedlikehold over tid. Styret avventer tilbud før videre vurdering av finansiering. Utførelse planlegges gjennomført i løpet av 2026.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4.4 Endring i kollektivavtale for TV og internett

Styret har vedtatt å fjerne kabel-TV fra borettslagets kollektivavtale og videreføre kun internettleveranse fra Telia. Endringen reduserer kostnaden per andel fra 557 kr til 349 kr per måned. Andelseiere som fortsatt ønsker kabel-TV kan bestille dette individuelt fra Telia. Endringen trer i kraft fra 1. juni 2026.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kristoffer Lorentzen Epland

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Jeanne Wreden og Anne-Margrethe Lothe

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Anders Kamark

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Leif Karsten Johansen

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 16.04.2026

Styret i Borettslaget Geitmyrsvn 31

Styreleder, Kristoffer Lorentzen Epland
Styremedlem, Anne-Margrethe Lothe
Styremedlem, Andreas Kamark
Styremedlem, Jeanne Wreden
Varamedlem, Leif Karsten Johansen

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Geitmyrsvn 31

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristoffer Lorentzen Epland
Styremedlem, Anne-Margrethe Lothe
Styremedlem, Andreas Kamark
Styremedlem, Jeanne Wreden
Varamedlem, Leif Karsten Johansen

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på geitmyrsveien31@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Geitmyrsvn 31

Borettslaget Geitmyrsvn 31 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 966272899. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 23 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Geitmyrsvn 31 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmesterens navn er Vaktmesterdrift AS: vaktmesterdrift@byggforvaltning.no, 90891010.

Bredbånd, kabel-tv

Telia er leverandør av TV og bredbåndstjenester. Tlf 924 05 050 / www.telia.no

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles gjennom styret.
Jeanne Wreden er nøkkelansvarlig: wredenjeanne31@gmail.com

Skilt til ringeklokke kan bestilles hos Jernia St.Hanshaugen.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Geitmyrsvn 31, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Brannkontroll leiligheter v/Norsk Brannvern
- Kontroll felles brannvarsling v/Norsk Brannvern
- Hentet tilbud rundt brannsikring av kjeller
- Byttet betjeningspanel i oppgang D

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Geitmyrsvn 31 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82867144.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 1 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2025: Borettslaget har i løpet av året gjennomført rehabilitering av fasade og balkonger, inkludert utbedring av mur og overflater, i tråd med vedtatt prosjektplan, og arbeidet er ferdigstilt. I tillegg er det gjennomført sikring av takbelegg ved gavlvegg etter storm, samt beskjæring av pæretre og fresing av to stubber i bakgården

2024: Montert nytt nedløpsrør ved sykkelstativ i bakgård, samt at nedløpsrør ved søppelkasser ble festet til vegg.
Tak over andel 19 utbedret.

2023: Utskifting av alle vinduer, 4 balkongdører og 2 ytterdører.
Forsterking av konstruksjon mellom andel 12 og 19 (feil avdekket under rehabilitering av baderom).

2022: Forprosjekt og innbetaling for utskifting av vinduer.

2021: Reparasjon av enkelte vinduer og balkongdører
Utbedring av fuktskade i kjeller
Utbedrede takrenner som sikringstiltak for å avlede vann bedre
Rehabilitering av 2 skorsteiner i A-bygget

2020: Totalrehabilitering av D-byggets østlige gavlvegg
Bytte av flere takvinduer som følge av lekkasje i D-bygget
Installert ledelys i kjeller
Rehabilitering av flere skorsteiner

2019: Strømpekjøring utført av BTS rørfornying av avløpsrør til hovednett.
Utbedring av boder og leilighet etter vannskade i kjeller

2018: Nye takvinduer for enhet i A-bygg som følge av lekkasje
Punktutbedring av skader i fasade
Nye varmtvannsberedere

Styrets arbeid i 2025

Styret har i perioden hatt fokus på:

1) Prosjekt rundt rehabilitering av fasade og balkonger:

- Styret har fulgt opp prosjektet gjennom jevnlige møter med entreprenør og rådgivere, med fokus på fremdrift, kvalitet og kostnadskontroll. Det er også håndtert avklaringer og mindre endringer underveis i tråd med kontrakten.

2) Fasilitere og støtte opp rundt salg av andel 15.

3) Brannsikring av bygården:

- Befaring med Brann - og redningsetaten.
- Innhenting av brannteknisk tilstandsanalyse.
- Innhenting av oppdatert tilbud på utbedring av avvik funnet i brannteknisk tilstandsanalyse
- Utbytting av betjeningspanel

5) Gjennomføring av dugnad

19.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Geitmyrsvn 31

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 623 410	1 545 975	1 654 483	1 596 105
Sum		**1 623 410**	**1 545 975**	**1 654 483**	**1 596 105**
Andre inntekter	2	0	190 000	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**190 000**	**0**	**0**
Sum		**1 623 410**	**1 735 975**	**1 654 483**	**1 596 105**
Forretningsførsel og revisjon	3	92 639	89 895	97 000	99 700
Lønn og honorar	4, 5	91 280	91 280	91 280	91 280
Vedlikehold	6	10 195 875	72 641	300 000	108 000
Eksterne tjenester	7	437 630	168 366	163 000	165 200
Kabel-tv og bredbånd		165 736	155 750	160 500	185 400
Forsikring		100 068	83 192	80 000	110 000
Kommunale avgifter		228 188	211 889	237 000	258 000
Brensel og strøm		122 182	105 989	122 000	114 000
Drift maskiner		0	8 813	0	0
Andre driftsutgifter	8	34 722	27 110	25 000	15 000
Sum		**11 468 319**	**1 014 927**	**1 275 780**	**1 146 580**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-9 844 909**	**721 048**	**378 703**	**449 525**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		107 162	83 662	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-9 737 747**	**804 711**	**378 703**	**449 525**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	86 738	40 003	0	0
Rentekostnad	10	210 976	141 953	132 254	354 085
Andre finansposter	11	7 191	6 318	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-117 046**	**-95 631**	**-132 254**	**-354 085**
Årsresultat	**12**	**-9 854 794**	**709 079**	**246 449**	**95 440**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		8 081 345	-140 277	-160 441	-207 800
Andre endringer i disponible midler	12	326 113	-83 662	0	0
Endring i disponible midler	**12**	**-1 447 336**	**485 140**	**86 008**	**-112 360**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13, 14	17 954 600	17 954 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**17 954 600**	**17 954 600**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 404	2 100
Til gode av forretningsfører		0	210
Forskuddsbetalte kostnader	15	82 733	71 196
Andre fordringer		80 396	14 875
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 071 691	1 099 171
Innestående på særvilkår		758	730
Sum omløpsmidler		**1 242 983**	**1 188 282**
SUM EIENDELER		**19 197 583**	**19 142 882**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	2 400	2 400
Annen egenkapital 1.1		6 504 709	5 795 629
Årets resultat	12	-9 854 794	709 079
Sum egenkapital	**17**	**-3 347 685**	**6 507 109**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	10 467 504	2 386 159
IN-innbetalinger	18	1 633 796	1 307 683
Borettsinnskudd	19	8 877 600	8 877 600
Sum langsiktig gjeld		**20 978 900**	**12 571 442**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	73
Gjeld til forvaltningsklient		0	10
Leverandørgjeld		1 551 037	51 991
Påløpne renter		3 130	726
Annen kortsiktig gjeld		12 201	11 532
Sum kortsiktig gjeld		**1 566 368**	**64 332**
Sum gjeld		**22 545 267**	**12 635 773**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 197 583**	**19 142 882**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Geitmyrsvn 31

Sted:_____, dato:_____

Kristoffer Lorentzen Epland
Styreleder

Andreas Kamark
Styremedlem

Jeanne Wreden
Styremedlem

Anne-Margrethe Lothe
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 126 856	1 102 992	1 154 386	823 978
3607 Renter og avdrag	27 535	0	0	330 408
3612 Inntekt kabel-tv	160 416	110 304	160 482	160 482
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	134 188	137 226	132 254	90 483
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	139 495	152 718	160 441	140 714
3645 Inntekter parkeringsplasser	24 000	31 500	36 000	36 000
3692 Inntekt vaskeri	10 920	11 235	10 920	14 040
Sum	**1 623 410**	**1 545 975**	**1 654 483**	**1 596 105**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	190 000	0	0
Sum	**0**	**190 000**	**0**	**0**

Konto 8400 er inntekt på kr. 190 000,00 fra Klimaetaten (2024).

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	8 800	8 000	8 500	9 100
Forretningsførerhonorar	61 836	59 166	61 500	63 600
Annen regnskapsførsel	22 003	22 729	27 000	27 000
Sum	**92 639**	**89 895**	**97 000**	**99 700**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 280	11 280
Sum	**91 280**	**91 280**	**91 280**	**91 280**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 195 875	24 091	300 000	108 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	40 553	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	7 997	0	0
Sum	**10 195 875**	**72 641**	**300 000**	**108 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	105 960	103 515	107 000	109 200
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	2 875	4 000	4 000
6725 Juridisk rådgivning	5 438	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	284 226	4 956	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	42 006	57 020	52 000	52 000
Sum	**437 630**	**168 366**	**163 000**	**165 200**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	400	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 026	2 730	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	635	1 735	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	160	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	8 265	4 525	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 543	3 114	0	0
7772 Andre gebyrer	545	1 400	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	4 383	1 771	0	0
7790 Andre driftskostnader	13 325	11 276	25 000	15 000
Sum	**34 722**	**27 110**	**25 000**	**15 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	63 791	38 240	0	0
8059 Andre renteinntekter	22 948	1 763	0	0
Sum	**86 738**	**40 003**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 1213.93.07192	125 306	141 953	132 254	90 763
8156 Lånenr. 1516.10.24241	85 669	0	0	263 322
Sum	**210 976**	**141 953**	**132 254**	**354 085**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	7 191	6 318	0	0
Sum	**7 191**	**6 318**	**0**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**1 123 951**	**638 810**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-9 854 794	709 079
Avdrag langsiktig lån	8 081 345	-140 277
Annen langsiktig gjeld	326 113	-83 662
B. Årets endring i disponible midler	**-1 447 336**	**485 140**
C. Disponible midler 31.12	**-323 385**	**1 123 951**

Negative disponible midler

Disponible midler i årsregnskapet viser negativt beløp.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene lån gjennom felleskostnadene.

Note 13 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 15.03.1993, og anskaffelseskostnaden var kr 17 954 600. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 14 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 954 600
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 954 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 954 600

Antatt levetid i år :

Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	29 702	25 020
1749 Forskuddsbetalte kostnader	53 031	46 176
Sum	**82 733**	**71 196**

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 24 andeler av kr 100.

Note 17 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 18 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	Refinansering av løpende lån i Handelsbanken
Lånenummer:	**15161024241**	**12139307192**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2020
Rentesats:	5.50 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.09.2050	30.11.2035
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	4 917 623
Lånesaldo 01.01:	0	2 386 159
Avdrag i perioden:	14 109 566	598 340
Opptak i perioden:	22 789 250	0
Lånesaldo 31.12:	**8 679 684**	**1 787 819**
Saldo 5 år frem i tid:	10 091 887	1 001 735
Andelssaldo 01.01:	0	1 307 683
Innbetalt IN i perioden:	0	433 275
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	107 162
Andelssaldo 31.12:	**0**	**1 633 796**
Sum pantegjeld for lån:	**8 679 684**	**3 421 616**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139307192	1	174 732	174 732
	2	164 300	328 600
	1	151 260	151 260
	1	143 437	143 437
	1	138 221	138 221
	1	127 789	127 789
	1	125 181	125 181
	3	109 533	328 599
	1	83 454	83 454
	1	78 238	78 238
	1	56 376	56 376
	1	51 931	51 931
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15161024241	1	603 576	603 576
	1	590 455	590 455
	1	439 561	439 561
	1	426 440	426 440
	1	419 879	419 879
	2	413 318	826 636
	1	387 076	387 076
	1	380 515	380 515
	3	360 833	1 082 499
	1	347 712	347 712
	1	341 152	341 152

Lån

1	328 030	328 030
2	321 470	642 940
2	314 909	629 818
3	275 546	826 638
1	209 939	209 939
1	196 818	196 818

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 15161024241 har første avdrag 30.01.2026 med kr 15 267	1	603 576	1 062
	1	590 455	1 039
	1	439 561	773
	1	426 440	750
	1	419 879	739
	2	413 318	727
	1	387 076	681
	1	380 515	669
	3	360 833	635
	1	347 712	612
	1	341 152	600
	1	328 030	577
	2	321 470	565
	2	314 909	554
	3	275 546	485
	1	209 939	369
	1	196 818	346
Lån 15161024241 har første avdrag 28.02.2026 med kr 20 478	1	603 576	1 424
	1	590 455	1 393
	1	439 561	1 037
	1	426 440	1 006
	1	419 879	991
	2	413 318	975
	1	387 076	913
	1	380 515	898
	3	360 833	851
	1	347 712	820
	1	341 152	805
	1	328 030	774
	2	321 470	758
	2	314 909	743
	3	275 546	650
	1	209 939	495
	1	196 818	464

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 17 954 600.

Kommentarer til lån

Note 19 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 17 954 600.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Geitmyrsvn 31.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Geitmyrsvn 31

Styreleder	Kristoffer Lorentzen Epland (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Jeanne Wreden (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Anne-Margrethe Lothe (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Andreas Kamark (sign.)	20.04.2026

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Geitmyrsvn 31

Uavhengig revisors beretning for år 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Geitmyrsvn 31 som viser et underskudd på kr. 9 854 794. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
21.04.2026

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 21. april 2026
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
21.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

21.04.2026 09:44:55

Signaturmetode

BankID (NO)

VEDLEGG



	Før ferdigstillelse								Etter ferdigsstillelse	
Enhetsnr	Uspesifiserte felleskostnader	Bredbånd	Renter IN-lån	Avdrag IN-lån	Renter og avdrag på nytt lån siden 01.12.2025	Før justering	Anslag kostnad 11 400 000		Anslag økning fk etter ferdigstillelse	Nye felleskostnader etter økning
1	1 661,00	557	352	554	kr 666,00	kr 3 790,00	kr 1 572,184		kr 906	kr 4 696,18
2	1 557,00	557	330	519	kr 624,00	kr 3 587,00	kr 1 473,923		kr 850	kr 4 436,92
3	3 322,00	557	0	0	kr 1 332,00	kr 5 211,00	kr 3 144,369		kr 1 812	kr 7 023,37
4	2 180,00	557	461	727	kr 874,00	kr 4 799,00	kr 2 063,492		kr 1 189	kr 5 988,49
5	2 491,00	557	0	0	kr 999,00	kr 4 047,00	kr 2 358,277		kr 1 359	kr 5 406,28
6	3 062,00	557	219	344	kr 1 228,00	kr 5 410,00	kr 2 898,715		kr 1 671	kr 7 080,72
7	2 699,00	557	0	0	kr 1 082,00	kr 4 338,00	kr 2 554,800		kr 1 473	kr 5 810,80
8	2 751,00	557	582	917	kr 1 103,00	kr 5 910,00	kr 2 603,930		kr 1 501	kr 7 410,93
9	3 477,00	557	736	1 159,00	kr 1 394,00	kr 7 323,00	kr 3 291,761		kr 1 898	kr 9 220,76
10	2 180,00	557	461	727	kr 874,00	kr 4 799,00	kr 2 063,492		kr 1 189	kr 5 988,49
11	2 855,00	557	237	374	kr 1 145,00	kr 5 168,00	kr 2 702,192		kr 1 557	kr 6 725,19
12	2 595,00	557	0	0	kr 1 041,00	kr 4 193,00	kr 2 456,538		kr 1 416	kr 5 608,54
13	3 270,00	557	692	1 090,00	kr 1 311,00	kr 6 920,00	kr 3 095,238		kr 1 784	kr 8 704,24
14	2 855,00	557	604	951	kr 1 145,00	kr 6 112,00	kr 2 702,192		kr 1 557	kr 7 669,19
15	2 543,00	557	538	848	kr 1 020,00	kr 5 506,00	kr 2 407,407		kr 1 387	kr 6 893,41
16	3 374,00	557	0	0	kr 1 353,00	kr 5 284,00	kr 3 193,500		kr 1 840	kr 7 124,50
17	2 180,00	557	461	727	kr 874,00	kr 4 799,00	kr 2 063,492		kr 1 189	kr 5 988,49
18	2 855,00	557	0	0	kr 1 145,00	kr 4 557,00	kr 2 702,192		kr 1 557	kr 6 114,19
19	2 543,00	557	0	0	kr 1 020,00	kr 4 120,00	kr 2 407,407		kr 1 387	kr 5 507,41
20	4 775,00	557	0	0	kr 1 915,00	kr 7 247,00	kr 4 520,030		kr 2 605	kr 9 852,03
21	4 671,00	557	0	0	kr 1 873,00	kr 7 101,00	kr 4 421,769		kr 2 549	kr 9 649,77
22	2 491,00	557	527	830	kr 999,00	kr 5 404,00	kr 2 358,277		kr 1 359	kr 6 763,28
23	3 270,00	557	692	1 090,00	kr 1 311,00	kr 6 920,00	kr 3 095,238		kr 1 784	kr 8 704,24
24	3 010,00	557	637	1 003,00	kr 1 207,00	kr 6 414,00	kr 2 849,584		kr 1 643	kr 8 056,58
					kr 27 535,00		kr 65 000,00		kr 37 465	kr 166 424,00
					kr 330 420,00		kr 780 000,00			

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Geitmyrsvn 31 torsdag 30.04.2026 kl. 18:00 - På Bakgården(hvis dårlig vær, på Teams) .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Geitmyrsvn 31

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ying Wang ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 15 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 16 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Ying Wang ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Kristoffer Lorentzen Epland valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Årets underskudd knytter seg i hovedsak til gjennomføring av fasadeprosjektet, og finansieres gjennom opptak av lån vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2025. Det vises til vedlagt årsregnskap for ytterligere detaljer

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra 80 000 til 90 000 kroner. Økningen begrunnes med generell prisvekst og et ønske om å sikre et rimelig nivå på godtgjørelsen sett opp mot ansvar og arbeidsmengde i styret. Erfaringene fra gjennomførte prosjekter har synliggjort omfanget av styrearbeidet, og det anses hensiktsmessig å justere honoraret for å sikre kontinuitet og rekruttering. Styret mener også at honoraret over tid har ligget noe lavt sett opp mot faktisk arbeidsbelastning.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 90 000.-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om status på fasadeprosjektet

Status på fasadeprosjektet

Ferdigbefaring er gjennomført, men det gjenstår enkelte mindre arbeider. Disse vil bli igangsatt i uke 17 og omfatter blant annet opprydding av utearealer, høytrykksspyling ved behov, utbedring av bed utenfor inngang A, ferdigstillelse av nedgang til boder, komplettering av nedløpsrør på fasade, støping av nederste trappetrinn ved oppgang D, fjerning av tagging samt utbedring av mindre skader etter stillas.

Kostnadene forventes å ende om lag på nivå med budsjettert ramme på 11,5 millioner kroner. Det gjenstår sluttfakturering. For å sikre god likviditet vil økningen i felleskostnader bli reflektert fra og med mai 2026. Se vedlagt oversikt over økning per andel. Oversikten inkluderer ikke eventuelle tilleggsytelser, som for eksempel parkeringsplass.

Styret er samlet sett fornøyd med gjennomføringen av prosjektet og samarbeidet med entreprenør og rådgiver.

Tilskudd fra Kulturminnefondet

Klage på tidligere avslag fra Kulturminnefondet ble ikke tatt til følge. Borettslaget søkte på nytt i januar 2026, denne gangen med et redusert søknadsbeløp på 900 000 kroner. Reduksjonen var basert på dialog med Kulturminnefondet og tydelige indikasjoner på at det normalt ikke gis støtte til enkeltprosjekter over 1 million kroner. Søknaden ble likevel avslått.

Avslaget begrunnes ikke med forhold ved selve prosjektet, som vurderes som godt og hensiktsmessig, men med prioriteringer hos Kulturminnefondet. Det vises særlig til begrensede tilskuddsmidler, behov for geografisk fordeling, at det allerede er gitt støtte til flere prosjekter i området, samt at eiendommen tidligere har mottatt tilskudd.

Styret vurderer at begrunnelsen i hovedsak gjelder forhold utenfor borettslagets kontroll, og anser muligheten for å få omgjort vedtaket som begrenset. Det er derfor besluttet å ikke påklage avslaget ytterligere.

Avslagsbrevet er tilgjengelig på forespørsel fra styret.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Brannsikkerhetstiltak i kjeller

Etter befaring fra brann- og redningsetaten i 2024 ble borettslaget pålagt å innhente tilstandsrapport for brannsikkerhet i henhold til gjeldende krav, med frist for utbedringer innen november 2026. Tilstandsrapport ble innhentet i 2025 og avdekket avvik i kjeller, særlig knyttet til tetting i etasjeskille. Gjennomføring ble utsatt til 2026 grunnet fasadeprosjektet. Styret har besluttet at arbeidene utføres i september/oktober 2026. Oppdaterte tilbud er innhentet, og Firesafe er valgt som leverandør etter en samlet vurdering. Tilbudet er på 122 000 kroner inkl. mva, og arbeidene forventes å ta om lag to uker. Det vil være begrenset lagringsadgang i bodene under gjennomføringen, i tråd med leverandørens krav. Nærmere informasjon vil bli gitt når tidspunkt for oppstart er fastsatt.

Vedtak:

Tas til orientering.

4.3 Rehabilitering av takterrasser

I 2026 oppsto det en lekkasje fra en av takterrassene i oppgang D, med vanninntrenging til leilighet i 2. etasje. Etter befaring med forsikringsselskap ble det avdekket at takterrassene generelt er i dårlig stand, og at vann trenger gjennom membran. Styret har derfor innhentet tilbud fra Oslo Murmesterbedrift på rehabilitering. Arbeidet vil gi en enhetlig overflate på balkonger og takterrasser fra samme leverandør, noe som gir bedre kvalitetssikring, lik utførelse og enklere vedlikehold over tid. Styret avventer tilbud før videre vurdering av finansiering. Utførelse planlegges gjennomført i løpet av 2026.

Vedtak:

Tas til orientering.

4.4 Endring i kollektivavtale for TV og internett

Styret har vedtatt å fjerne kabel-TV fra borettslagets kollektivavtale og videreføre kun internettleveranse fra Telia. Endringen reduserer kostnaden per andel fra 557 kr til 349 kr per måned. Andelseiere som fortsatt ønsker kabel-TV kan bestille dette individuelt fra Telia. Endringen trer i kraft fra 1. juni 2026.

Vedtak:

Tas til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kristoffer Lorentzen Epland.

Kristoffer Lorentzen Epland stille til gjenvalg for et år.

Vedtak:

Kristoffer Lorentzen Epland ble valgt som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Jeanne Wreden og Anne-Margrethe Lothe

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Andreas Kamark.

Leif Karsten Johansen og Øystein Lofthus stilles til gjenvalg.

Vedtak:
Leif Karsten Johansen og Øystein Lofthus ble valgt for 2 år.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Andreas Kamark.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Leif Karsten Johansen.

Lotte Kransberg stilles til valg.

Vedtak:
Lotte Kransberg ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.18:30.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Kristoffer Lorentzen Epland
Styremedlem, Leif Karsten Johansen
Styremedlem, Andreas Kamark
Styremedlem, Øystein Lofthus
Varamedlem, Lotte Kransberg

Protokoll for Borettslaget Geitmyrsvn 31

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ying Wang (sign.)	06.05.2026
Protokollvitne	Kristoffer Lorentzen Epland (sign.)	30.04.2026



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Geitmyrsvn 31

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 26.08.2025, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til geitmyrsveien31@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Geitmyrsvn 31 tirsdag 26.08.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Teams

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 367 685 449 240 4

Passord: FP3ho9kw

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Geitmyrsvn 31

tirsdag 26.08.2025, kl 17:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Orientering fra styret og rådgiver Joakim Utne (Utne Prosjekt AS) om fasadeprosjektet

- *Gjennomgang av tilbud og planlagt oppstart september 2025*
- *Gjennomgang av fremdrift og praktiske forhold*

2.1 Orientering fra styret om finansiering

- *Opptak av lån og lånestruktur*
- *Tilrettelegging for IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)*
- *Søknad om støtte fra Kulturminnefondet*
- *Spørsmål og avklaringer fra andelseierne*

3. Opptak av lån

Vedtakspunkt : *Generalforsamlingen vedtar at Borettslaget Geitmyrsveien 31 finansierer fasadeprosjektet gjennom låneopptak i DNB, basert på den lånestruktur som presenteres under orienteringen.*

3.1 Etablering av IN-ordning

Vedtakspunkt: *Generalforsamlingen vedtar at det etableres IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) for lånet.*

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Geitmyrsvn 31 tirsdag 26.08.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 16 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 17 stemmeberettigede.

Joakim Utne fra Utne Prosjekt var tilstede uten stemmerett. Tre andelseier kom sent. Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Kristoffer Lorentzen Epland valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Orientering fra styret og rådgiver Joakim Utne (Utne Prosjekt AS) om fasadeprosjektet

2.1 Orientering fra styret om finansiering

Sak 2:

- *Gjennomgang av tilbud og planlagt oppstart september 2025*
- *Gjennomgang av fremdrift og praktiske forhold*

Sak 2.1:

- *Opptak av lån og lånestruktur*
- *Tilrettelegging for IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)*
- *Søknad om støtte fra Kulturminnefondet*
- *Spørsmål og avklaringer fra andelseierne*

Vedtak:
Sak 2: Tatt til orientering

Sak 2.1: Tatt til orientering

3. Opptak av lån

3.1 Etablering av IN-ordning

3 Opptak av lån

> ***Vedtakspunkt :*** *Generalforsamlingen vedtar at Borettslaget Geitmyrsveien 31 finansierer fasadeprosjektet gjennom låneopptak i DNB, basert på den lånestruktur som presenteres under orienteringen.*

3.1 Etablering av IN-ordning

> ***Vedtakspunkt:*** *Generalforsamlingen vedtar at det etableres IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) for lånet.*

Vedtak:
3 Opptak av lån

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

3.1 Etablering av IN-ordning

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.02.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Geitmyrsvn 31

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	27.08.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	27.08.2025
Protokollvitne	Kristoffer Lorentzen Epland (sign.)	28.08.2025

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET GEITMYRSVEIEN 31

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

sist revidert på generalforsamling 21.06.2018

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Geitmyrsveien 31. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 23 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Hver andel gir bruksrett til en bolig og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i

bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan stemme for mer enn to andeler.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

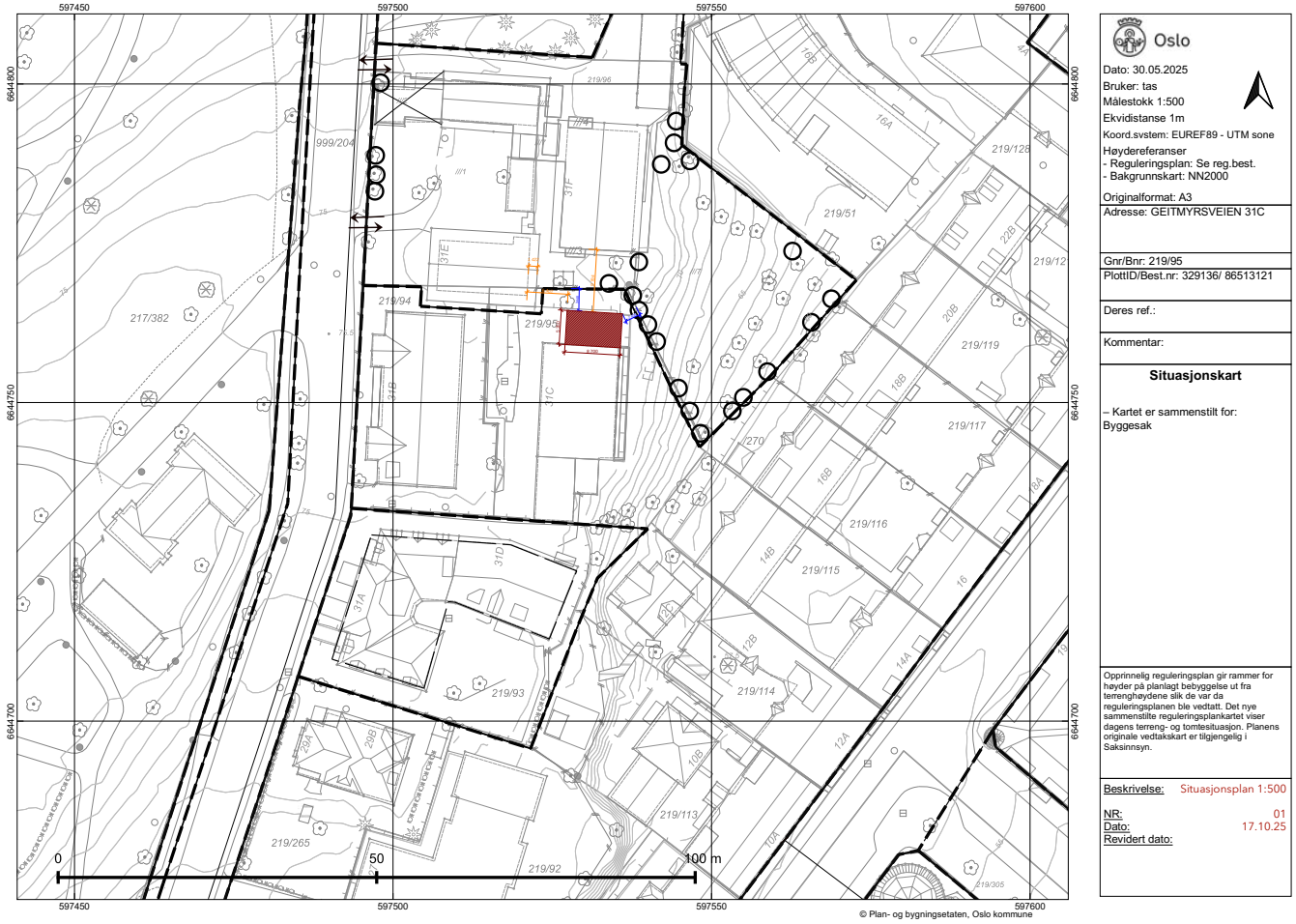
7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.4 Midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesarealer

Andel 1 har midlertidig eksklusiv bruksrett til platting oppført utenfor seksjon 1. Den nevnte rett begrenses kun til oppført platting.

Eier av Andel 4, Bugten, har midlertidig rett til å stille opp sin motorsykkel i bakgård ved siden av sykkelstativ. Retten bortfaller dersom andelseier ikke bor i andelen.



Oslo

Dato: 30.05.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: GEITMYRSVEIEN 31C

Gnr/Bnr: 219/95

PlottID/Best.nr: 329136/ 86513121

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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.

Beskrivelse: Situasjonsplan 1:500

NR: 01
Dato: 17.10.25
Revidert dato:

KOHT

Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven §29-4 andre avsnitt, vedr. avstand til nabogrense.

Adresse
Geitmyrsveien 31C

Gnr./Bnr.
219/95

Tiltakshaver
Martin Melhuus

Ansvarlig søker
KOHT Arkitekter AS

Søknad om dispensasjon

I forbindelse med ønsket omsøkt tiltak nord for eksisterende eiendom på eiendom gnr.:290/95 (Geitmyrsveien 31C) søkes det dispensasjon fra reglene vedr. minimum 4m avstand til nabogrense, jf. pbl. §29-4 andre avsnitt.

Tiltaket skal fungere som en utvidelse av tiltakshaver sin boenhet for å utnytte egnet areal på egen eiendom, samt forholde seg til eksisterende bærelinjer (som i seg selv ligger tettere på nabogrense enn loven tilsier) ser tiltakshaver seg nødt til å søke dispensasjon for forholdet. Tiltaket er forøvrig utformet slik at det ikke skal påvirke vernede trær på naboeiendommen. Se uttalelse fra Bymiljøetaten.

Begrunnelse for dispensasjon

Det er forsøkt innhentet samtykke til å søke om tiltak nærmere enn lovens regel. En avtale rundte dette ble i midlertid aldri landet, og det er derfor behov for å søke dispensasjon for forholdet.

Det fremkommer av Plan- og bygningsloven §29-4 andre avsnitt at et tiltak kan ikke ha en kortere avstand til nabogrense enn 4m. I midlertid følger det av samme lov §19-2 andre avsnitt første setning at kommunen kan gi dispensasjon fra reglene når hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke vesentlig tilsidesettes. Videre må fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, jf. §29-2 andre avsnitt andre setning.

Tiltaket er forsøkt utformet i tråd med dialog med PBE (i form av forhåndskonferanse), uttalelse fra Byantikvar og Bymiljøetaten. Tiltaket har fått en redusert utforming enn opprinnelig planlagt, da man har gått ned til kun en etasje. Likevel vil eksisterende bærelinje gjøre det vanskelig å ikke utfordre avstand til nabogrense, da denne allerede gjør dette. Avstand til eiendomsseksjon i nord (gnr.:/bnr.: 219/96/01) er mål til ca. 3,4m, mens avstand til eiendomsseksjon i nordøst (gnr.:/bnr.:219/96/07) er målt til 2,4m.

Det følger av praksis at hensynet bak reglene om minimumsavstand til nabogrense er for å ivareta hensyn til brannvern, lys og luft, utsikt, samt vedlikehold av egen bygningsmasse. På bakgrunn av disse forholdene er tiltaket forsøkt utformet og plassert, slik at det ikke kommer i direkte konflikt med disse hensyn.

Tiltaket oppnår tilstrekkelig avstand til å hindre brannspredning mot låvebygning rett nord. Avstanden er her målt til rett i underkant av 9,8m. Det bemerkes at låvebygning står på "gjenboer-eiendom", mao deler ikke eiendomsgrense direkte med tiltakshavers eiendom. Eiendomsareal som strekker seg mellom låvebygning og tiltakshavers eiendom ansees derfor å ikke kunne utnyttes videre, både på grunn av regulert vern, men også grunnet egne avstander mellom omkringliggende bebyggelse og nabogrenser. Ved en gitt dispensasjon kan vi av den grunn ikke se at naboene får innskrenket sin disposisjonsrett over egen eiendom nevneverdig dersom dispensasjon skulle gis. Videre vil tiltaket utføres med nødvendig brannprosjekterende slik at brannsmitte forøvrig unngås.

Tiltaket er utformet i kun en etasje, slik at det etter vårt syn ikke vil oppleves spesielt domminerede opp mot eksisterende bebyggelse. Fall mot øst medfører at omkringliggende bebyggelse ligger med et tilsvarende fall i terreng. Vi kan av den grunn ikke se at tiltaket vil medføre en nevneverdig forverret situasjon for naboer. Det argumenteres fra vår side at tilbygget vil gi en mykere overgang fra eksisterebde bebyggelse, kontra dagens avslutning i to etasjer med pusset betongvegg. I dag benyttes arealet tilbygget planlegges på til lek og trampoline, som grunnet den massive veggen er utfordrende grunnet stor refleksjon av lyd til sjenanse for dagens naboer.

Avslutningsvis vil tiltaket oppføres i tråd med eksisterende konstruksjon. Tiltaket vil ha en avstand til nabogrense som tilsier slik vi ser det at mulighet for vedlikehold både på egen eiendom, men også for naboer ansees som tilfredsstillende. Av den grunn kan vi ikke se at hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes om det skulle gis dispensasjon i tilfellet.

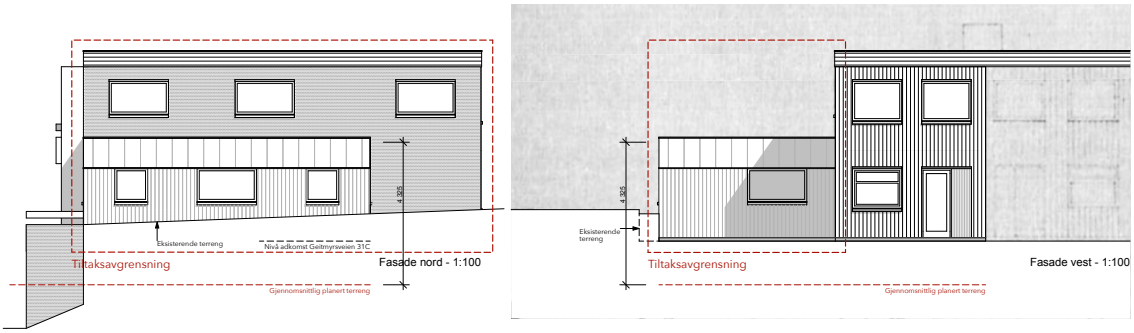
Tiltaket vil medføre at tiltakshaver får en sårt tiltrengt arealøkning av egen bolig, slik at de har mulighet til å fortsette å bo i området. Leilighetene i bygget spenner fra i underkant 100kvm til rett under 40kvm (hybelleiligheter i sokkel). Mulighet for en arealøkning vil gi bygget samlet sett et større spenn i variasjon, slik at en variasjon i beboersammensetning og behov kan ivaretas.

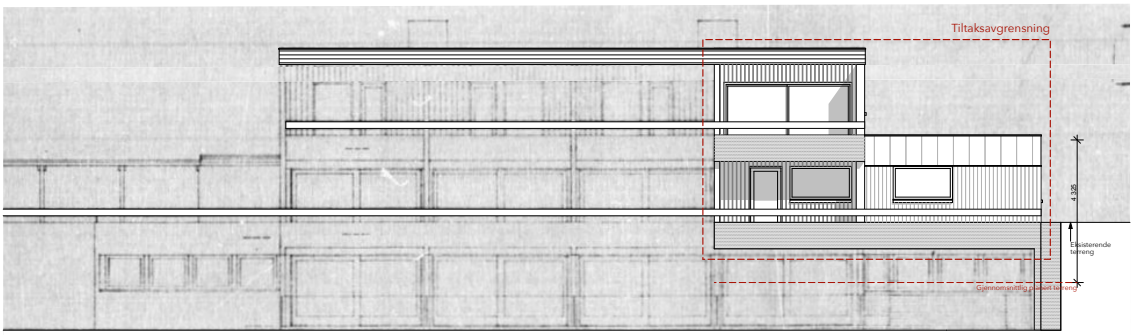
Gitt argumentasjon ovenfor kan vi ikke se noen klare ulemper ved å innvilge dispensasjon i tilfellet. Fordelene ved å innvilge en dispensasjon vil etter vårt syn være klart større enn ulempene.

Vi håper med dette at omsøkte dispensasjon innvilges. Vi står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger dersom det er behov for det.

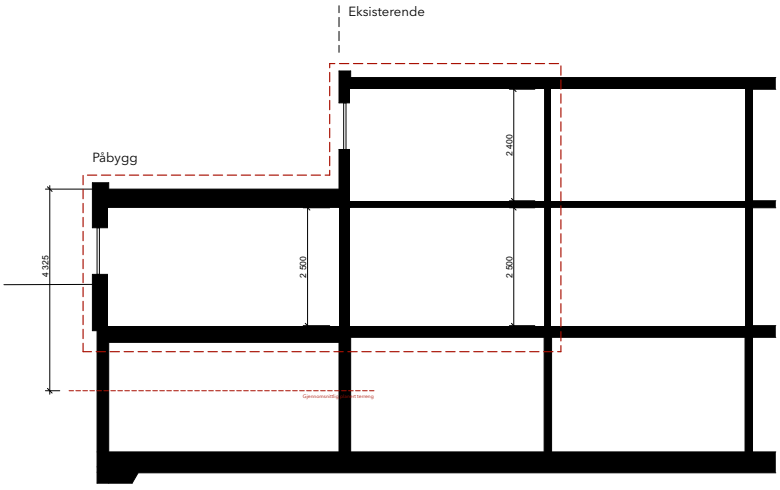
Med vennlig hilsen

Christopher Wilkens
Arkitekt MNAL, KOHT Arkitekter AS



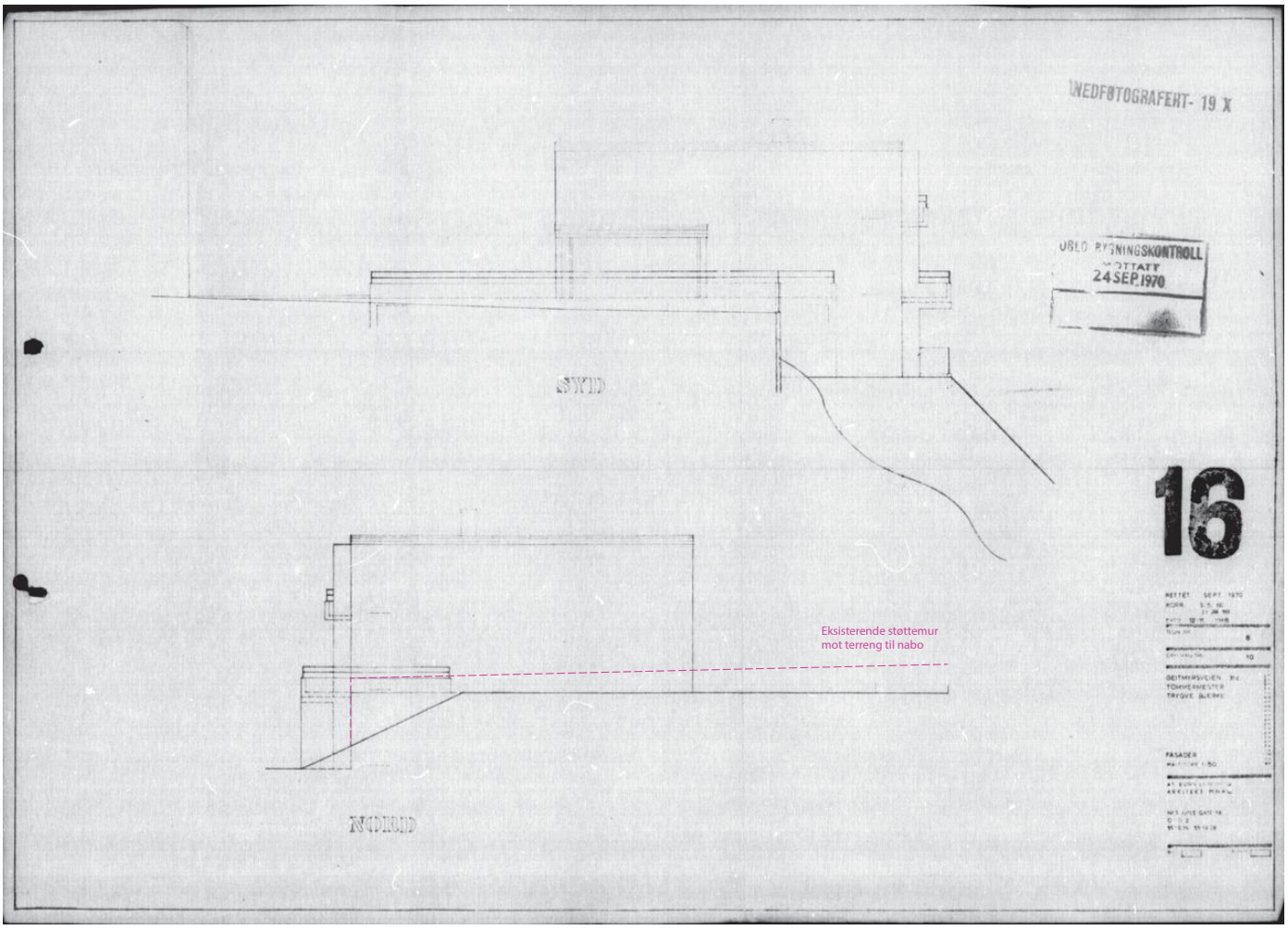


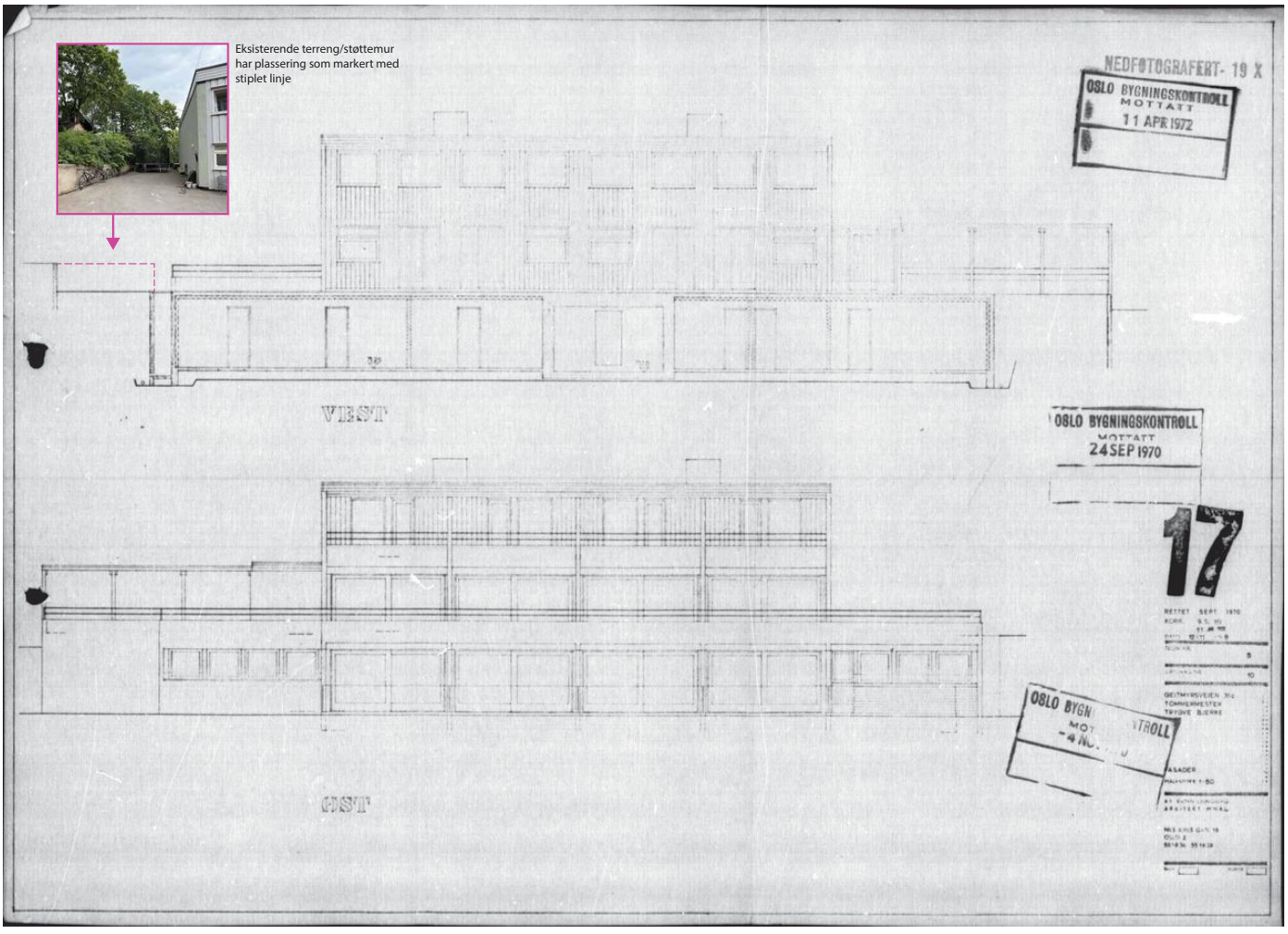
Prosjekt	Prosjektnr.	Fase	Gnr./Bnr.	Tegning	Tegningsnr.	Målestokk	Tegnet dato	Tegner	Kontroll	
Geitmyrsveien 31C Geitmyrsveien 31C, 0171 Oslo	25.006	Skisseprosjekt	219/95	**Fasader**	A40-01	1:100 (A3)	23/10/2025	CW	AOB	KOHT Stockfleths gate 50, 0461Oslo Tlf. 995 72 832 office@kohtarkitekter.no



Snittegning utarbeidet på bakgrunn av
originalt tegningsgrunnlag fra byggesak i 1968

Prosjekt	Prosjektnr.	Fase	Gnr./Bnr.	Tegning	Tegningsnr.	Målestokk	Tegnet dato	Tegner	Kontroll	
Geitmyrsveien 31C Geitmyrsveien 31C, 0171 Oslo	**25.006**	**Skisseprosjekt**	**219/95**	**Snitt AA**	**A30-01**	**1:100** (A4)	**23/10/2025**	**CW**	**AOB**	KOHT Stockfleths gate 50, 0461Oslo Tlf. 995 72 832 office@kohtarkitekter.no


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 SEP 1970
SYD
16
Eksisterende støttemur
mot terreng til nabo
NORD


Eksisterende terreng/støttemur
har plassering som markert med
stiplet linje
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 APR 1972
VEST
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 SEP 1970
17
ØST

KOHT

22.10.2025

F1 - Følgebrev nabovarsel

Adresse:	Geitmyrsveien 31C
Gnr/bnr:	219/95
Regulering:	Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030. S-2255 er opphevet for eiendommen.
Tiltak:	Påbygg/tilbygg til eksisterede boenhet, fasadeendring
Tiltakshaver:	Martin Melhuus
Ansvarlig søker:	KOHT Arkitekter AS

Bakgrunn for tiltaket
På vegne av tiltakshaver søkes det om tilbygg til eksisterende boenhet, for å gi et økt areal og nye funksjoner. Tilbygget plasseres ovenfor eksisterende underliggende hybelleilighet og vil formelt sett ansees som et påbygg til eksisterende konstruksjon da eksisterende bærekonstruksjon benyttes. Tiltakshaver har innhentet samtykke fra sameie til å søke om tiltak på areal som pt. tilfaller sameiet i fellesskap. Tiltaket legger seg nærmere nabogrense enn lovens ordning, og det vil i den forbindelse søkes dispensasjon fra avstand til nabogrense - eget vedlegg

Søknadsomfang
Det varsles om søknad om tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse. Tiltaket har blitt diskutert med plan- og bygningsetaten gjennom avholdt forhåndskonferanse, samt byantikvar (grunnet vern av nordeiendommen) og bymiljøetaten (grunnet vern av trær på naboeiendom). Uttalelser vedlagt. I dialog med byantikvar ble tiltaket justert fra to til en etasje for å tilpasse seg og underordne seg eksisterende bebyggelse, samt omkringliggende bygningsmiljø.

Estetisk vurdering
Tiltaket er utformet slik at det underordner seg eksisterende bebyggelse, gjennom form og fasadeutforming. Tilbygget/påbygget trekkes vekk fra eksisterende inngangsfasade, slik at dette blir mindre synlig i ankomst. Høydemessig medfører tilbygget/påbygget en nedtrapping av volumet mot bebyggelse i nord. Eksisterende fasade mot nord åpnes opp i andre etasje, for å muliggjøre mer lysinnslipp. Utforming og materialitet skal ta hensyn til omgivelsene for å sikre en diskret og harmonisk integrasjon i eksisterende bebyggelse. Tilbygget søkes utført i hovedsak med stående trekledning, som en videreføring av bygningens arkitektoniske uttrykk.

Naboer har 14 dagers frist til å komme med innsigelser eller merknader.
Eventuelle merknader rettes ansvarlig søker.

Med vennlig hilsen

Christopher Wilkens
Ansvarlig søker, KOHT Arkitekter AS

Epost: christopher@kohtarkitekter.no
Tlf: 99572832

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Koht Arkitekter AS
Postboks 8 Sagene
0415 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
CHRISTOPHER WILKENS	202555015 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Åsmund Iva Fallet	19.08.2025

Adresse:	GEITMYRSVEIEN 31C	Eiendom:	219/95/0/0
Tiltakshaver:	MARTIN DUUS MELHUUS	Søker:	Koht Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Forhåndskonferanse - Geitmyrsveien 31 C

Dato for forhåndskonferanse

15.08.2025

Møtedeltakere
Tiltakshaver: Martin Duus Melhuus
Ansvarlig søker: Christopher Wilkens
Fra Plan- og bygningsetaten: Åsmund Iva Fallet

Søkers beskrivelse av tiltaket

Tiltaket gjelder oppføring av et tilbygg til en endeleilighet, samt etablering av takterrasse over både tilbygget og eksisterende bygningsmasse. Tilbygget er planlagt plassert over en eksisterende sokkelleilighet som i dag ligger under biloppstillingsplass. For å ivareta eksisterende bygg og dets bærekonstruksjon, er det opplyst at tilbygget må plasseres nærmere enn 4 meter til nabogrense mot nord og vest.

Det er vist til at nabobebyggelsen er under vern, og det er etterspurt avklaring av hvordan dette kan påvirke tiltaket. Det er videre opplyst at tiltaket vil få mindre avstand enn 8 meter til bebyggelse i nordvest, der målt avstand er 6,4 meter vinkelrett. Tiltaket er forutsatt prosjektert

med nødvendige brannteknisk tiltak. Dersom det vurderes som nødvendig, kan tiltaket justeres for å oppnå 8 meters avstand til nabobebyggelse.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet for eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø. I områder avmerket med hensynssone H570 søkes bevaringsverdier ivaretatt. Nye tiltak bør lokaliseres og utformes slik at viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstruktur videreføres. Bygninger med nasjonalt og regionalt viktige kulturminneverdier bør bevares. Dette innebærer at tiltaket må utformes med særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø og bebyggelsesstruktur.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 med restriksjoner for anlegg i grunnen. Innenfor sone H190-2 (fremtidig trasé for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/jernbaneanlegget.

Eiendommen befinner seg i et område med nasjonale kulturminneinteresser, jf. kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Temakart Forurenset grunn viser at eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone jf. kommuneplanens § 14.5.2. Grunnen skal undersøkes, og dersom denne er forurenset må det utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn, og fjerne eller sikre massene i tråd med kravene i forurensningsforskriften kapittel 2.

Temaer som ble tatt opp i møtet

Avstand til nabobebyggelse og brannteknisk prosjektering

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-6, er det generelt krav om en avstand på minimum 8 meter mellom bygninger for å forebygge brannspredning. Men dersom det treffes tiltak for å hindre brannspredning mellom byggverk innen den nødvendige rømnings- og redningstiden, kan avstanden være mindre. Dette kan for eksempel inkludere bruk av brannvegger, noe som fremgår av samme paragraf.

Tiltakets plassering og visuelle kvaliteter

Dere må redegjøre for hvordan det nye tiltaket er tilpasset bebyggelsesstrukturen i området, og hvordan det er plassert på tomten og i terrenget. I tillegg må dere redegjøre for tiltakets visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

I denne sammenheng bør det fremgå hvordan høyde, volum, materialvalg og arkitektonisk uttrykk er vurdert i lys av hensynssonen H570 og den verneverdige nabobebyggelsen på naboeiendommen.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Hovedregelen etter pbl. § 29-4 annet ledd er at bygget skal ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Hensynet bak bestemmelsen er blant annet å ivareta brannsikkerhet, lys, luft, estetikk, tilpasning til terreng og omgivelsestilpasning, samt sikre forsvarlig avstand mellom bygg og til nabobebyggelse. Som uttalt i rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet H-2015-8 kapittel 2.1 skal kommunen bruke bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering som ivaretar både utbyggers interesser og ønsker og offentlige interesser på en tilstrekkelig god måte, samt at en tar hensyn til naboer slik at de beholder / kan få tilsvarende kvaliteter.

Dersom tiltaket ikke anses tilstrekkelig tilpasset den omkringliggende bebyggelsen, verneverdiene på naboeiendommen (både trær og bygningsmasse), eller i vesentlig grad tilsidesetter nabohensyn, vil en dispensasjon være vanskelig å innvilge.

Dere må begrunne dispensasjonssøknaden og sende den inn sammen med søknaden om tiltaket. Vi kan ikke gi dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke gi dispensasjon med mindre fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jamfør plan- og bygningsloven (pbl). § 19-2.

Naturfarer

Tiltaket ligger i en hensynssone i kommuneplanens arealdel eller i et område som ikke er tilstrekkelig kartlagt og forutsetningene for naturfarer er til stede. Naturfarer er ikke avklart i den gjeldende reguleringsplanen, og dere må innhente dokumentasjon fra en fagkyndig. Se våre nettsider for mer informasjon. https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/naturfarer-i-bygge-og-eiendomssaker/

Andre myndigheter skal uttale seg om tiltaket

Uttalelse fra Byantikvaren
Tiltaket skal forelegges Byantikvaren for uttalelse, for å vurdere hvordan det påvirker kulturmiljøet, og verneverdiene på naboeiendommen.

Uttalelse fra Bymiljøetaten
Tiltaket ser ut til å kunne påvirke trær på naboeiendommen. Det bør derfor også innhentes uttalelse fra Bymiljøetatens miljødivisjon, som kan vurdere tiltakets påvirkning på trær og naturverdier.

For å spare tid anbefaler vi at dere innhenter uttalelser på forhånd.

Søknad, gebyr og saksbehandlingstid

Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift.

Som hovedregel er behandlingsfristen vår 3 uker for byggetiltak som er i tråd med regelverket, og 12 uker for mer omfattende saker. Da tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4, vil den lovpålagte behandlingstiden være 12 uker.

Generell informasjon om byggesaksbehandlingen

Tiltakshaveren har det overordnede ansvaret for byggesaken.

Ansvarlig søker er tiltakshaverens representant overfor kommunen. Den ansvarlige søkeren har ansvaret for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket er i samsvar med regelverket. Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende foretakene, og sørge for at alle oppgavene er ivaretatt av ansvarlige foretak. Ansvarlig søker har også ansvaret for å avslutte byggesaken ved å sende inn søknad om ferdigattest. Når vi har gitt ferdigattesten, avslutter vi saken.

Ansvarlig prosjekterende har ansvaret for at tiltaket blir prosjektert i samsvar med regelverket. Ansvarlig prosjekterende skal dokumentere forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen. I tillegg har ansvarlig prosjekterende ansvaret for å prosjektere sikring av byggeplassen, jf. pbl. § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med prosjekteringen og regelverket. Ansvarlig utførende har i tillegg ansvaret for å gjennomføre de nødvendige sikringstiltakene i byggeperioden, jf. pbl. § 28-2.

Trenger dere mer informasjon?

På våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/ finner dere blant annet veiledninger, skjemaer og ytterligere opplysninger om saksbehandlingstid, gebyr og rabatter.

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen er en gjensidig orientering. Den gir ingen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter og politiske vedtak vil for eksempel kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Dersom dere senere sender inn en søknad om tiltak må dere legge ved dette referatet.

Etter avtale med møtedeltagerne er referatet ferdig utarbeidet i etterkant av møtet.

Har dere eventuelle tilbakemeldinger til referatet ber vi dere om å sende de inn skriftlig senest én uke etter at dere mottar referatet.

Vennlig hilsen

Åsmund Iva Fallet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
MARTIN DUUS MELHUUS, GEITMYRSVEIEN 31C, 0171 OSLO

Bymiljøetaten

Oslo

KOHT Arkitekter AS v/ Christopher Wilkens

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.09.2025
	25/84366 - 2	Nicolai Ljøstad Aasen	

Forhåndsuttalelse naturmangfold - Tilbygg - Gnr/bnr 219/95 - Geitmyrsveien 31 C

Vi viser til henvendelse av 10.09.2025, med anmodning om forhåndsuttalelse vedrørende bevaringsverdige trær i forbindelse med oppføring av tilbygg nord for eksisterende bygningsmasse i Geitmyrsveien 31c (gnr/bnr 219/95), PBE saksnummer 202555015.

I forbindelse med påvirkning på naturmangfoldet har Bymiljøetaten ingen innvendinger mot tiltaket slik det er skissert, da det i all hovedsak påvirker opparbeidet areal. Dersom det oppstår et behov for beskjæring av grener på nærliggende trær, må dette gjøres på en skånsom måte av fagfolk for å ivareta trærne på best mulig måte, utenfor hekketiden (01.04.–01.08.). Vi anbefaler å se til Bymiljøetaten sine veiledere for beskyttelse av trær og graving nær trær (vedlagt).

Vennlig hilsen

Terje Laskemoen
divisjonsdirektør

Nicolai Ljøstad Aasen
naturviter

Vedlegg
Graving nær trær – veileder
Beskyttelse av trær – veileder

Kopi til
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Bymiljøetaten
Natur og forurensning

Besøksadresse:
Karvesvingen 3, 0579 Oslo
Postadresse:
Postboks 636 Løren, 0507 OSLO

Telefon: 23 48 20 30
postmottak@bym.oslo.kommune.no
Org. nr.: 996922766
oslo.kommune.no

23.10.2025 13:43:45 AR704484565

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Geitmyrsveien 31C, Oslo, 0171 OSLO		
Kommune:	0301		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
219	95	0	0
Eier:	Flere eiere		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål
	Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
	Endring av bygg - utvendig - Fasade
	Endring av bygg - utvendig - Påbygg
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Se eget følgebrev.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningslov med forskrifter (SAK og DOK)

Beskrivelse:

Se eget vedlegg vedr. søknad om dispensasjon.

Begrunnelse:

Se eget vedlegg vedr. søknad om dispensasjon.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

23.10.2025 13:43:45 AR704484565

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030.

23.10.2025 13:43:45 AR704484565

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Christopher Wilkens

E-post: christopher@kohtarkitekter.no

Telefon: 99572832

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: KOHT ARKITEKTER AS

Organisasjonsnummer: 918145044

E-post: christopher@kohtarkitekter.no

Postadresse: Postboks 8 Sagene, 0415 Oslo

Nabovarselet er signert av

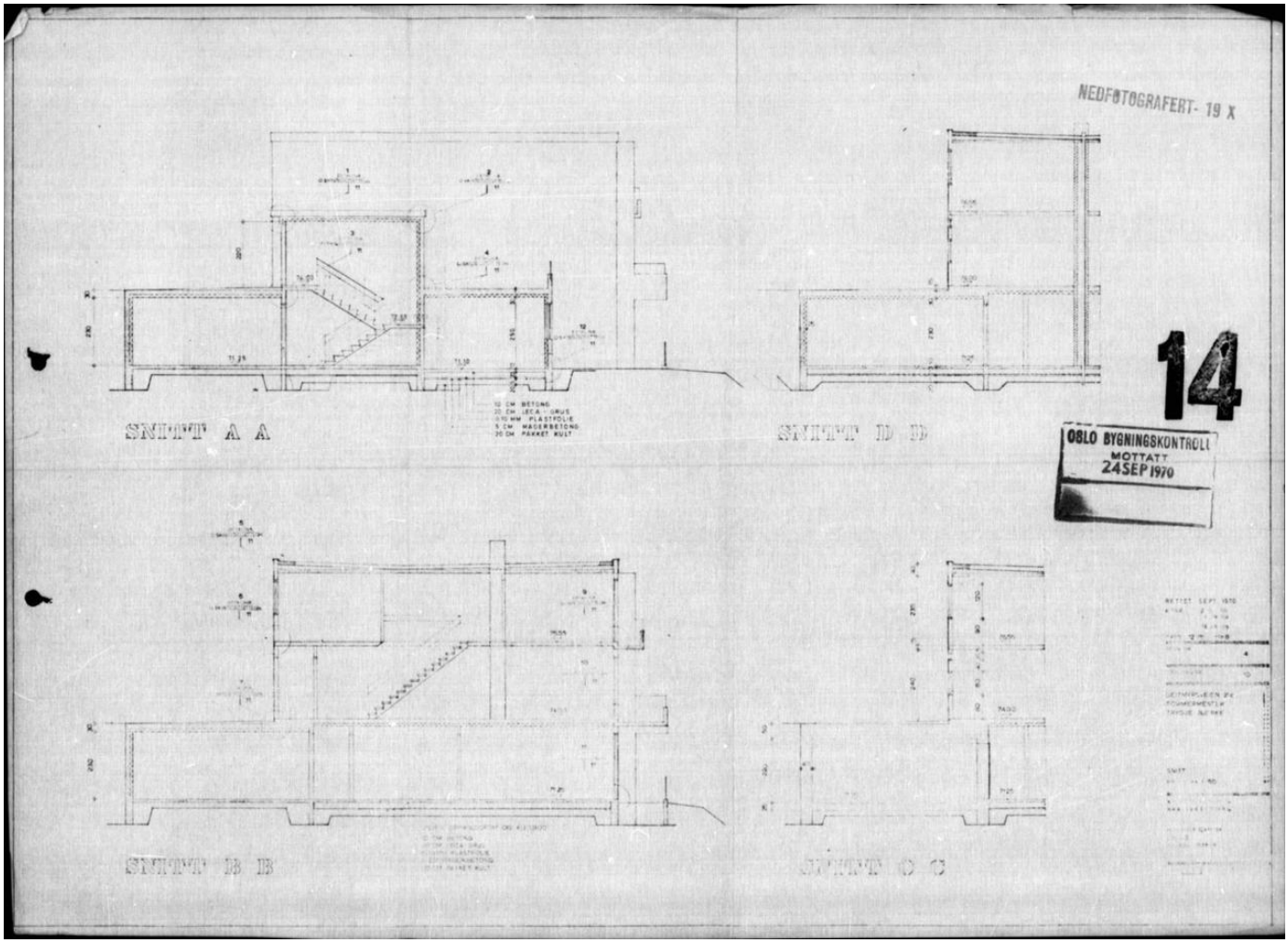
CHRISTOPHER WILKENS på vegne av KOHT ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

23.10.2025 13:43:45 AR704484565

Filvedlegg:

D1_situasjonsplan.pdf
forhaandsuttalelse naturmangfold - Tilbygg - Gnrbnr 21995 - Geitmyrsveien 31 C_BYM.pdf
Dispensasjon_avstand til nabogrense.pdf
forhaandskonferanse_pbe.pdf
uttalelse_byantikvaren.pdf
E1_fasader.pdf
E2_snitt AA.pdf
Folgebrev - Nabovarsel.pdf
Snitt.pdf
Fasader_syd_nord.pdf
Fasader_vest_ost.pdf



KOHT

KOHT Arkitekter

Geitmyrsveien 31C

Tilbygg til eksisterende bolig

Forespørsel om forhåndsuttalelse fra Byantikvaren

christopher@kohtarkitekter.no
99572832

04.09.2025

KOHT Arkitekter AS

TILTAK

Tiltakshaver Morten Meldrum ønsker å oppføre et tilbygg nord for eksisterende boligmasse langs grunnmuren som opprinnelig skjermet inngang. Overdommer [illegible] Tilbygget skal fungere som en ute-del av dagens uteområde. Fremdommen er ikke selv-ansvarlig [illegible] men innsatt som en [illegible] (se [illegible])



Likevel er det ønskelig å ivareta hensynet til eksisterende vern på nabobe-bygningen, og hvorfor dette vernet ikke anses å bli berørt av den aktuelle endringen.

Det er gjennomført forhåndskonferanse [illegible] med Byantikvaren med tanke på å [illegible] [illegible] [illegible] Det ble avholdt møte med Byantikvaren den 19. august 2025 [illegible] [illegible] [illegible]





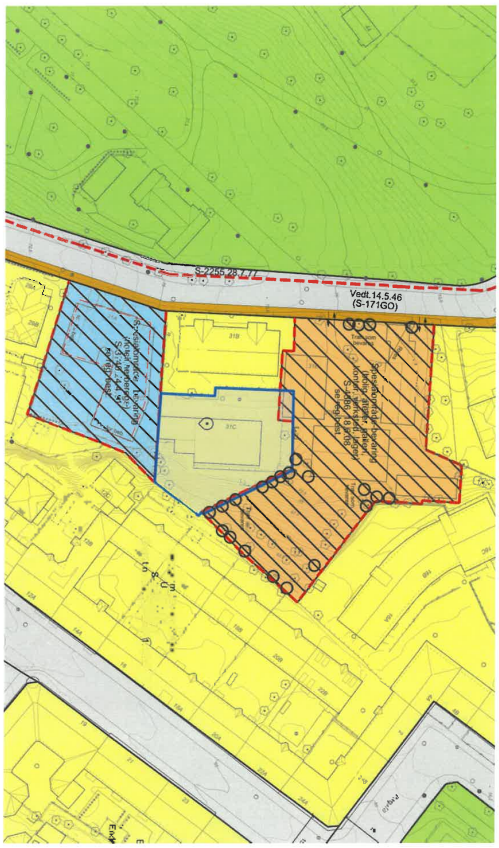


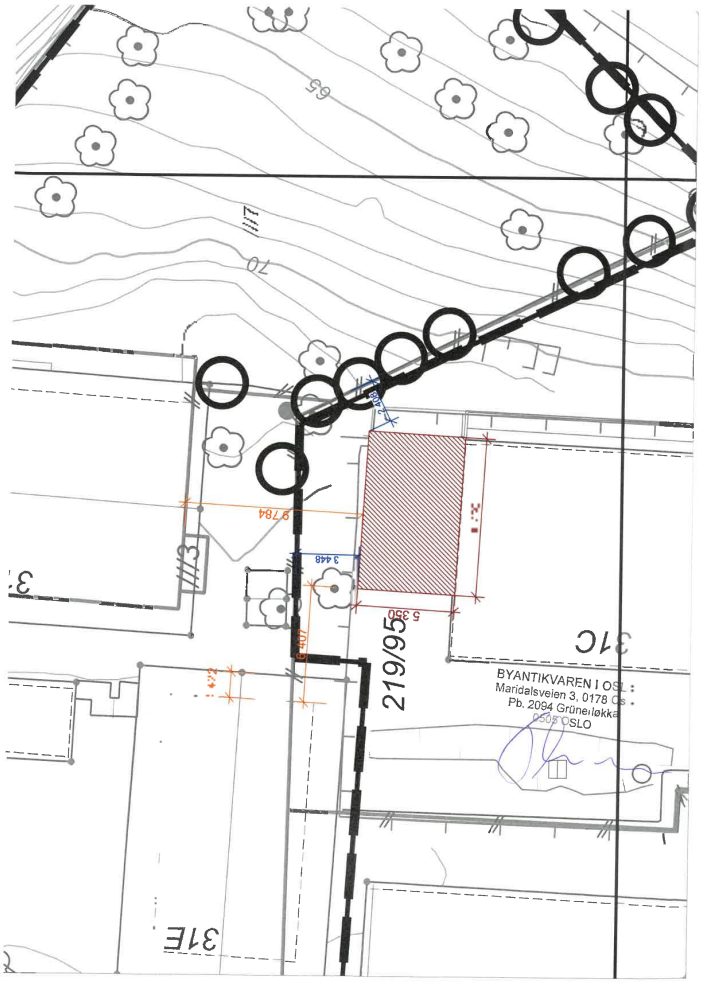


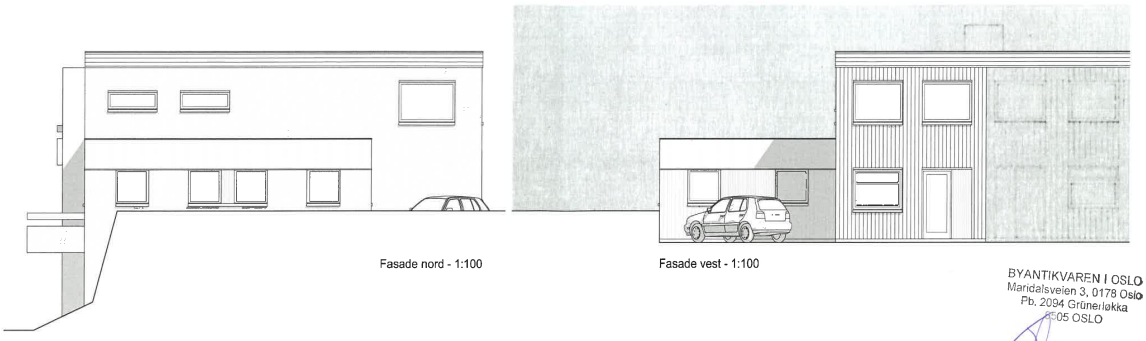
KOHT Arkitekter AS
www.kohtarkitekter.no – office@kohtarkitekter.no – tlf: +47 995 72 832
Org. nr.: 918 145 044

KOHT Arkitekter AS
www.kohtarkitekter.no – office@kohtarkitekter.no – tlf: +47 995 72 832
Org. nr.: 918 145 044

KOHT Arkitekter AS
www.kohtarkitekter.no – office@kohtarkitekter.no – tlf. +47 995 72 832
Org. nr.: 918 145 044



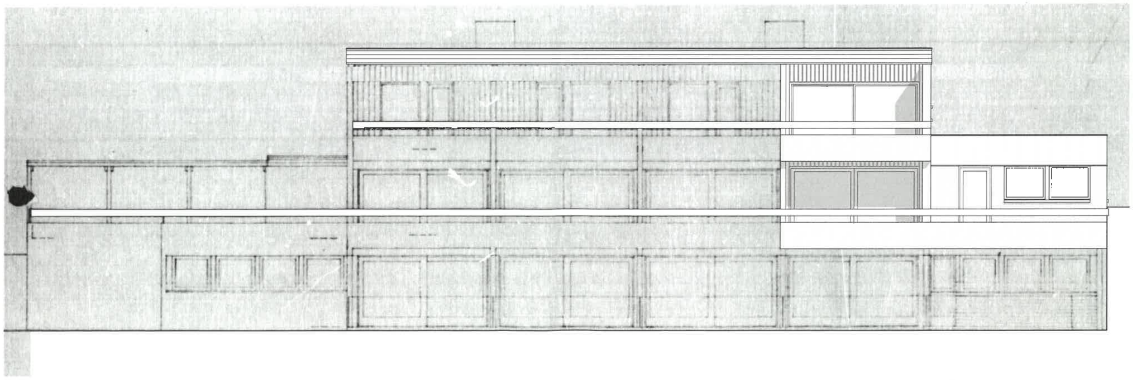




Fasade nord - 1:100

Fasade vest - 1:100

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO



Fasade øst - 1:100

Prosjekt	Prosjektnr.	Fase	Grnr/Bnr.	Tegning	Tegningsnr.	Målestokk	Tegnet dato	Tegner	Kontroll	
Geilmyrsveien 31C Geilmyrsveien 31C, 0771 Oslo	25.006	Skisseprosjekt	219/95	**Fasader**	A10-3	1:100 (A3)	29/08/2025			KOHT Skjødeløkka gate 50, 0481 Oslo Tlf: 966 72 822 office@kohtarkitekter.no



Oslo

Dato: 30.10.2025
Bruker: tus
Målestokk 1:500
Utskriftsdato: Im
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone
Høydereferanse:
- Reguleringsplan: Se reg.best
- Bunnivå: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: GEILMYRSVEIEN 31C
Gnr/Bnr: 219/95
Plan ID Best.nr: 329-36, 865-21
Tegnet av:
Kommune:

Situasjonskart

Målestokk 1:500

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

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.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

KOHT

F1 - Følgebrev nabovarsel

28.05.2026

Adresse:	Geitmyrsveien 31C
Gnr/bnr:	219/95
Regulering:	Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030. S-2255 er opphevet for eiendommen.
Tiltak:	Påbygg/tilbygg til eksisterede boenhet, fasadeendring
Tiltakshaver:	Martin Melhuus
Ansvarlig søker:	KOHT Arkitekter AS
Tidligere saksgang:	2025/21978

Bakgrunn for tiltaket
På vegne av tiltakshaver varsles det om søknad om endring av tillatelse for påbygg til eksisterende bebyggelse (rammetillatelse gitt 30.01.2026, saksnr.: 2025/21978-2). Påbygget utvides til å inkludere balkongareal, tilsvarende en økning i underkant av 1,6m ift. gitt tillatelse. Avstand mot eiendomsseksjon i nord holdes uendret, men økning av balkongareal utfordrer avstand til eiendomsseksjon i nordøst - se vedlagte søknad om dispensasjon. Tiltakshaver har innhentet samtykke fra sameie til å søke om tiltak på areal som pt. tilfaller sameiet i fellesskap.

Søknadsomfang
Det varsles om søknad om påbygg til eksisterende bebyggelse. Tiltaket har blitt diskutert med plan- og bygningsetaten gjennom avholdt forhåndskonferanse, samt byantikvar (grunnet vern av nordeiendommen) og bymiljøetaten (grunnet vern av trær på naboeiendom) før det ble gitt rammetillatelse. Søknad om endring av tillatelse vil etter vårt syn ikke endre forutsetningene ift. de uttalelser som er gitt Det er av den grunn ikke hentet inn nye uttaleser. Det påpekes at søknad om endring kun omhandler innlemmelse av balkongareal. Det vises til gitt rammetillatelse forøvrig. Naturlig nok har en strukket form flyttet plassering av vinduer noe, men ut over dette er omfanget ikke endret.

Estetisk vurdering
Tiltaket er utformet slik at det underordner seg eksisterende bebyggelse, gjennom form og fasadeutforming. Tilbygget/påbygget trekkes vekk fra eksisterende inngangsfasade, slik at dette blir mindre synlig i ankomst. Høydemessig medfører tilbygget/påbygget en nedtrapping av volumet mot bebyggelse i nord. Eksisterende fasade mot nord åpnes opp i andre etasje, for å muliggjøre mer lysinnslipp. Utforming og materialitet skal ta hensyn til omgivelsene for å sikre en diskret og harmonisk integrasjon i eksisterende bebyggelse. Tilbygget søkes utført i hovedsak med stående trekledning, som en videreføring av bygningens arkitektoniske uttrykk.

Naboer har 14 dagers frist til å komme med innsigelser eller merknader.
Eventuelle merknader rettes ansvarlig søker.

Med vennlig hilsen

Christopher Wilkens
Ansvarlig søker, KOHT Arkitekter AS

Epost: christopher@kohtarkitekter.no
Tlf: 99572832

KOHT

Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven §29-4 andre avsnitt, vedr. avstand til nabogrense ifbm. søknad om endring av tillatelse.

Pågående saksgang
2025/21978

Adresse
Geitmyrsveien 31C

Gnr./Bnr.
219/95

Tiltakshaver
Martin Melhuus

Ansvarlig søker
KOHT Arkitekter AS

Søknad om dispensasjon

Viser til tidligere nabovarsel sendt den 23.10.2025, samt rammetillatelse av 30.01.2026 (saksnr.: 2025/21978-2) vedrørende påbygg til eksisterende bebyggelse (Geitmyrsveien 31C). Grunnet et ønske om å innlemme balkongareal som boligareal varsles det om søknad om endring av tillatelse. I den forbindelse søkes det i likhet med tidligere saksgang om dispensasjon fra reglene vedr. minimum 4m avstand til nabogrense, jf. pbl. §29-4 andre avsnitt.

Det ble gitt dispensasjon for fravik mot nord ifbm. rammetillatelsen. Denne avstanden holdes konstant, og vil slik vi ser det ikke være påvirket av en økning av tiltaket i østlig retning. Søknad om dispensasjon gjelder derfor i dette tilfellet kun mot øst - ny avstand målt til 1,035m. Alternativt vises det til argumentasjon formidlet i tidligere søknad om dispensasjon sendt sammen med rammesøknad.

Det ble i forrige runde innhentet uttalelse fra Byantikvar og Bymiljøetaten. Vi anser innlemming av balkongareal som uten betydning for disse uttalelsene. Det er derfor ikke hentet inn nye uttalelser.

Begrunnelse for dispensasjon

Det fremkommer av Plan- og bygningsloven §29-4 andre avsnitt at et tiltak kan ikke ha en kortere avstand til nabogrense enn 4m. I midlertid følger det av samme lov §19-2 andre avsnitt første setning at kommunen kan gi dispensasjon fra reglene når hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke vesentlig tilsidesettes. Videre må fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, jf. §29-2 andre avsnitt andre setning.

Tiltaket er forsøkt utformet i tråd med dialog med PBE (i form av forhåndskonferanse), uttalelse fra Byantikvar og Bymiljøetaten. For å nyttigjøre seg byggets bærelinjer ble det i forbindelse med søknad om rammetillatelse vedlagt søknad om dispensasjon for avstand til naboeiendom. Avstand til eiendomsseksjon i nord (gnr.:/bnr.:219/96/01) ble målt til 3.4m, mens avstand til eiendomsseksjon i nordøst (gnr.:/bnr.:219/96/07) ble målt til 2,4m. Søknad om dispensasjon ble innvilget, sammen med gitt rammetillatelse. Det vises i den anledning til kommunens begrunnelse.

Det foreligget et ønske om å innlemme balkongareal i boligarealet da dette har liten nytte for tiltakshaver. Dette medfører en endring i retning mot eiendomsseksjon i nordøst. Ny avstand er målt til 1,03m. Siden tiltaket allerede har innvilget søknad om dispensasjon mot eiendomsseksjon i nord (gnr.:219/96/01) vil nytt nabovarsel og søknad om endring av tillatelse slik vi ser det kun omhandle reduksjonen fra 2,4m til 1,03m.

Det følger av praksis at hensynet bak reglene om minimumsavstand til nabogrense er for å ivareta hensyn til brannvern, lys og luft, utsikt, samt vedlikehold av egen bygningsmasse. På bakgrunn av disse forholdene er tiltaket forsøkt utformet og plassert, slik at det ikke kommer i direkte konflikt med disse hensyn.

Tiltaket er utformet i kun en etasje, slik at det etter vårt syn ikke vil oppleves spesielt dominerede opp mot eksisterende bebyggelse. Gitt allerede innvilget rammetillatelse kan vi ikke se at endring av tiltaket vil medføre en nevneverdig forverret situasjon for naboer. Balkongarealet ble opprinnelig ikke søkt om som en del av boligarealet, da det var knyttet usikkerhet til bæreevnen til balkongen mtp et påbygg. Dette har i midlertid vist seg å være uproblematisk. Arealet er derfor ønsket innlemmet i boligens areal, slik at en utbygging kan foretas på en måte som gir mest til tiltakshaver. Øking fra opprinnelig rammetillatelse gir en et arealtall i overkant av 47kvm, kontra 40kvm.

Vi er av den oppfatning at de sammen hensynene for å innvilge søknad om dispensasjon som forelå ved søknad om rammetillatelse fortsatt er til stede, og at noe endret størrelse i østlig retning ikke forverrer situasjonen for naboene. Gitt argumentasjon ovenfor kan vi ikke se noen klare ulemper ved å innvilge dispensasjon i tilfellet. Fordelene ved å innvilge en dispensasjon vil etter vårt syn være klart større enn ulempene.

Vi håper med dette at omsøkte dispensasjon innvilges. Vi står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger dersom det er behov for det.

Det vises forøvrig til tidligere nabovarslede tegninger og søknad om dispensasjon tilknyttet allerede innvilget rammetillatelse (se kommunens saksnr.: 2025/21978). Da endring av tiltaket kun påvirker fasade nord, samt situasjonsplan er det kun disse som er oppdatert i forbindelse med nabovarselet.

Med vennlig hilsen



Christopher Wilkens
Arkitekt MNAL, KOHT Arkitekter AS



Oslo

Dato: 30.05.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: GEITMYRSVEIEN 31C

Gnr/Bnr: 219/95
PlottID/Best.nr: 329136/ 86513121

Deres ref.:

Kommentar:

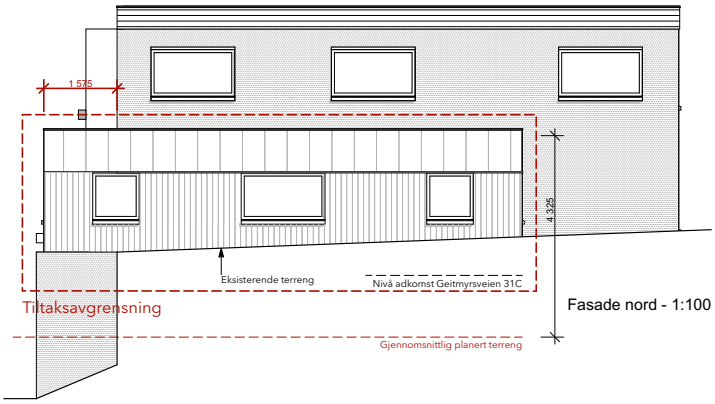
Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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.

Beskrivelse: Situasjonsplan 1:500

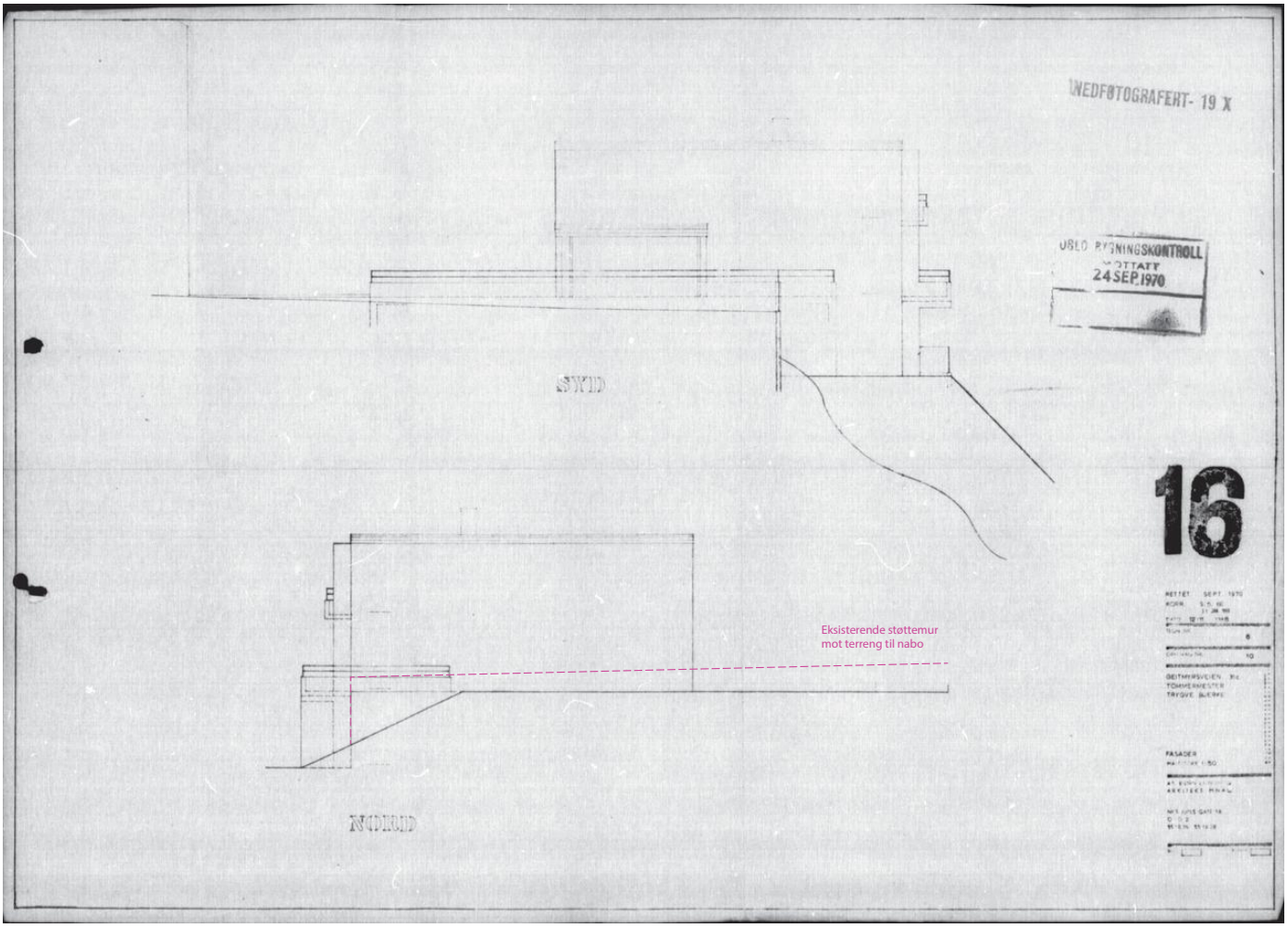
NR: 01
Dato: 17.10.25
Revidert dato:



Fasade nord - 1:100

Prosjekt	Prosjektnr.	Fase	Gnr./Bnr.	Tegning	Tegningsnr.	Målestokk	Tegnet dato	Tegner	Kontroll	
Geitmyrsveien 31C Geitmyrsveien 31C, 0171 Oslo	**25.006**	**Skisseprosjekt**	**219/95**	**Fasader**	**A40-01**	**1:100** (A4)	**28/05/2026**	**CW**	**AOB**	KOHT

Stockfleths gate 50, 0461Oslo
Tlf: 995 72 832
office@kohtarkitekter.no


INNFØTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 SEP 1970
SYD
NORD
Eksisterende støttemur
mot terreng til nabo
16

Nabovarsel

Etter plan- og bygningsloven § 21-3

Du kan sende merknader til nabovarselet hvis du mener at planene påvirker deg negativt. Vi som er ansvarlige for tiltaket må ha mottatt merknadene senest 11. juni 2026.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Eiendom/byggested

Adresse	Gårds-nummer	Bruks-nummer	Seksjons-nummer	Feste-nummer	Bruksenhets-nummer	Bygnings-nummer
Geitmyrsveien 31C 0171 OSLO	219	95	0	0	-	-

Vi varsler herved om

Type tiltak

- Endring av bygg - utvendig - Påbygg
- Endring av bygg - utvendig - Fasade

Formål med tiltaket

- Bolig

Følgebrev

Se vedlegg.

Disse bestemmelsene regulerer eiendommen

Reguleringsplan

Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030

Har du spørsmål til nabovarselet?

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til:

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
Christopher Wilkens	004799572832	christopher@kohtarkitekter.no

Har du merknader til nabovarselet?

Du kan sende inn merknader til nabovarselet hvis du mener at byggeplanene påvirker deg negativt. Vi må ha mottatt merknadene senest 11. juni 2026.

Merknader til nabovarselet kan leveres via Altinn eller sendes til søker:

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
KOHT ARKITEKTER AS Organisasjonsnummer: 918145044	99572832	christopher@kohtarkitekter.no

Adresse
Postboks 8 Sagene
0415 Oslo

Hva skjer med merknadene dine?

Vi som har sendt deg nabovarselet, skal sende inn merknadene til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi må beskrive hvordan merknadene er vurdert, og forklare hva som eventuelt er gjort for å ta hensyn til disse. Kommunen vurderer om merknadene fra deg og andre naboer påvirker tiltaket/byggeplanene.

Vi kan også velge å endre byggeprosjektet på bakgrunn av merknadene. Dette kan føre til at det blir nødvendig å sende deg et nytt nabovarsel.

Denne har signert på vegne av KOHT ARKITEKTER AS

Wilkens Christopher

Digitalt signert gjennom Altinn 28.05.2026 kl. 21:37

Oversikt over vedlegg

Følgebrev — 260528 Følgebrev-Nabovarsel-runde 2.pdf

Dispensasjonssøknad — 260528_Dispensasjon_avstand til nabogrense.pdf

Situasjonsplan — D1_situasjonsplan.pdf

Tegning ny fasade — E1_fasader.pdf

Tegning eksisterende fasade — Fasader_syd_nord.pdf

Direktoratet
for byggkvalitet

Personvernerklæring for nabovarsel

Når du får et nabovarsel, behandles det personopplysninger om deg. Her får du vite hva som brukes, hvorfor og hvem som har ansvaret. Digital utsendelse av nabovarsel er en tjeneste som leveres av Direktoratet for byggkvalitet (DiBK).

Vi henter informasjon om deg fra

- Matrikkelen: Navn, adresse og eiendomsopplysninger
- Kontakt- og reservasjonsregisteret (KRR): E-post, mobilnummer og om du ønsker digital post

Hvorfor samler vi inn opplysninger?

Behandlingsgrunnlaget er:

- Plan- og bygningsloven § 21-3, som krever at den som søker om et tiltak skal varsle naboer og gjenboer
- Personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav c, behandlingen er begrunnet med rettslig forpliktelse

For å oppfylle lovens krav om å varsle naboer før det søkes om bygging eller riving. Du skal få mulighet til å si din mening om byggeplanene før kommunen behandler byggesøknaden.

Hvem er behandlingsansvarlige?

- Tiltakshaver/ansvarlig søker: Innhenter opplysninger fra Matrikkelen, oppretter nabovarselet og tar imot nabomerknader
- DiBK: Sender nabovarselet digitalt via Altinn eller postalt via KS Digital på vegne av søker
- Kommunen: Behandler byggesøknaden og eventuelle nabomerknader

Hvem deler vi med?

Vi deler opplysningene med tekniske leverandører som hjelper med behandling og utsending av nabovarselet. De er databehandlere og har avtaler som sikrer trygg håndtering.

Lagring og sikkerhet

Opplysningene lagres hos DiBK bare så lenge det er nødvendig for sikker drift, og slettes etter 6 måneder. Fødselsnummer lagres kryptert og alle opplysninger behandles sikkert. Hos øvrige behandlingsansvarlige gjelder egne regler for lagring

Du har rett til å

- se hvilke opplysninger vi har om deg
- be om retting eller sletting
- klage på behandlingen

Spørsmål?

- Tiltakshaver/ansvarlig søker: Se kontaktinformasjon i nabovarselet
- Kommunen: Se kommunens nettside
- DiBK: Send en e-post til post@dibk.no og merk den med "Personvern i nabovarsel"

Les hele personvernerklæringen for nabovarsel

Dette er en kortversjon av personvernerklæringen. En fullstendig personvernerklæring finner du på dibk.no/nabovarsel_personvern

Dato: 28.11.2025, versjon: 0.1

ORDENSREGLER FOR GEITMYRSVN. 31

Pkt. 1. Gårdsplass og fortau

Skjemmende ting må ikke plasseres på gårdsplassen eller fortau. Tøy må ikke henges ut søn- eller helligdager.

Pkt. 2. Søppel

Søppel må kun legges i de dertil bestemte kasser. Lokkene på kassene må alltid holdes lukket. De må ikke fylles opp med søppel etter oppussing, flytting, o.l.

Pkt. 3. Vaskerom

Vaskeromet benyttes etter vaskeliste og må omhyggelig rengjøres etter bruk. De som benytter vaskeriet, skal skrive seg på vaskelisten. Har man ikke startet vaskingen en halvtime etter at man har skrevet seg på listen, kan andre vaske. Man kan kun vaske maks fire timer pr. dag.

Vasketiden er: Kl 0800 - 2200 på hverdager og kl 1000 - 2200 på søndager.

Pkt. 4. Kjeller

Kjellerne må holdes i ordentlig stand. Det skal ikke plasseres ting i kjeller-gangene. Det henstilles til alle som tenner lyset i kjelleren å slukke det etter bruk og låse dørene etter seg.

Pkt. 5. Trappene/Oppgangene

Trappene vaskes etter lister en gang i slutten av hver uke innen lørdag kl 1500. Underetasjen i oppg. B vasker også repoet utenfor inngangsdøren. Det samme gjør de som bor i 1. etasje.
Det skal ikke plasseres ting i oppgangene heller ikke sykler og barnevogner.

Pkt. 6. Balkongene/Vinduene

Banking eller lufting av tepper må ikke gjøres fra balkongene eller ut av vinduene.

Pkt. 7. Ro og orden

Det skal være ro og orden mellom kl 2300 - 0700.

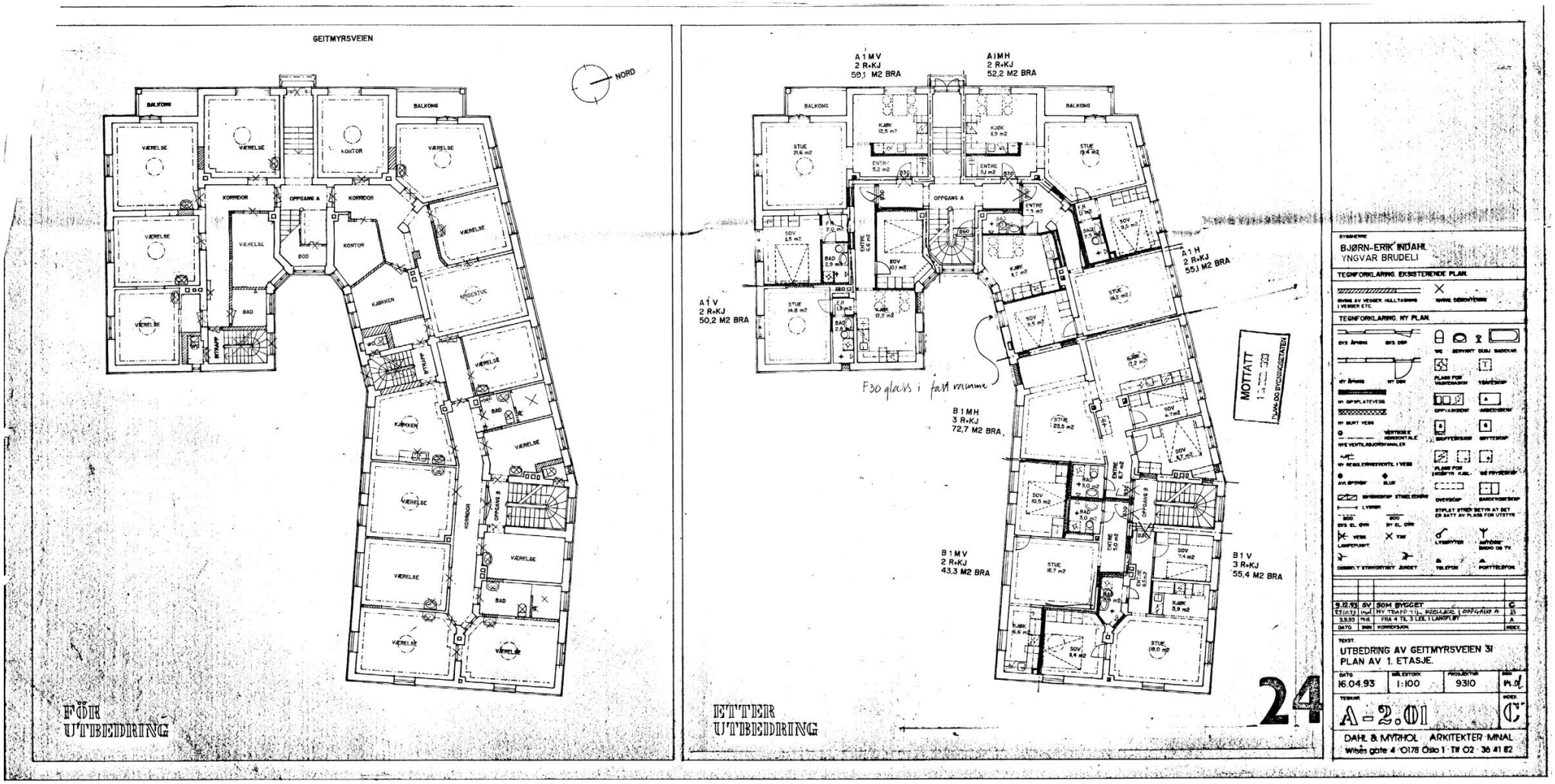
Pkt. 8. Låsing av ytterdører

Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

Pkt. 9. Husdyrhold

Husdyrhold er i sin alminnelighet tillatt, men det skal meddeles styret.

Oslo, 2.5.94 Hilsen Styret


GEITMYRSVEIEN
NORD
FØR UTBEDRING
ETTER UTBEDRING
A1MV 2 R+KJ 58,1 M2 BRA
A1MH 2 R+KJ 52,2 M2 BRA
A1V 2 R+KJ 50,2 M2 BRA
A1H 2 R+KJ 55,1 M2 BRA
B1MH 3 R+KJ 72,7 M2 BRA,
B1MV 2 R+KJ 43,3 M2 BRA
B1V 3 R+KJ 55,4 M2 BRA
F30 glass i fast vinme
MOTTATT
BJØRN-ERIK INDAHL
YNGVAR BRUDELI
TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.
TEGNFORKLARING. NY PLAN.
UTBEDRING AV GEITMYRSVEIEN 31
PLAN AV 1. ETASJE.
16.04.93
1:100
9310
A-2.01
DAHL & MYRHOL ARKITEKTER MNAL
Wilses gate 4 · 0178 Oslo 1 · Tlf 02 36 41 82

V. D. J.-No. 570 / 9 Bilag. 75 + 1

3041/95 - 3104/95 = 3146/95

1

Anmeldelse
i Skrivelse fra Magistraten
1/6 i Skrivelse fra Byfogden
2/6 i ny Facade-Tegning
Stadsmaalerens
3/6 96 Attestation

Expeditions-Dokument N°. 1.

angaaende Kvæsthusgaarden

paa Matr.-No. 21-21b Gydeingrunden

Indleveret 11 November 95 Attesteret Ferdig afskrevet 3/5-97

Oversendes Hr. Overingeniørens med Anmodning om at ytre sig, hvorvidt der ved Hensyn til Grundens Matr.-No. Beliggenhed, Reguleringsbestemmelserne eller paatænkende Gadeplan er noget at bemærke.

Christiania den 16 November 1895

for Direktøren

O. Bjelke Hadeterrmann

B. 566/95

De 2 Matr.N. er ikke sammenføjede. Det paa-tegnede Midtparti maa lægges 10,50 m. fra den vedtagne Gadelinje for Magistraten indlagte Skjønsbj.

d. u. s.

Theodor Caseis.

Tilbagesendes Hr. Bygningsinspektøren idet jeg ved lag. ser den forlangte Facadetegning og Snit.

Kristiania 26de November 1895

undertegnet: Arbidsgt

Thorsten Rivertz.

716/95

Overandes den øverste Sundhedskommissionen. Klæd-ernes Ventilationskanaler bør paa Loftet føres bort-til en i dette Øiemed opsat ovenpaa Tøkken-Pudsen saavel sit Lys gjennem Klædet, i hvilken Anledning disse bør anbringes Vinduer med fast indsat Glas.

I Kjældreplanen bør maatte indrettet Leilighed, men da Fjeldet ligger paa Grund af Terrainforholdene

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Brudeli Ingvar/ Indahl Bjørn-Erik
Indahl,Hallings gate 4

0170 OSLO

Haug, John Ragnar
Osterhaugsgt. 25

0183 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930019693	94/9953

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	22. februar 1994

Arbeidssted : 219/0093 Geitmyrsveien 31
Byggherre : Brudeli Ingvar/ Indahl Bjørn-Erik, Indahl,Hallings gate 4, 0170 OSLO
Arbeidets art: UTBEDRING- BRUKSENDR.FRA HOTELL/ HERB.TIL BOLIG

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

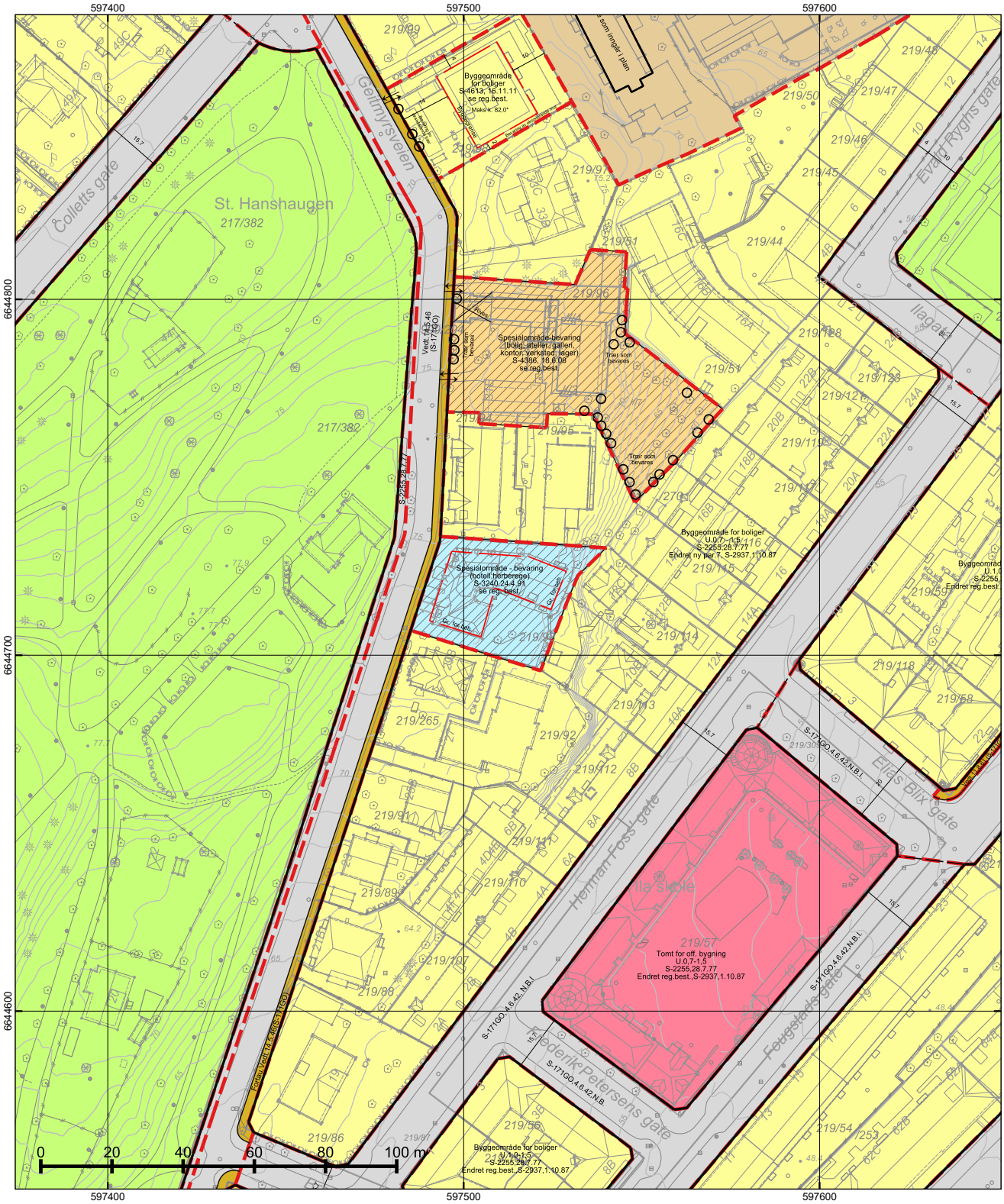
Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

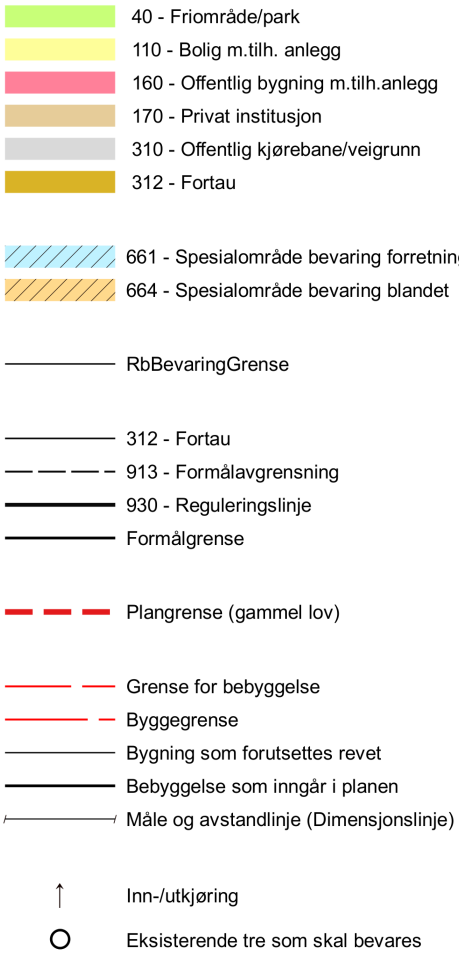
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

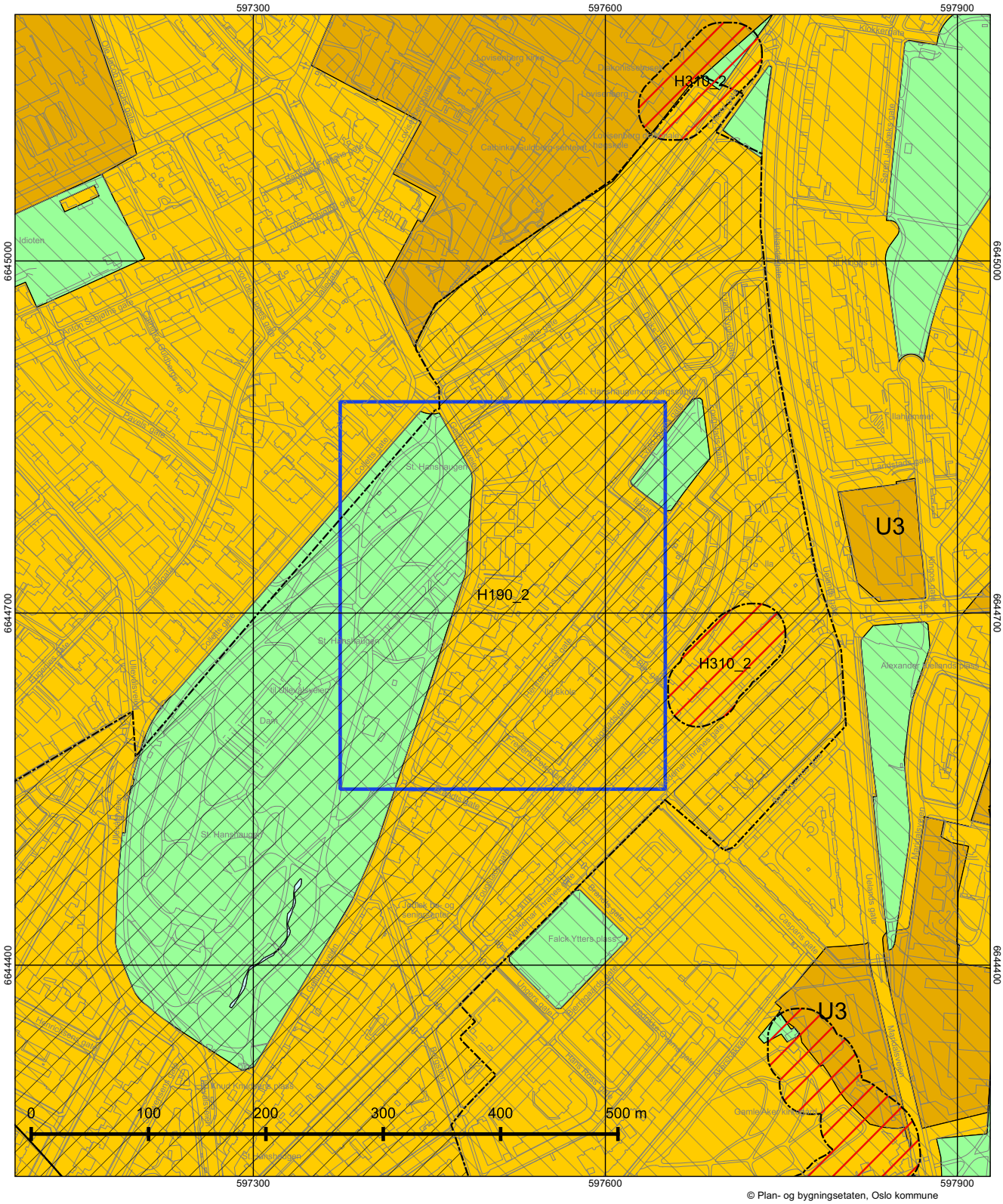
PlottID/Best.nr: 164112/ 86541424
Deres ref.:
Adresse: Geitmyrsveien 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/93

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: 13.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164112/86541424
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

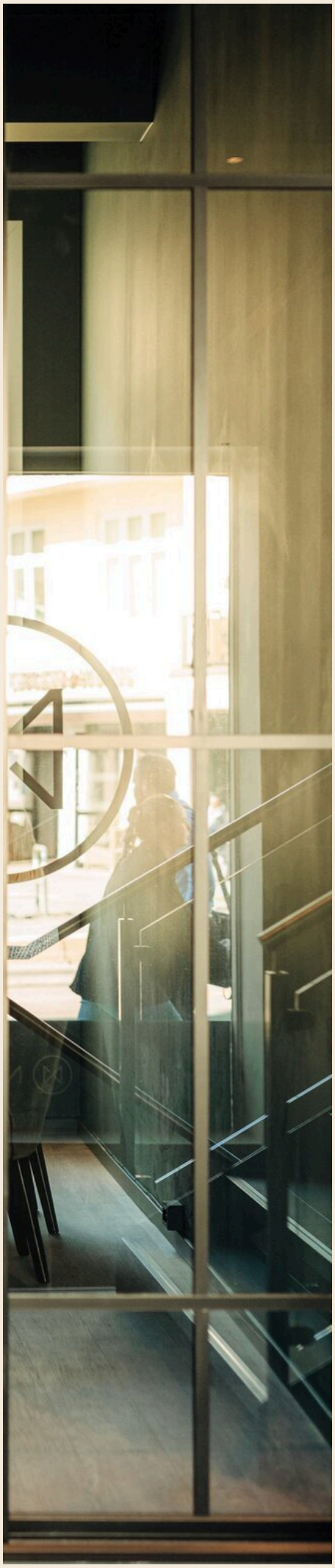


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0443/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Geitmyrsveien 31A 0171 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 93 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Morten Styrmoe Hannestad

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165