NORDVIK

Geitmyrsveien 21B

0 soverom | 27 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Geitmyrsveien 21B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Vedlegg
37	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.07.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og påkostet selveier med utsikt mot parken. Varmtvann & fyring inkl. Parkeringsmuligheter. Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	**3 850 000,-**
Omkostninger	**98 060,-**
Totalpris	**3 977 777,-**
Fellesgjeld	**29 717,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 290,-**
BRA-i	**27 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Geitmyrsveien 21B, presentert av Nordvik Frogner!

Lys og påkostet 1-roms selveierleilighet med en attraktiv og skjermet beliggenhet rett ved parken. Leiligheten har en gjennomgående god standard med påkostede materialvalg som bøkparkett på gulv, innfelte vannarmatur og spotbelysning, samt delikat kjøkkeninnredning og baderom. Her får du en innflyttningsklar leilighet - perfekt førstegangskjøp!

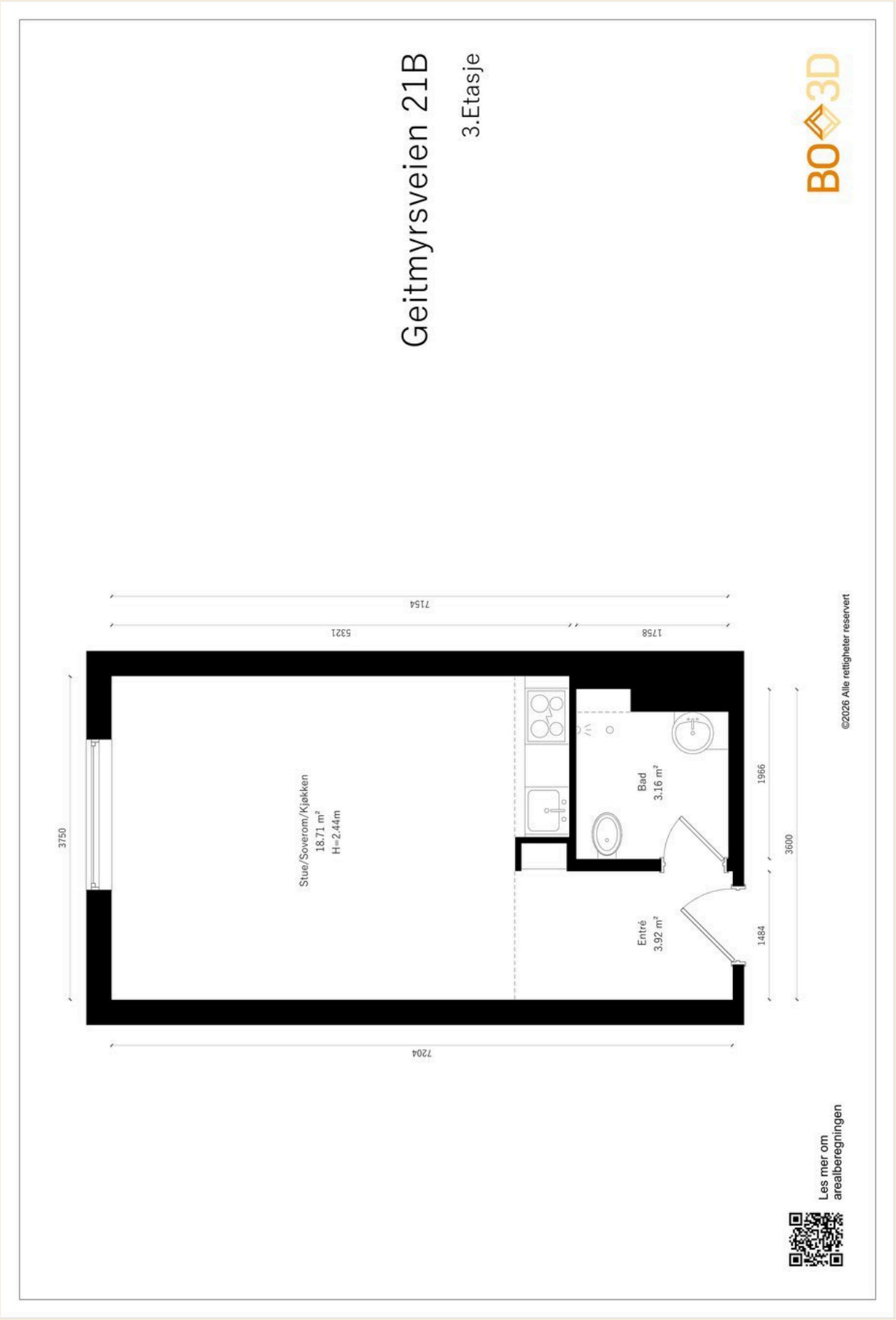
Høydepunkt:

- Fantastisk beliggenhet rett ved parken, samt kort vei til "alt"
- Varmtvann, fyring og internett er inkludert i felleskostnadene
- Store vindusflater med god lysinnslipp og grønt utsyn
- Kort avstand til butikker, kaféer og kollektivtransport
- Mulighet for parkeringsleie gjennom sameiet
- Perfekt som førstegangskjøp eller utleie

Velkommen til visning!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 27 kvm
Total BRA: 29 kvm






Amandier




Cerise à courte queue















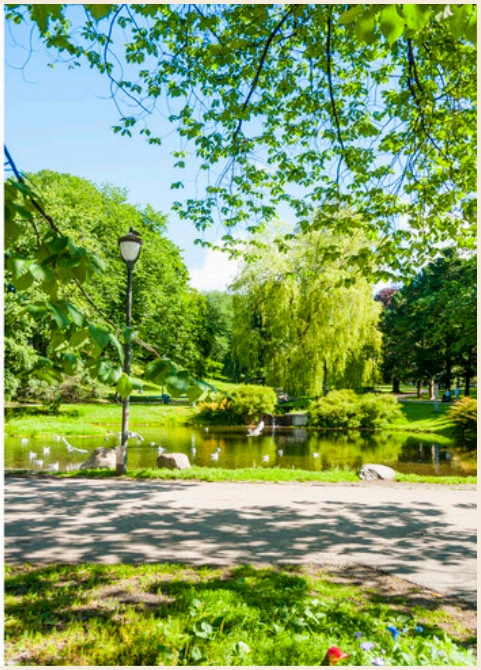




St. Hanshaugen byr på en unik kombinasjon av grøntområder, sjarmerende byliv og et rikt utvalg av servicetilbud.







Langs "stripa" i Ullevålsveien finner du herlig kaffe, konditori og frisør - samt spesialbutikker som delikatesseforretningen Gutta på Haugen.

Området har gode treningsmuligheter med kort vei til SATS Bislett, Bislett bad, FitnessXpress og flere utendørsalternativer som Tufteparken og fotballbaner.



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
14-0309/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Geitmyrsveien 21B, 0171 OSLO
Gnr 219, bnr 88, snr 19 i Oslo kommune

Selger
Camilla Victoria Ramos Fjellvang

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
29 717,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 879 717,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
96 970,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 060,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 060,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 977 777,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 990 777,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 27 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 29 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Entré, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 27 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
3. etasje - 27 kvm BRA-I: Entré, bad og stue/kjøkken.
Leiligheten disponerer én bod i kjeller (målt til 2 kvm).

Velkommen til en lys og arealeffektiv leilighet med attraktiv beliggenhet like ved St. Hanshaugen park. Leiligheten har et moderne uttrykk med gjennomgående parkettgulv, oppgradert kjøkken og bad, samt store vindusflater som gir et flott grønt utsyn og rikelig med naturlig lys. Planløsningen utnytter kvadratmeterne godt og passer perfekt for førstegangskjøpere, studenter eller som pendlerleilighet.

Entré
Entréen gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk med flislagt gulv. Herfra er det adkomst til badet og oppholdsrommet.

Stue / kjøkken
Leilighetens oppholdsrom kombinerer stue, kjøkken og soveplass i en åpen løsning. De store vinduene slipper inn rikelig med dagslys og byr på et grønt og hyggelig utsyn mot parken. Gulvene er belagt med slipt og

behandlet heltre bøkparkett som gir rommet en lun og tidløs karakter.

Videre har du kjøkkeninnredning fra Kjøkkenprofilen (2013) med glatte fronter og en praktisk utforming med god skap- og benkeplass. Fliser mellom benkeplate og overskap gir et stilrent uttrykk, mens belysning fra spotter og lys under overskap sørger for gode arbeidsforhold.

Bad
Stilrent, flislagt baderom fra 2013 (ref. tidligere salgsoppgave) med spotbelysning og gulvvarme. Innredningen består av vegghengt toalett, servant med underskap og dusjhjørne med regndusj og innebygget armatur.

Standard
Innvendig:
- Heltre bøkparkett på gulv. Gulvene ble slipt og behandlet.
- Fliser i entré og på bad.
- Malte veggflater. Fliser over kjøkkenbenk.
- Fliser på deler av badet.
- Malt himling. Romhøyden er målt til ca. 2,43 meter i stuen og ca. 2,29 meter i entréen.
- Etasjeskiller av betong.
- Boligen har dør med glatt, malt dørblad med frostet vindusfelt til bad.

Baderom
Rommet ble ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2013, og byggteknisk forskrift fra 2010 legges til grunn for vurderingen. På veggen er det 30 x 60 cm fliser i våtsonen og bak toalettet, samt slette malte vegger i resten av badet, med malt innvendig tak. Det er spotter i tak og over speilet som lyskilde. På gulvet er det lagt 50 x 25 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Rommet har hjørneplassert baderomsinnredning med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Dusjen har innebygget dusjarmatur og regndusjhode. Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Kjøkken
Kjøkkenet er fra 2013. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kjøkkenprofilen. Det er slipt parkett på gulv, og veggene er slette og malte. Taket er slett malt med spotter og lys under overskap som lyskilde. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. I tillegg er det ventil over kjøkkeninnredningen.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stoppekraner er plassert på vegg mellom entré og bad. Rørskapet er besiktiget.
- Hovedvannledninger i kobber (ukjent alder) med stoppekraner. Tilgang via luke i vegg mellom entré og bad.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.
- Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
- Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vannbåren varme til radiatorer er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.
- Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 4 fordelingskurser.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer - Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme - Forventet levetid på radiatorer i vannbårne varmesystemer er 30–50 år eller mer. Tilstandsgrad 2 settes da fordi mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på radiatorene.

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

Parkering
Sameiet disponerer 6 parkeringsplasser i bakgård som kan leies etter venteliste. Per dags dato er det kun én ekstern person på venteliste for parkering. Seksjonseiere går foran eksterne personer. Den som parkerer på parkeringsplassene må vise synlig oblat, utstedt av styret. Det utstedes ett oblat til hver av de som leier parkeringsplass. Kjøretøy uten kjennemerke og synlig oblat vil bøtelegges.

Leie av parkeringsplass for seksjonseier er satt til kr 750,- per måned.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013: VM Bygg, Elektropluss, gjennomført omfattende renovering av hele leiliegheten
i regi av forrige eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: 2013. Membranarbeider gjennomført av VM bygg, Installasjoner byttet av
Elektropluss VVS og elektro

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Dette ble gjennomført av tidligere eier, så jeg besitter ikke denne dokumentasjonen selv, men vet
arbeidet ble godt dokumentert og lagt ved forrige eiers egenerklæring.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: arbeid utført av elektropluss. Oljefyr er skiftet til sentral bergvarme.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? Av forrige eier i 2013.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet disponerer fem P-plasser i bakgård med ladebokser. Jeg er usikker på når
og hvem som utførte dette arbeidet i sin tid.

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.?
Svar: Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Omfattende renovering gjennomført av tidligere eier i 2013. Alt arbeid gjennomført av faglært. Planløsningen ble bl.a. endret med utvidelse av bad. Usikker på det formelle rundt dette da det var før min tid som eier av leiligheten.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Ja, sentralfyr kontrollert i regi av forrige eier.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Fellesutgiftene ble sist økt 1. januar 2026. Det skal gjennomføres maling av fasaden i løpet av høsten 2026.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Byggeår: 1963.
Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong.

Utvendig:
- Valmet takkonstruksjon tekket med Protan-membran.
- Teglsteinsgård med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og mur.
- Utvendige fasader er pusset og malt.
- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
- Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35).
- Leiligheten disponerer bod og felles kjellerbod samt tilgang til sameiets fellesrom.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken 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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold. Ved utleie faktureres et innflyttingsgebyr som styret fastsetter. Gebyret skal dekke innkjøp av postkasseskilt, generell slitasje og bortkjøring av skrot som settes igjen av de som flytter ut. Alle utleieforhold skal reguleres av en leiekontrakt utarbeidet av styret med klausuler for utkastelse ved brudd på husordensreglene.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers

regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Oppvarming via radiator tilknyttet fjernvarme. Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke selv bebodd eiendommen og kjenner derfor ikke til årlig strømforbruk.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 290,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader fordeles slik:
Felleskostnader kr 2.991,- pr. md.
Bredbånd 500 Mbit kr 299,- pr. md.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 887 586,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 550 343,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Geitmyrsveien 21B, orgnr. 971275863

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Geitmyrsveien 21B, og har gårdsnummer 219 og bruksnummer 88 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.oktober 1976.
Sameiet består av 25 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst i 1976.

Sameiet disponerer 6 parkeringsplasser som kan leies.

Boligselskapets hjemmeside:
home.solibo.no/hp/geitmyrsveien21b

Fremtidig vedlikehold (opplyst av styreleder 24.07.26):
Det vil gjennomføres maling av fasaden i løpet av høsten 2026 dersom alt går som planlagt. Totale kostnader er ikke fastsatt enda, men det er stipulert til ca. kr 20.000,- per leilighet fordelt over 3 måneder.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Bortfester har forkjøpsrett. Denne er ikke benyttet.

Styregodkjennelse
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 29 717,-pr. 01.06.2026

Sameiets totale lån:
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.77627
Nominell rente (flyt): 7,45 %
Innfrielsesår: 2038
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.06.2026: kr 64 286,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 185.235,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 194.385,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiets forsikring
Landkreditt Forsikring AS
Polisenr. 35412441

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 877 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Hanne Marie Stabell og Dikka Bang Eriksen.

Festetiden er 99 år regnet fra 28.06.1958. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 74.840,- per år.

Festeavgiften reguleres ikke oftere enn hvert 10 år. Den ble sist regulert for 2 år siden i følge styreleder.

Bortfester har forkjøpsrett. Denne er ikke benyttet.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.
Matrikkelbrev fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.12.1964.

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Disse er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Byggesaker i nærområdet:
Byggesak - Saksnummer: 202607121 - Herman Foss' gate 6 B - oppdeling av leiligheter
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2026/01658 - Geitmyrsveien 20 med flere - forhåndskonferanse - nybygg, bruksendring, tilbygg, påbygg
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2026/07195 - Herman Foss' Gate 3 - oppføring av fire balkonger
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 202515453 - Geitmyrsveien 7 D-E - ombygging og bruksendring av Gamle Aker menighetshus til boliger
Status: Under behandling

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/219/88/19:
04.07.1958 - Dokumentnr: 510137 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,590
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER

15.10.1976 - Dokumentnr: 520115 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
P ANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM
BESTEMMELSER OM GODKJENNELSE AV LEIER OG LÅNETAKER M.V.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2026 - Dokumentnr: 711905 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.07.1958 - Dokumentnr: 510137 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,590
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER

27.12.1960 - Dokumentnr: 521616 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1961 - Dokumentnr: 500419 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1976 - Dokumentnr: 520115 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 386/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

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

typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) - estimert til kr. 48 496,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 147 271,- 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.

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 24. juli 2026

Ansvarlig megler
Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler 2
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

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

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Geitmyrsveien 21B

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	3 min / 0.3 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	11 min / 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	13 min / 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	14 min / 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	17 min / 1.4 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	9 min / 0.8 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	12 min / 1.1 km

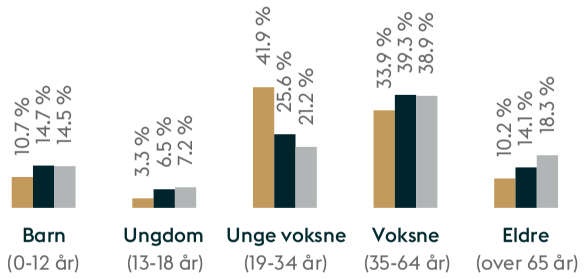
Offentlig transport

Falck Ytters plass	Linje FB5A, FB5B, 21	4 min / 0.3 km
Bislett	Linje 17, 18	13 min / 1.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	21 min / 1.8 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min / 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min / 3.2 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	32 barn	3 min / 0.2 km
Breidablikk barnehage (1-5 år)	44 barn	7 min / 0.6 km
Melkeveien barnehage (0-5 år)	68 barn	7 min / 0.6 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	4 min
Falck Ytters plass	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min
SATS Ila	10 min

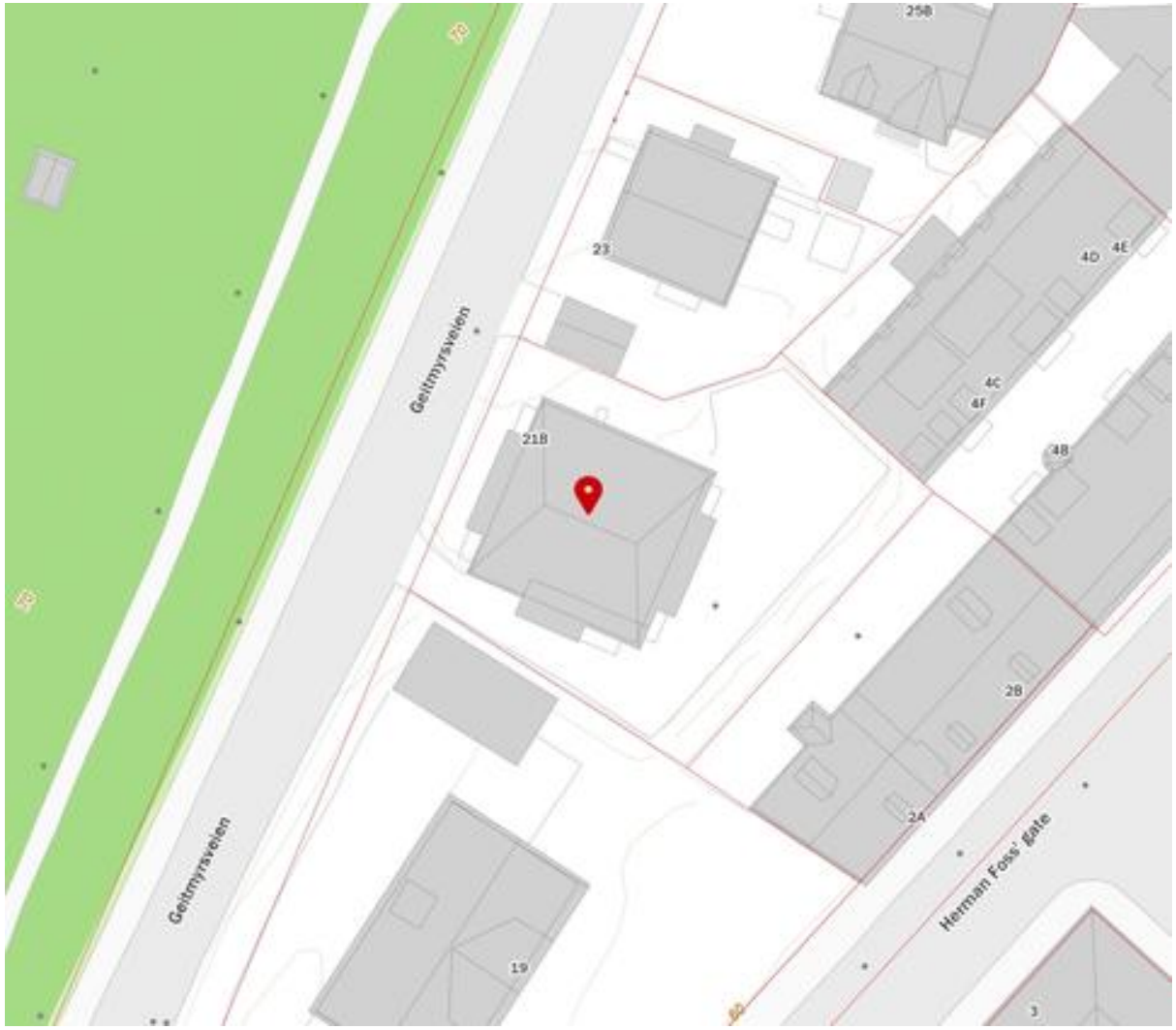
«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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



Adresse **Geitmyrsveien 21B, 0171 OSLO**	
Dato for energimerking **23.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323540**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80538960**
Gårdsnummer **219**	Bruksnummer **88**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **27,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **27,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **182,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **182,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 661 kWh**



Geitmyrsveien 21B, 0171 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Geitmyrsveien 21B, 0171 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 21: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 22: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Geitmyrsveien 21 B, 0171 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 88, snr. 19

Andelsnummer 386/10000

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1879 **Eiendomsverdi ref nr:** PK2038

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kompakt og arealeffektiv leilighet i byggets øverste etasje. Leiligheten holder god standard med lite slitasje, og det er slipt bøkparkett, fliser i entré og på bad, innfelte spotlights i entré, bad og kjøkken, samt innfelte vannarmaturer og gulvvarme på badet. Radiatorvarme.
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og holder god standard med lite slitasje på samtlige overflater. Lagring er sikret gjennom ekstern bod i kjeller. Sameiet har flere fellesrom som kan benyttes innenfor gjeldende regler og vedtekter.
Ettroms leilighet med god standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Valmet takkonstruksjon tekket med Protan-membran.
Teglsteinsgård med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og mur. Utvendige fasader er pusset og malt.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35).
Leiligheten disponerer bod og felles kjellerbod samt tilgang til sameiets fellesrom.

INNVENDIG Gå til side

Heltre bøkparkett på gulv. Fliser i entré og på bad. Gulvene ble slipt og behandlet.
Malte veggflater. Fliser over kjøkkenbenk. Fliser på deler av badet.
Malt himling.
Romhøyden er målt til ca. 2,43 meter i stuen og ca. 2,29 meter i entréen.
Etasjeskiller av betong.
Ett rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert.
Boligen har dør med glatt, malt dørblad med frostet vindusfelt til bad.

VÅTROM Gå til side

Rommet ble ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2013, og byggteknisk forskrift fra 2010 legges til grunn for vurderingen.
På veggen er det 30 x 60 cm fliser i våtsonen og bak toalettet, samt slette malte vegger i resten av badet, med malt innvendig tak. Det er spotter i tak og over speilet som lyskilde.
På gulvet er det lagt 50 x 25 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Rommet har hjørneplassert baderomsinnredning med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Dusjen har innebygget dusjarmatur og regndusjhode.
Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2013. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kjøkkenprofilen.
Det er slipt parkett på gulv, og veggene er slette og malte.
Taket er slett malt med spotter og lys under overskap som lyskilde.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. I tillegg er det ventil over kjøkkeninnredningen.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stoppekraner er plassert på vegg mellom entré og bad. Rørskapet er besiktiget.
Hovedvannledninger i kobber (ukjent alder) med stoppekraner.
Tilgang via luke i vegg mellom entré og bad.
Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.
Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Vannbåren varme til radiatorer er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.
Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 4 fordelingskurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

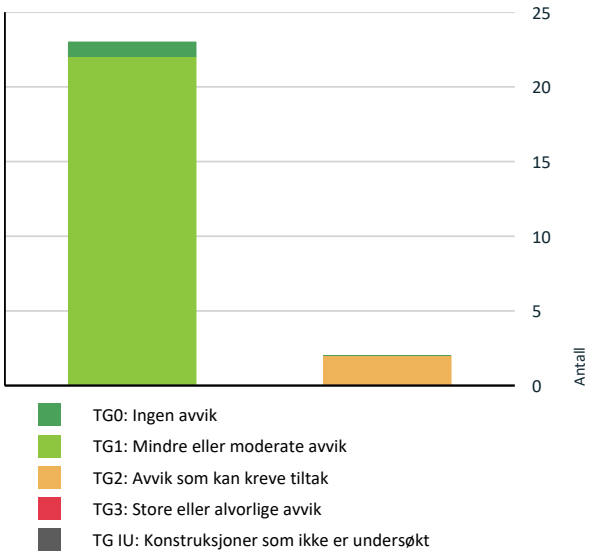
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger følgende ferdigattest:
Geitmyrsveien 21 B - Boligblokk - Ferdigattest - 1964
Geitmyrsveien 21B - Garasje - Exdok (uattestert) - 1927
Leiligheten er renovert, og planløsningen er endret i forhold til de originale bygningstegningene. Badet er blant annet utvidet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

Anvendelse
Bygningen er oppført over 3 etasjer med 1 underetasje i tillegg. Hovedsaklig lavblokk og småhusbebyggelse i området rundt bygget.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av følgende rom: entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Lagringsmuligheter er sikret gjennom disponibel kjellerbod. I tillegg har sameiet felles fasiliteter som fellesvaskeri og felles sykkelbod, som driftes av sameiet. Boligen holder gjennomgående god standard.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Valmet takkonstruksjon tekket med Protan-membran fra 2017. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Teglsteinsgård med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og mur. Utvendige fasader er pusset og malt.

Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1995
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



TG 1 Dører

Beskrivelse
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert. Det er også et calling-anlegg til gateplan.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Bod

Beskrivelse
Leiligheten disponerer en kjellerbod merket 302. Det er også flere fellesrom som styres av sameiet, herunder: Fellesvaskeri og felles sykkelbod.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Heltre bøkparkett på gulv. Fliser i entré og på bad. Gulvene ble slipt og behandlet sist i juni 2026.
Malte veggflater. Fliser over kjøkkenbenk. Fliser på deler av badet, øvrige vegger ble malt i 2025.
Malt himling.

Romhøyden er målt til ca. 2,43 meter i stuen og ca. 2,29 meter i entréen.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betong.

Ett rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.
På kjøkken/stue ble det målt 9 mm avvik over 2 meter, og totalt 13 mm gjennom hele rommet.
Kravet er maks 10 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet (iht. NS 3600).



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte oppganger med trapper i terasso i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har dør med glatt, malt dørblad med frostet vindusfelt tl bad.



VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet ble ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2013, og byggteknisk forskrift fra 2010 legges til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

På veggen er det 30 x 60 cm fliser i våtsonen og bak toalettet, samt slette malte vegger i resten av badet, med malt innvendig tak. Det er spotter i tak og over speilet som lyskilde.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak fliser.

3.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 50 x 25 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

3.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.



3.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har hjørneplassert baderomsinnredning med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Dusjen har innebygget dusjarmatur og regndusjhode.



3.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet har mekaniske avtrekk med tilluft under dør. Lufteventil i vegg tilknyttet det sentral ventilasjonsanlegg.



3.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra innspeksjonsluke med tilgang til bunnsville..







KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2013. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kjøkkenprofilen.
Det er slipt parkett på gulv, og veggene er slette og malte.
Taket er slett malt med spotter og lys under overskap som lyskilde.
Følgende hvitevarer:

Stekeovn fra Siemens
Platetopp med to kokesoner fra IKEA
Kjøleskap fra IKEA
Avtrekksvifte fra IKEA
KomfyrvaktBenkeplate i rustfritt stål med innebygget veggmontert kjøkkenarmatur.
Mellom benk og overskap er det fliser.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Det anbefales at det ettermonteres Waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje). Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.



3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. I tillegg er det ventil over kjøkken innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stoppekraner er plassert på vegg mellom entré og bad. Rørskapet er besiktiget.

Hovedvannledninger i kobber (ukjent alder) med stoppekraner, med tilgang fra luke i vegg mellom entré og bad.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.
I 2018 ble det utført rørfornying av overvann og spillvann ut til kommunalt rørnett, med innføring av strømpe (TT-teknikk).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken (ref tidligere salgsoppgaver, anlegget er en del av felleseie og ikke videre undersøkt)
Naturlig tilluft via spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg. Det er radiatorvarme i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.
Forventet levetid på radiatorer i vannbårne varmesystemer er 30–50 år eller mer.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Forventet levetid på radiatorer i vannbårne varmesystemer er 30–50 år eller mer. Tilstandsgrad 2 settes da fordi mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på radiatorene.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 4 fordelingskurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

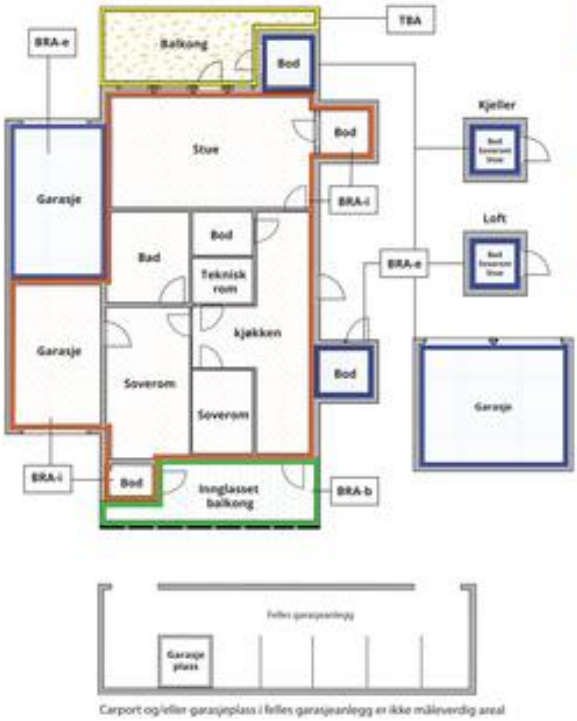
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	27			27	
Kjeller		2		2	
SUM	**27**	**2**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger følgende ferdigattest:
Geitmyrsveien 21 B - Boligblokk - Ferdigattest - 1964
Geitmyrsveien 21B - Garasje - Exdok (uattestert) - 1927
Leiligheten er renovert, og planløsningen er endret i forhold til de originale bygningstegningene. Badet er blant annet utvidet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Dagens eier har utført sliping av parkettgulvene. For øvrig er det, etter det opplyste, ikke utført arbeider i leiligheten i dagens eiers eiertid

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	88		19	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Geitmyrsveien 21 B

Hjemmelshaver
Fjellvang Camilla Victoria Ramos, Eriksen Dikka Bang, Sauge Hanne Marie Stabell

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/Sameiet Geitemyrsveien	971275863	H0302	Solibo AS	Camilla Victoria Ramos Fjellvang

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
386/10000

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet på populære St. Hanshaugen, vis-a-vis parken og noen få minutter fra "stripa" i Ullevålsveien. 10-15 minutters gåavstand til Majorstuen, Grünerløkka og sentrum. Bygården ligger pent til i en rolig gate.
Idylliske St. Hanshaugparken vis-a-vis bygården ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo kommune tok ansvaret for. Her er det Tuftepark, andedam, mange benker å slappe av på, fjordutsikt og mye mer. Parken har sommerservering og en scene for gratiskonserter på de velkjente og populære parkkveldene.
Fra leiligheten er det kort avstand til en lokal dagligvarebutikk og ellers er det kort gangavstand til en rekke fasiliteter som apotek, frisørsalonger, jernvare, parfymeri, bokhandel, kles- og skobutikk i nærområdet. Det er også gangavstand til populære Vulkan, med Mathallen, konsertscene, barer, kafeer og restauranter.
St. Hanshaugen kjennetegnes ikke minst av "stripa" i Ullevålsveien med tre norgesmestere i kaffe, konditori, frisør. Ellers eksklusive spesialbutikker som den kjente delikatesseforretningen Gutta på Haugen og Røtter. Strøket har et godt utvalg av hyggelige kafeer, som Java, Godt Brød, Kaffebrenneriet og Baker Hansen. Her fins også mange kjente restauranter som Pascal, Schrøder, Smalhans, Grotto, Sushi & Thaimat, Albertine, Kolonialen og Heim. I tillegg hyggelig servering på Roleur bar og nyåpnede Bukken vinbar. Videre er det kort vei til SATS Bislett, Bislett bad, FitnessXpress og Tufteparken på Haugen. Nærområdet byr i tillegg på fotballbane og lekeplasser.
Godt kollektivt tilbud med bla. bussrutene 21 og 37 i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Stortorget, Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Sagene, Nydalen, Carl Berner og Helsfyr. Nærmeste trikkestopp er på Bislett, nærmeste T-banestasjon Stortinget.
OsloMet på Bislett ligger innenfor gangavstand. Universitetet på Blindern og BI i Nydalen er lett tilgjengelige med offentlig transport. Ila barne- og ungdomsskole ligger rett ved.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Det er 6 parkeringsplasser i bakgården som leies ut etter ventelisteprinsippet.
Styret har installert el-bil ladere, se vedtekter og interne regler for bruk og kostnader rundt parkering og lading.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er festet og er på 877.kvm
Opparbeidet tomt med asfaltert adkomst og gressplen.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Beskrivelse av sameiet
Sameiet består av 25 boligseksjoner
Hjemmeside: geitmyrsveien21b.no
Sameiet har i dag Telia som sin TV- og bredbåndsleverandør

Eiendommens historie
Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Oppgraderinger gjort i regi av sameiet:
2013: Installert varmepumpe (bergvarme) (Electropluss), nedgravd oljetank i hagen, renset og fylt med leca
2014: Ny ytterdør med elektrisk dørpumpe
2014: Ny vaskemaskin og ny tørketrommel i fellesvaskeriet (Miele)
2015: installert Elektrisk lys m/utløser på parkeringsplass (Electropluss)
2015: Fasade malt (sokkel) og epoxy lagt på kjellergulv ved boder inn til fellesvaskeri(Tom Beving AS)
2017: Installert utslagsvask i tilknytning til fellesvaskeri (Per Harald Melgård AS)
2017: Ny membran på taket (Protan)
2017: Lekkasje i takluke reparert
2018: Rørfornying av Overvann/Spillvann ut til kommunalt rørnett- Lagt inn strømpe. (TT-teknikk)
2018: Rehabilitering av balkonger (Consolvo)

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Camilla V Ramos Fjellvang	9578-5997-4-439457	2026-06-26 13:17:33

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
26. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0309/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Geitmyrsveien 21B, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Camilla Victoria Ramos Fjellvang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 35412441
Forsikret i: Landkreditt Bank AS

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013: VM Bygg, Elektropluss, gjennomført omfattende renovering av hele leiliegheten i regi av forrige eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: 2013. Membranarbeider gjennomført av VM bygg, Installasjoner byttet av Elektropluss VVS og elektro

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette ble gjennomført av tidligere eier, så jeg besitter ikke denne dokumentasjonen selv, men vet arbeidet ble godt dokumentert og lagt ved forrige eiers egenerklæring.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: arbeid utført av elektropluss. Oljefyr er skiftet til sentral bergvarme.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Av forrige eier i 2013.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet disponerer fem P-plasser i bakgård med ladebokser. Jeg er usikker på når og hvem som utførte dette arbeidet i sin tid.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Omfattende renovering gjennomført av tidligere eier i 2013. Alt arbeid gjennomført av faglært. Planløsningen ble bl.a. endret med utvidelse av bad. Usikker på det formelle rundt dette da det var før min tid som eier av leiligheten.

---

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?

Ja

Beskriv: Ja, sentralfyr kontrollert i regi av forrige eier.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026 lagt ved i salgsoppgaven.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Foretatt av takstmann 2026, se tilstandsrapport.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene ble sist økt 1. januar 2026. Det skal gjennomføres maling av fasaden i løpet av høsten 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0309/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Camilla V Ramos Fjellvang	**2026-06-26**

Identifikasjon

Camilla V Ramos Fjellvang

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

Nordvik Frogner
E-post: s.jonassen@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Geitmyrsveien 21B**

Megleropplysninger 29.06.2026
Vi viser til forespørsel av 29.06.2026

Boligselskap:	Sameiet Geitemyrsv 21 B
Organisasjonsnr:	971275863
Gnr./bnr:	217/164
Eier(e):	Camilla Victoria Ramos Fjellvang
Seksjons-/andelsnr:	19
Adresse:	Geitmyrsveien 21B, 0171 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/geitmyrsveien21b
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/geitmyrsveien21b/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Landkreditt Forsikring AS, avtalenr 35412441
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Forkjøpsrett til bortfestere
· **Tomt:**	Festet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Sameiet disponerer 6 parkeringsplasser som kan leies. (Se husordensregler)

Informasjon om lån -

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.77627
Nominell rente (flyt):	7,45 %
Innfrielsesår:	2038
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.06.2026:	kr 764 286
Andel av saldo:	kr 29 717
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.991,- pr. md.
Bredbånd 500 Mbit	kr 299,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.290,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	23961	29953

Forkjøpsrett til bortfestere
Solibo er ikke involvert med avklaring av forkjøpsrett.
Megler kan henvende seg til Hanne Marie: mila@otenet.gr og Arne Eriksen: arne.eriksen@centragruppen.no.
Disse har mulighet for inntreden i avtalen.

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

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

VEDTEKTER
FOR SAMEIET GEITMYRSVEIEN 21B

Vedtatt i sameiermøte den 23. april 2009, endret på ordinært sameiermøte 15. april 2015, endret på ordinært sameiermøte den 20. april 2016 og tilpasset lov av 16. juni 2017 nr. 65 på ekstraordinært årsmøte 14. mai 2018

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Geitmyrsveien 21B, og har gårdsnummer 219 og bruksnummer 88 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.oktober 1976.

Sameiet består av 25 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst i 1976.

Eiendommen er festet av disponent Christian Stabell og frk. Laura Stabell i festekontrakt av 28.6.1958.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ref. gammel bestemmelse om forkjøpsrett for bortfester.

Ved utleie faktureres et innflyttingsgebyr som styret fastsetter. Gebyret skal dekke innkjøp av postkasseskilt, generell slitasje og bortkjøring av skrot som settes igjen av de som flytter ut.

Alle utleieforhold skal reguleres av en leiekontrakt utarbeidet av styret med klausuler for utkastelse ved brudd på husordensreglene.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere

hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert

reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3. FELLESKOSTNADER

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på

sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtak med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

4. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5. ÅRSMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier med næringsseksjoner opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, samt styremedlemmer og leiere av boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Forslag til budsjett for neste år
- Valg av styre
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

  Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med

vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer velges for 1 år av gangen, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

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

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

7. 3 Styremøter

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Varamedlemmer kan møte på styremøtene, men de har ikke stemmerett, med mindre de møter som stedfortreder for fast styremedlem.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

8.1 Årsmøte

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8.2 Habilitetsregler for styre

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale 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 bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 34 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler
for
Sameiet Geitmyrsveien 21B

Vedtatt i sameiermøte 23. april 2009, endret på ekstraordinært årsmøte 14.05.2018.

Sameiet Geitmyrssveien 21B skal være et trygt og trivelig sted å bo. Det er viktig at alle beboere tar ansvar for dette, og bidrar til å skape et godt miljø.

§ 1
Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Beboer er erstatningspliktig for all skade som oppstår som følge av mangel på aktsomhet, eller brudd på ordensreglene.

§ 2
Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 3
Fellesarealer

Enhver forurensning av fellesarealer er forbudt. Fellesarealer må ikke belemres med gjenstander som beboere eier. Dersom fellesarealer benyttes til å utføre ulike typer arbeid av beboer, er beboer ansvarlig for daglig rydding av det aktuelle området.

Tøy og tepper skal ikke luftes, tørkes eller bankes fra vinduer.
Felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Det er ikke tillatt å male vinduer og vegger, eller å anbringe plakater av enhver art på eiendommen. Likeså er det forbudt å sette opp montrer, automater, antenner, flaggstenger eller skilter.

Vinduer i trapper, oppganger og korridorer skal ikke stå åpne om natten. De skal heller ikke stå åpne under værforhold som nedbør eller blåst. Hvis beboer åpner vinduer i trapper, oppganger, korridorer eller andre fellesrom, blir beboer erstatningspliktig dersom skade oppstår.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på sameiets uteområder.

§ 4
Avfallshåndtering

Søppel skal legges i anvist beholder. Det skal ikke settes i fellesarealer. Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Avfall skal ikke settes utenfor beholderne.

Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Det er ikke tillatt å sette dette fra seg på fellesarealene. Ved større avfallsmengder, som for eksempel ved oppussing, skal dette meldes til styret i forkant og fjernes uten unødig opphold. Dersom styret finner det nødvendig kan slikt avfall fjernes for beboers regning i tilfeller der avfallsrutinene ikke overholdes.

§ 5
Boder og fellesrom i loft, gang og kjeller

Det skal ikke brukes levende lys eller fyrstikker i boder og fellesrom. Det skal generelt holdes orden og ryddighet her.

Lagring i boder skal ikke sperre for lufteventiler.

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 6
Indre orden

Det skal være stille i boligen alle dager mellom klokken 23.00 og klokken 07.00. I dette tidsrommet skal ikke vaskemaskinen stå på. Det skal ikke spilles musikk eller annet som kan forstyrre andre beboere. Med annet menes film, spill, instrumenter, med videre.
Ønsker beboer å drive selskapelighet eller spille musikk eller annet ved spesielle anledninger i nevnte tidsrom, skal de andre beboerne i eiendommen varsles i god tid på forhånd. Når det spilles musikk eller annet skal volumet være på et nivå som ikke er av betydelig sjenanse for andre beboere.

Det oppfordres til å unngå å utøve sjenerende støy på lørdager og søndager. I tilfeller der dette ikke kan unngås, kan arbeidet utføres i tidsrommet kl 11.00 til 18.00.

Det er ikke tillatt med musikkundervisning eller musikkøvelser i boligen.

Beboerne plikter å holde rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør oppvarmet slik at frysning unngås.

Når beboer installerer vaskemaskin i boligen, skal den være typegodkjent og montert med slangebruddsventil. Oppgradering i boligen som omhandler vann, avløp eller elektrisitet skal gjennomføres på forskriftsmessig måte.

Beboerne skal vise aktsomhet ved bruk av elektrisk utstyr som kan medføre høy risiko for brann eller lekkasje, spesielt vaskemaskin og oppvaskmaskin. Disse skal ikke benyttes uten tilsyn.

Det er ikke tillatt med egne matter og dørskilter ved indre inngangsdører.

§ 7
Parkering

Det er avmerket 6 parkeringsplasser i bakgården. Den som parkerer på parkeringsplassene må vise synlig oblat, utstedt av styret. Det utstedes ett oblat til hver av de som leier parkeringsplass. Kjøretøy uten kjennemerke og synlig oblat vil bøtelegges.

Ved å benytte parkeringsplassen aksepteres følgende parkeringsbestemmelser:

1. Det er kun én parkeringsplass per seksjon dersom det er venteliste.
2. Seksjonseiere som bor i bygget prioriteres over leietakere som bor i bygget, som igjen prioriteres over eksterne parkeringsleietakere. Seksjonseier som ikke bor i bygget anses som ekstern parkeringsleietaker.
3. Eksterne parkeringsleietakere kan sies opp med én – 1 – måneders skriftlig oppsigelse regnet fra den første i måneden dersom seksjonseier/leietaker av leilighet ønsker plassen.
4. For øvrig gjelder én – 1 – måneders skriftlig gjensidig oppsigelse regnet fra den første i måneden.
5. Det er kun sameiet v/forretningsfører som leier ut parkeringsplassene til enten seksjonseier, leietaker eller ekstern parkeringsleietaker. Dersom parkeringsleietaker ikke trenger plassen lengre, må denne frigjøres.
6. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 26.

Leie av parkeringsplass for seksjonseier settes opp til kr 800 per måned, og leie for ekstern leietaker settes til kr 1.000 per måned.

§ 8
Dugnad

Sameiet kan arrangere felles dugnad på utearbeid på fellesarealene eller på bygningen. Utearbeidet prissettes, og de som ikke deltar, vil få kostnadene for arbeidet fordelt på seg i ettertid.

§ 8
Røyking

Det er ikke tillatt å røyke på balkong eller ved inngangsparti, dersom det er til sjenanse for andre seksjonseiere.

§ 9
Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Geitmyrsveien 21 B
11. mai 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Geitmyrsveien 21 B

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	11.05.2026
Tidspunkt:	18.00
Sted:	Inngangen i Geitmyrsveien 21 B

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Anette Wold Nilsen	På valg:	2026
Styremedlem	Anders Usterud Vaaje	På valg:	2026
Styremedlem	Hans Petter Beldring	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/geitmyrsveien21b

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring

Polisenummer: 35412441

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

År: 2025/2026

Styrets arbeid i perioden

Foregående år har styret først og fremst sørget for løpende drift og vedlikehold, håndtering av henvendelser fra andelseiere, samt samarbeid med forretningsfører. Dette har blant annet innebåret vedlikehold av vaskeri, inngåelse av serviceavtaler, korrekte beboerlister, oppfølging omkring generende rundt lukt av røyk i leiligheter/oppgang og videre planlegging av maling av fasade. Styret har avholdt 4 fysiske møter, samt opprettholdt en jevnlig kontakt vedrørende pågående saker. Styret ser på kommunikasjonen internt i styret som god.

Økonomi

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Borettslagets økonomi vurderes som stabilt god.

Felleskostnader ble økt med 4,6% fra 01.01.2026 som følge av generelt økte kostnader i borettslaget samt samfunnet for øvrig.

Vedlikehold av fasade

I løpet av året har styret jobbet videre med arbeidet omkring maling av fasaden.

Arbeidet vil igangsettes i løpet av høst 2026.

Beboermiljø og trivsel

Styret har fortsatt med å jobbe for muligheten for å sperre parkering av sparkesykler direkte utenfor inngangsparti, da dette er til sjenanse for beboer som i 1. etasje. Det er nå også hengt opp parkering forbudt skilt på området med mest sjenanse for beboer.

Styret har et godt samarbeid med ukentlig kontakt med vaktmester angående vedlikehold og renhold av fellesareal.

Styret oppfordrer bruk av Solibo for best mulig kommunikasjon dersom beboere har forbedringstiltak eller andre tilbakemeldinger.

For styret i Geitmyrsveien 21b

Anette Wold Nilsen – styreleder

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Geitemyrsv 21 B

Orgnr: 971 275 863

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**410 734**	**544 078**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	185 235	-98 988
Avdrag lån	37 283	34 356
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**147 952**	**-133 344**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**558 686**	**410 734**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	541 420	413 627
Kortsiktig gjeld	-17 266	2 893
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**558 686**	**410 734**

✔ Signert 30-04-2026 08:58:52 UTC

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 058 360	1 045 632	1 075 560	1 012 700
Annen driftsrelatert inntekt	3	71 108	95 987	342 840	357 160
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 129 468**	**1 141 619**	**1 418 400**	**1 369 860**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	7 050	7 050	7 100	7 100
Styrehonorar	5	50 000	49 998	50 000	50 000
Forsikring		47 383	48 177	53 400	53 200
Forretningsførsel		58 036	56 074	57 960	60 700
Revisjon		7 725	9 785	7 800	7 875
Kommunale avgifter		139 446	129 180	144 000	145 000
Eiendoms- og festeavgift		74 840	74 840	74 880	74 840
Energi/fyring		101 449	93 198	96 360	99 300
Kabel-TV/internett		181 736	191 934	198 720	89 700
Vedlikehold	6	62 845	318 484	368 520	319 160
Vaktmestertjenester		70 533	96 489	98 040	69 000
Renhold	7	58 334	56 972	59 760	61 000
Andre driftskostnader	8	35 464	55 528	63 360	83 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**894 842**	**1 187 710**	**1 279 900**	**1 119 975**
DRIFTSRESULTAT		**234 626**	**-46 090**	**138 500**	**249 885**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		12 107	12 007	0	0
Finanskostnader		61 498	64 904	65 160	55 500
RESULTAT FINANSPOSTER		**49 391**	**52 897**	**65 160**	**55 500**
Resultat		**185 235**	**-98 988**	**73 340**	**194 385**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	185 235	-98 988		
SUM DISPONERING		**185 235**	**-98 988**		

✔ Signert 30-04-2026 08:58:52 UTC

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 334	680
Forskuddsbetalte kostnader	10	140 122	252 660
Bankinnskudd		397 964	160 287
SUM OMLØPSMIDLER		**541 420**	**413 627**
SUM EIENDELER		**541 420**	**413 627**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	-230 772	-416 007
SUM EGENKAPITAL		**-230 772**	**-416 007**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	789 458	826 741
SUM LANGSIKTIG GJELD		**789 458**	**826 741**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-11 303	2 545
Annen kortsiktig gjeld	12	-5 964	348
SUM KORTSIKTIG GJELD		**-17 266**	**2 893**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**541 420**	**413 627**

✔ Signert 30-04-2026 08:58:52 UTC Oneflow ID 14479983 Side 3 / 7

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 30-04-2026 08:58:52 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	882 660
Kabel-TV/Internett	175 700
Sum innkrevde felleskostnader	**1 058 360**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Elbillading	1 658
Utleie parkerings-/garasjeplass	68 250
Vaskeri	1 200
Sum annen driftsrelatert inntekt	**71 108**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 7 050.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 50 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold VVS	10 068
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	1 224
Vedlikehold felles vaskeri	25 299
Dører og porter	26 254
Sum vedlikehold	**62 845**

NOTE 7 - RENHOLD	
Mattleie	4 112
Renhold	54 222
Sum renhold	**58 334**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Snøbrøyting/gressklipping	20 858
Leie datasystemer	23 101
Driftsmaterialer	1 917
Annen fremmed tjeneste	1 485
Vaskeri	-30 780
Kontingenter	2 194
Servicekostnad	691
Generalforsamling/årsmøte	7 250
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 649
Annen kostnad	99
Sum andre driftskostnader	**35 464**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital 1.1	-416 007
Overført til/fra egenkapital	185 235
Opptjent egenkapital 31.12	**-230 772**

✔ Signert 30-04-2026 08:58:52 UTC Oneflow ID 14479983 Side 5 / 7

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	44 333
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	92 499
Andre forskuddsbetalte kostnader	3 289
Sum forskuddsbetalte kostnader	**140 122**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**
Lånenummer	8398.71.77627
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2018
Løpetid	20 år
Innfrielseår	2038
Rentesats (nominell)	7,20 %
Opprinnelig lånebeløp	**1 080 000**
Lånesaldo 01.01	826 741
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	37 283
Lånesaldo 31.12	**789 458**

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	312
Annen påløpt kostnad	-6 276
Sum annen kortsiktig gjeld	**-5 964**

✔ Signert 30-04-2026 08:58:52 UTC

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 50 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Anette Wold Nilsen stiller til valg som styreleder for 1 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Anders Usterud Vaaje stiller til valg som styremedlem for 1 år
Hans Petter Beldring stiller til valg som styremedlem for 1 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

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

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Geitmyrsveien 21 B

Møtedato:	mandag, 11. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Inngangen i Geitmyrsveien 21 B

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Ellen Cecilie Gran-Jansen Brewer foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

4 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 5 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Det tas til etterretning at man skal bruke ordlyden til et sameie.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 50 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Anette Wold Nilsen ble valgt som styreleder for ett år ved akklamasjon.

5.2. Valg av styremedlemmer

Anders Usterud Vaaje ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Hans Petter Beldring ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

Alette Usterud Vaaje ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Anette Wold Nilsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Anders Usterud Vaaje	På valg: 2027
Styremedlem:	Hans Petter Beldring	På valg: 2027
Varamedlem:	Alette Usterud Vaaje	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Marthe Engebretsen

Protokollvitne:

Ellen Cecilie Gran-Jansen Brewer

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

12-05-2026 08:06:16 UTC

Undertegner

Dato

Marthe Engebretsen

marthe@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

SAMEIET GEITMYRSVEIEN 21 B Norge

Signert med E-signere

12-05-2026 08:04:41 UTC

Undertegner

Dato

Ellen Cecilie Gran-Jansen Brewer

c.brewer@online.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 83.108.102.155

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 tlf * 41 72 00

KOPI

Oslo, den
4. desember 1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Geitmyrsveien 21 B

Journalnr.
59/2908/BF
Avsluttende synsforretning
5/12-63

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Egil A. Braathen, Akersgt. 36, Oslo .

Byggemester
Arkitekt Hugo Friis Dahl, Bankplass 1.

Ansvarshavende
Ingeniør Tom Felix Dennecke, Jac. Aalls gt. 49, Oslo. 3.

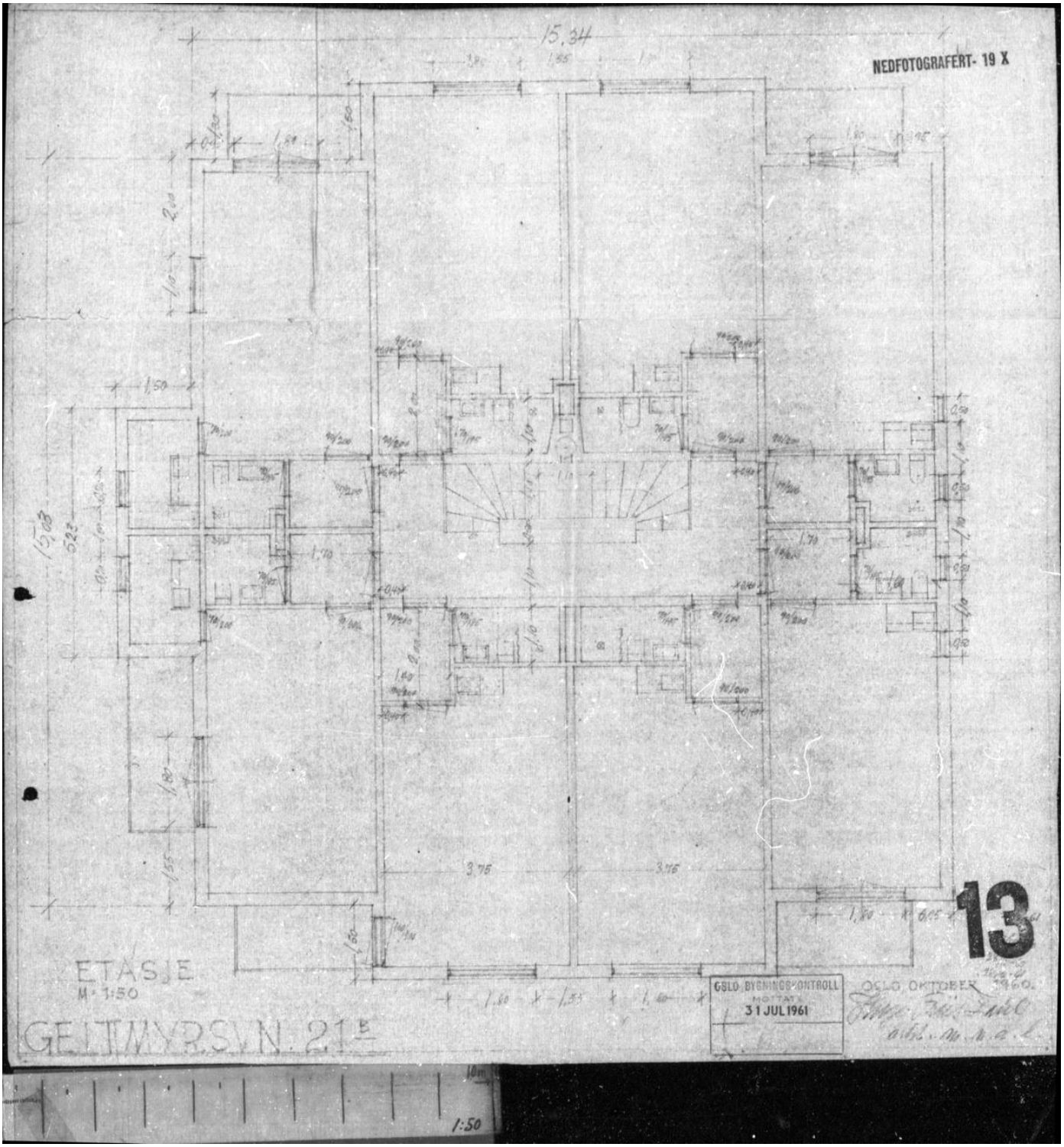
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

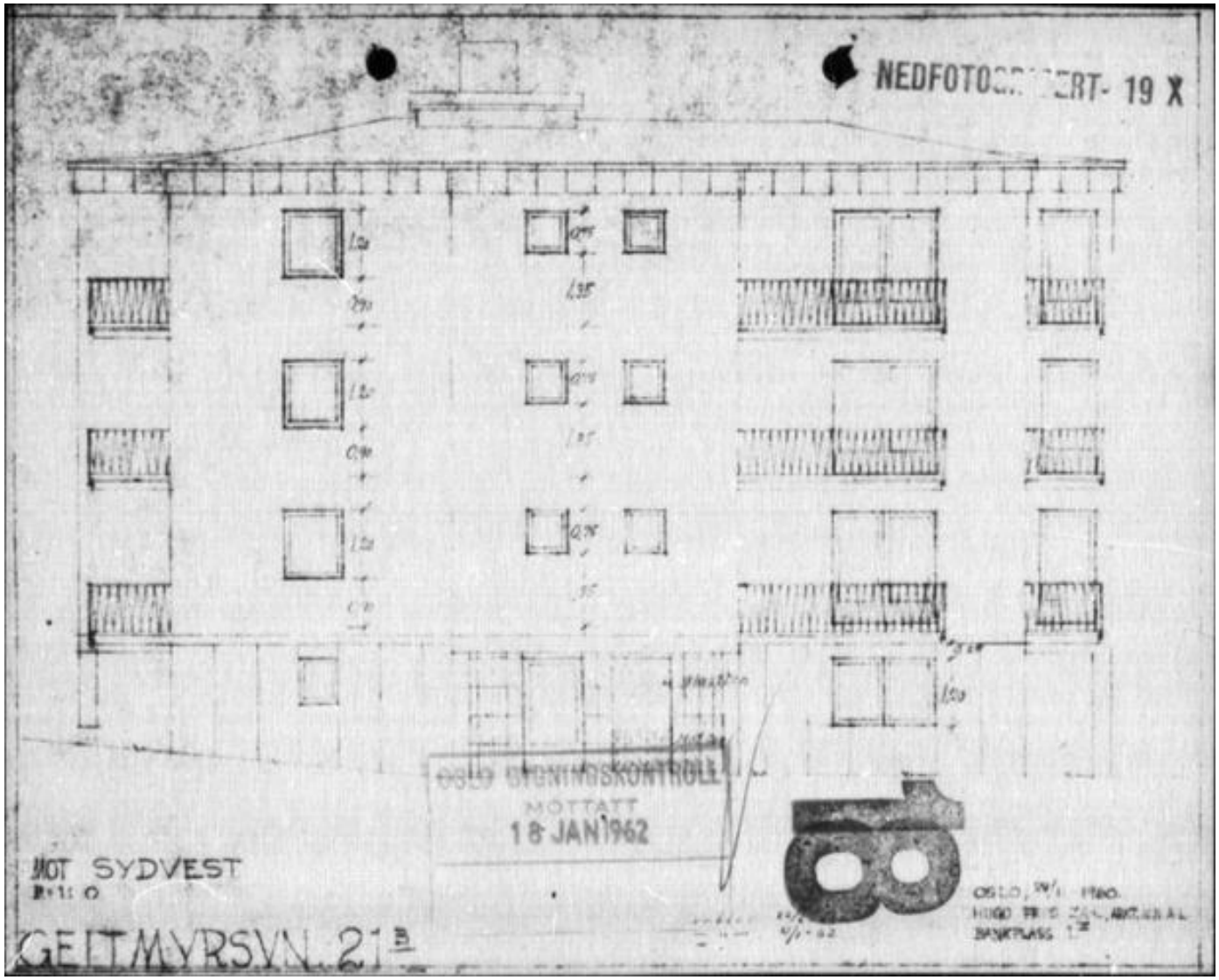
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

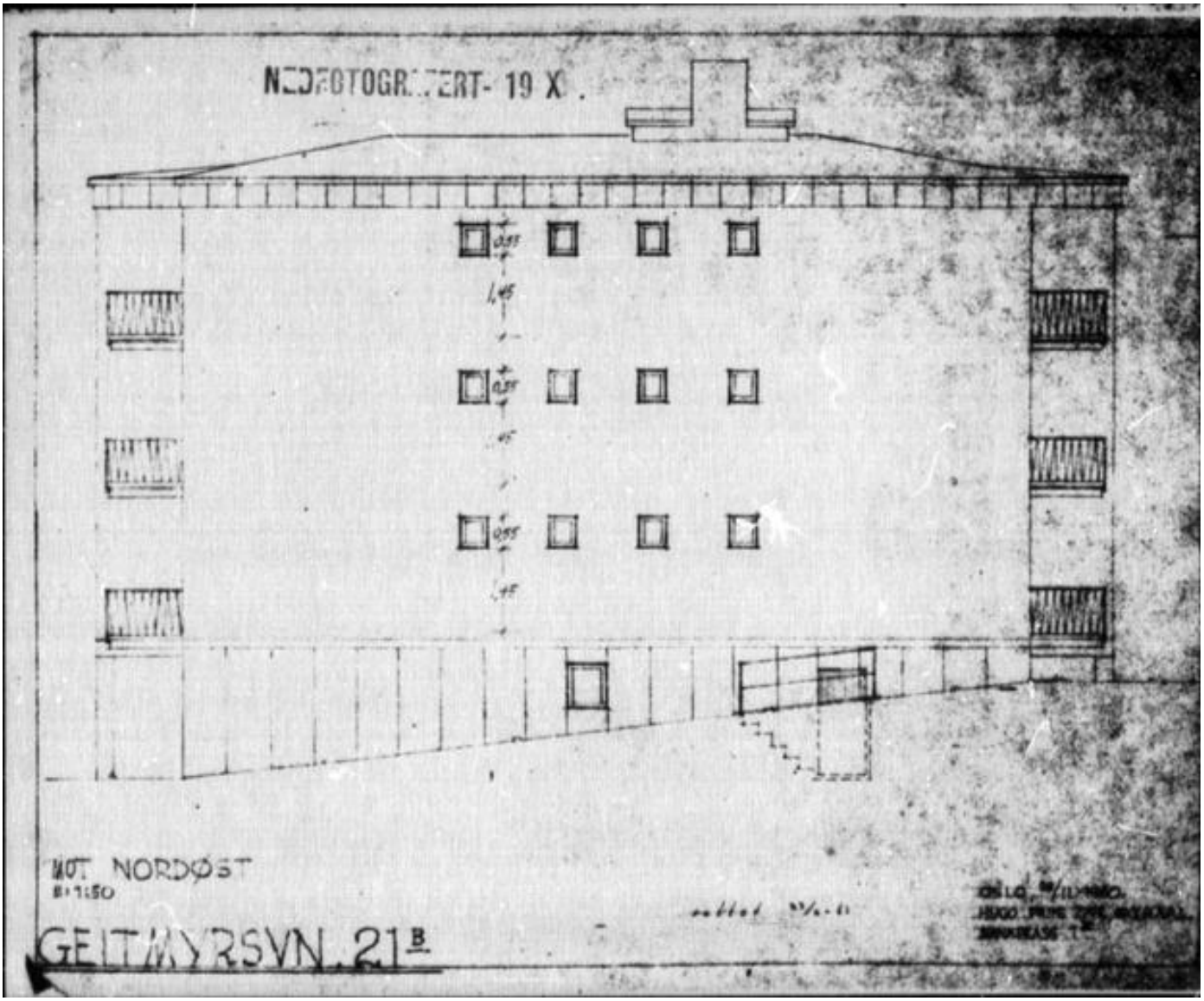
Distriktsingeniør
G. Heber

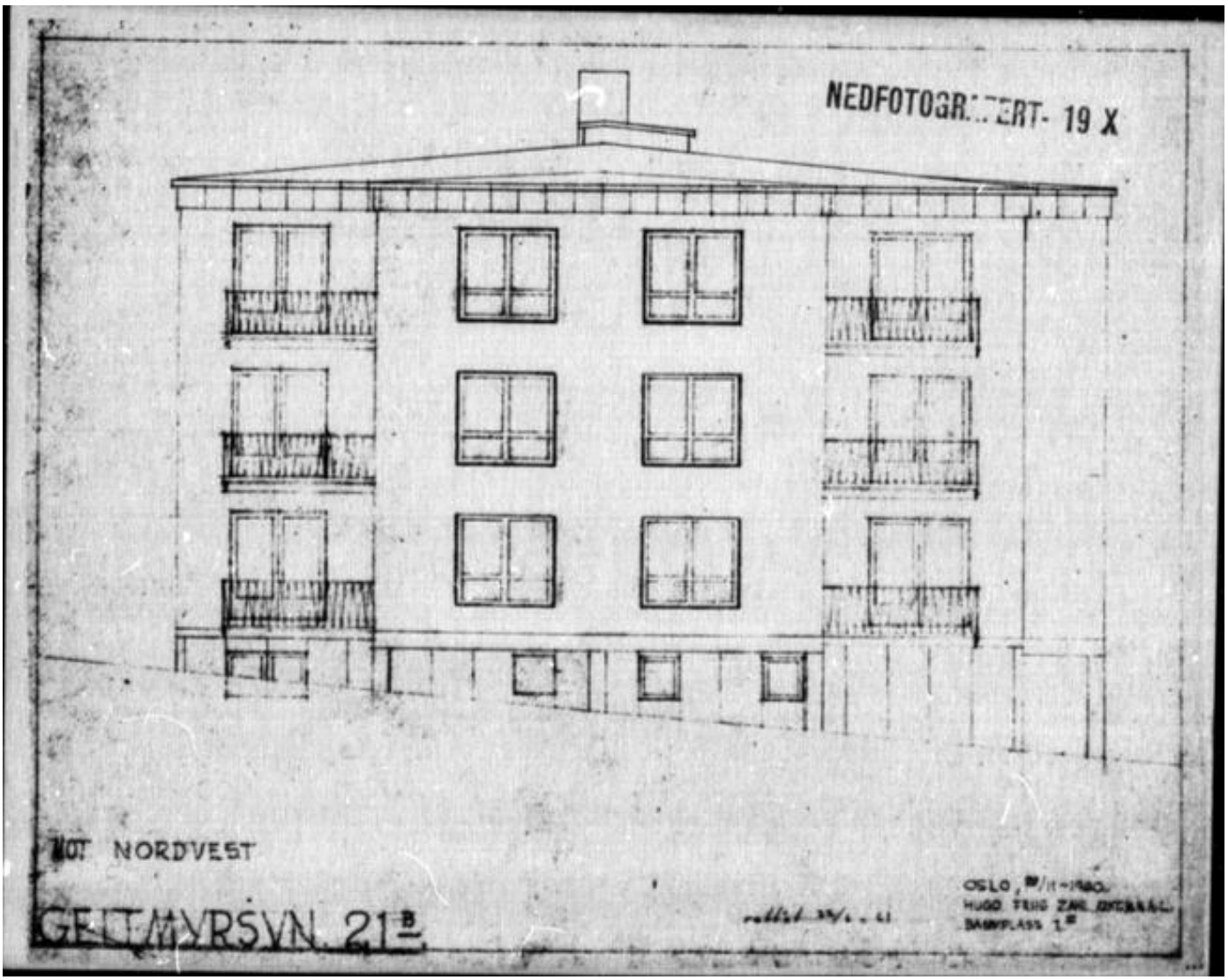
Kaare Regbo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


15.34
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
13
ETASJE
M·1:50
GEITMYRSVN. 21 E
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
31 JUL 1961
OSLO OKTOBER
1:50


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
MOTTATT
18 JAN 1962
MOT SYDVEST
GEITMYRSVN. 21 B


FOTOGRAFERT- 19 X .
MOT NORDØST
GEITMYRSVN. 21B


NEDFOTOGR.ERT- 19 X
MOT NORDVEST
GEITMYRSVN 21B

5

Ekspedisjons-Dokument

angående garasje

på matr.-nr. 21 B Gjelleruptsveien

Innlevert ..... Attestert .....

Oversendes Oslo helseråd til besiktigelse i h. t. § 27 1 3.

Oslo 23/9.27. G Bugge.

Tilbakesendes hr. byggningsinspektøren. Kupa er intet å bemerke.

Oslo helseråd 29/9 1927

Elect. bestyrelighet

L. Dieseth

Oversendes hr. brandchefen til besiktigelse.

Oslo 30/9.27. G Bugge.

OSLO 10/10 27 BRANDVESEN

Tilbakesendes hr. Byggningsinspektøren. Intet at bemerke.

Oslo brandvesen 4 Okth. 1927

J. Brandtzæg.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 29.06.2026
Kunde: Sindre Trovåg Jonassen
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535862
Deres ref: 9317728

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 219, BNR. 88.

Vi viser til bestilling av 29.06.2026 for eiendom gnr. 219, bnr. 88.

GNR. 219 BNR. 88

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.11.1899.

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

877 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

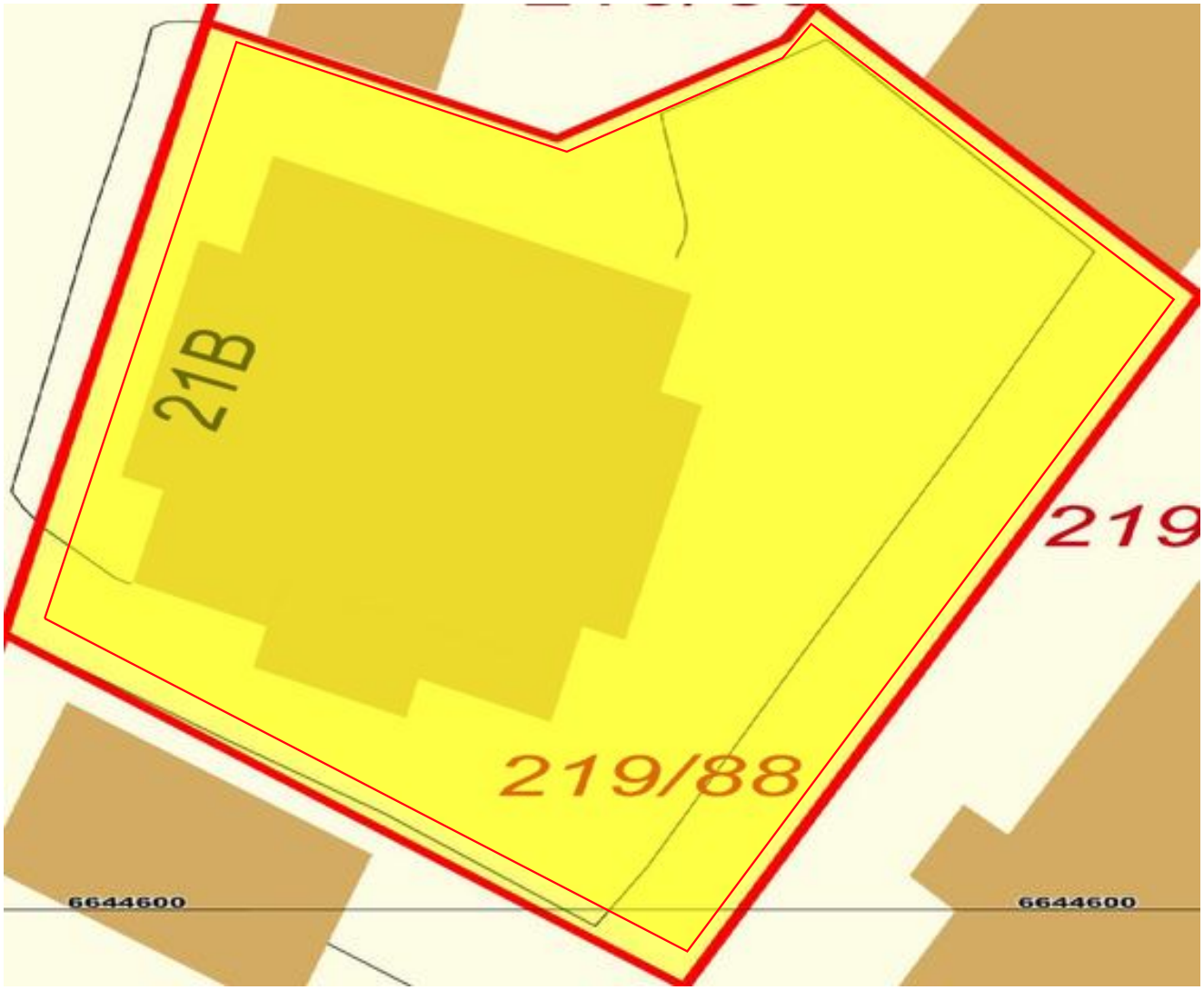
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

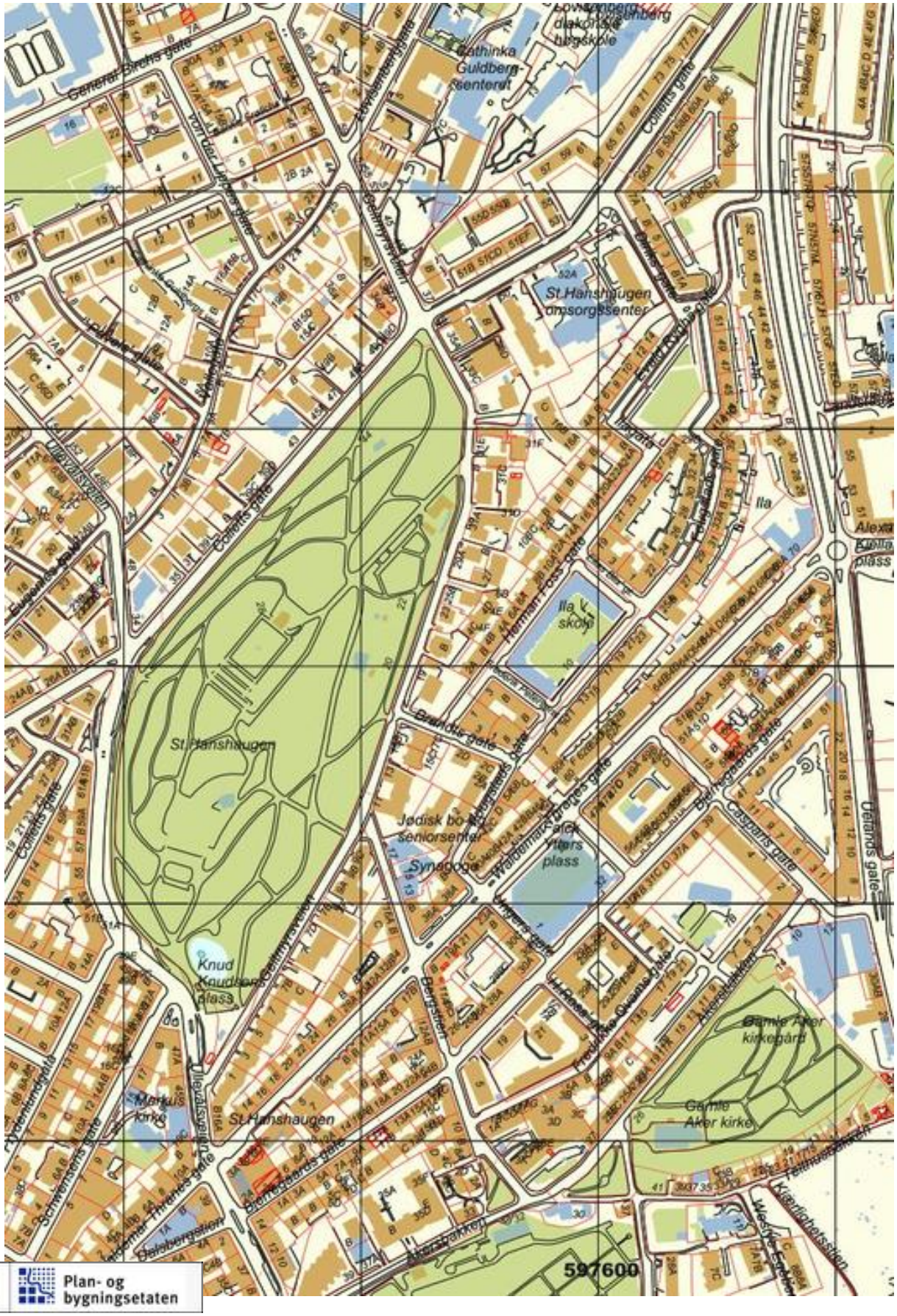
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

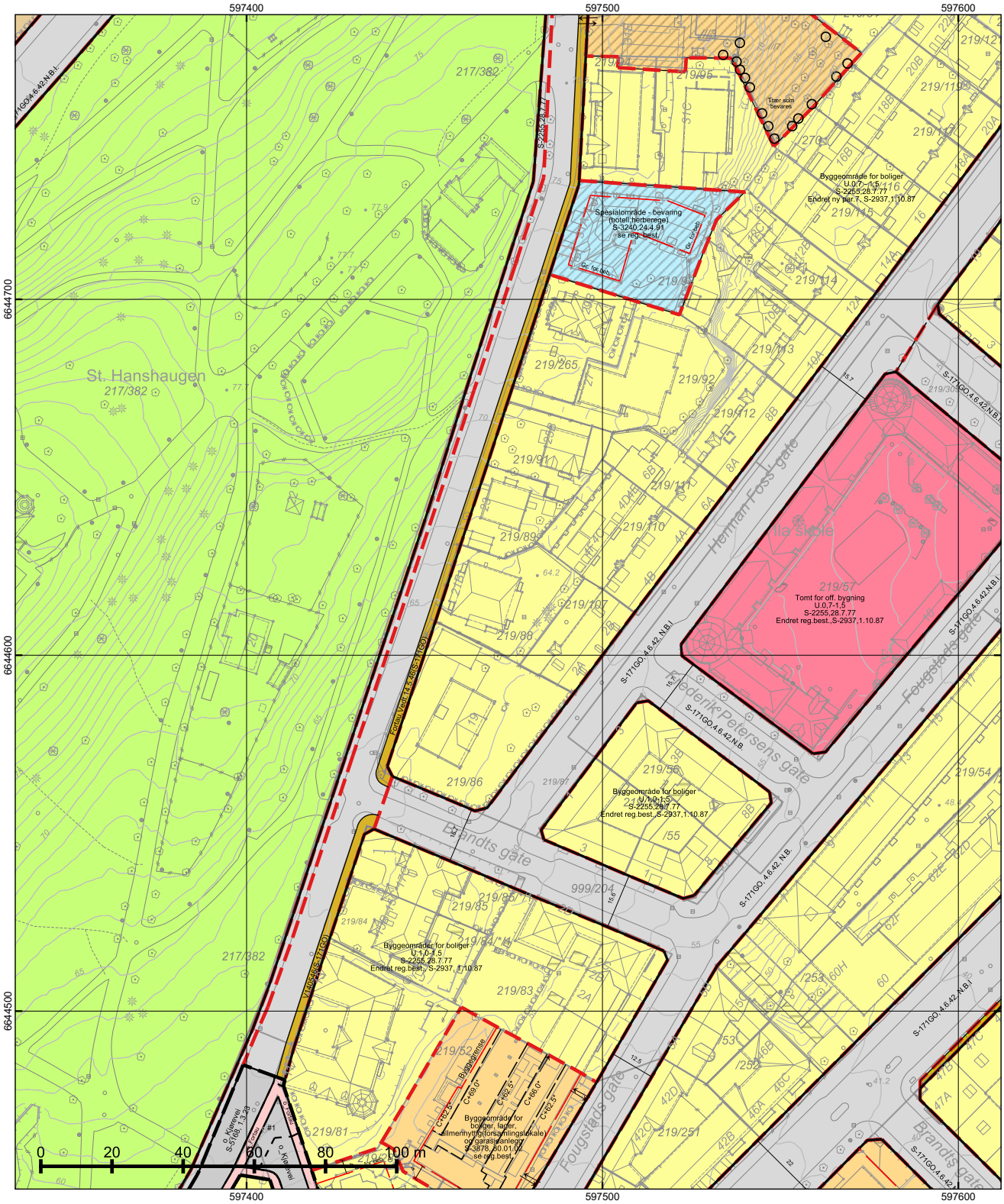
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Plan- og bygningsetaten


Plan- og bygningsetaten
597600
St. Hanshaugen
Jødisk bo- og seniorsenter
Synagoge
Ila skole
Ila
Gamle Aker kirke
Gamle Aker kirkegård
Markus kirke
Knud Knudsens plass
Ullevålsveien
Parkveien
Schweigaards gate
Thorvald Meyers gate
Waldemar Thranes gate
Olaf Ryes plass
Ullevål hageby
Ullevål stadion
Ullevålsveien
Collets gate
Eugenies gate
Pilestredet
Bjølsenveien
Sofienbergparken
Sofienberggata
Sofienbergplassen
Dalsbergstien
Dalsbergveien
Hermann Foss gate
Brandts gate
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Ullevålsveien



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

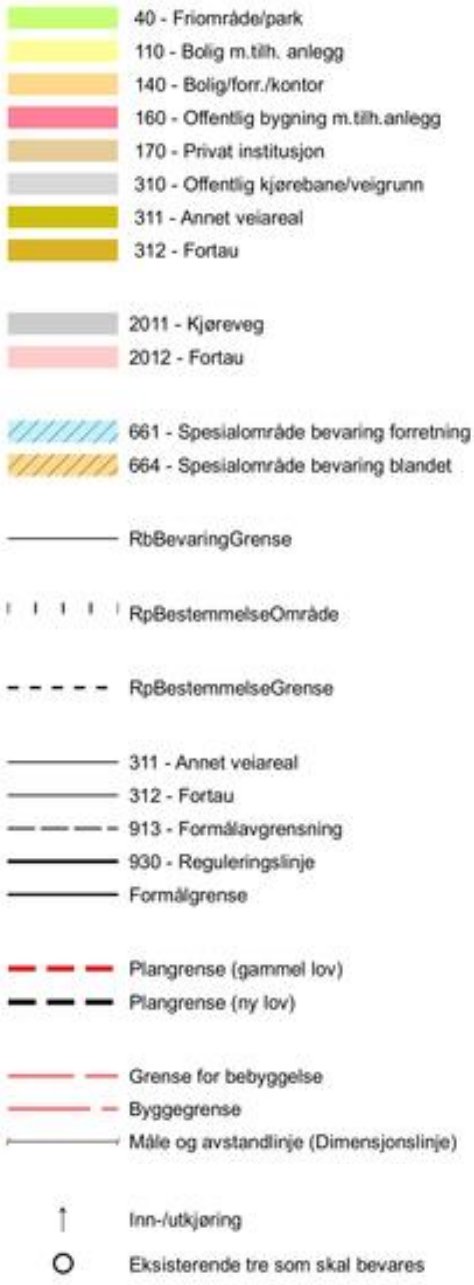
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

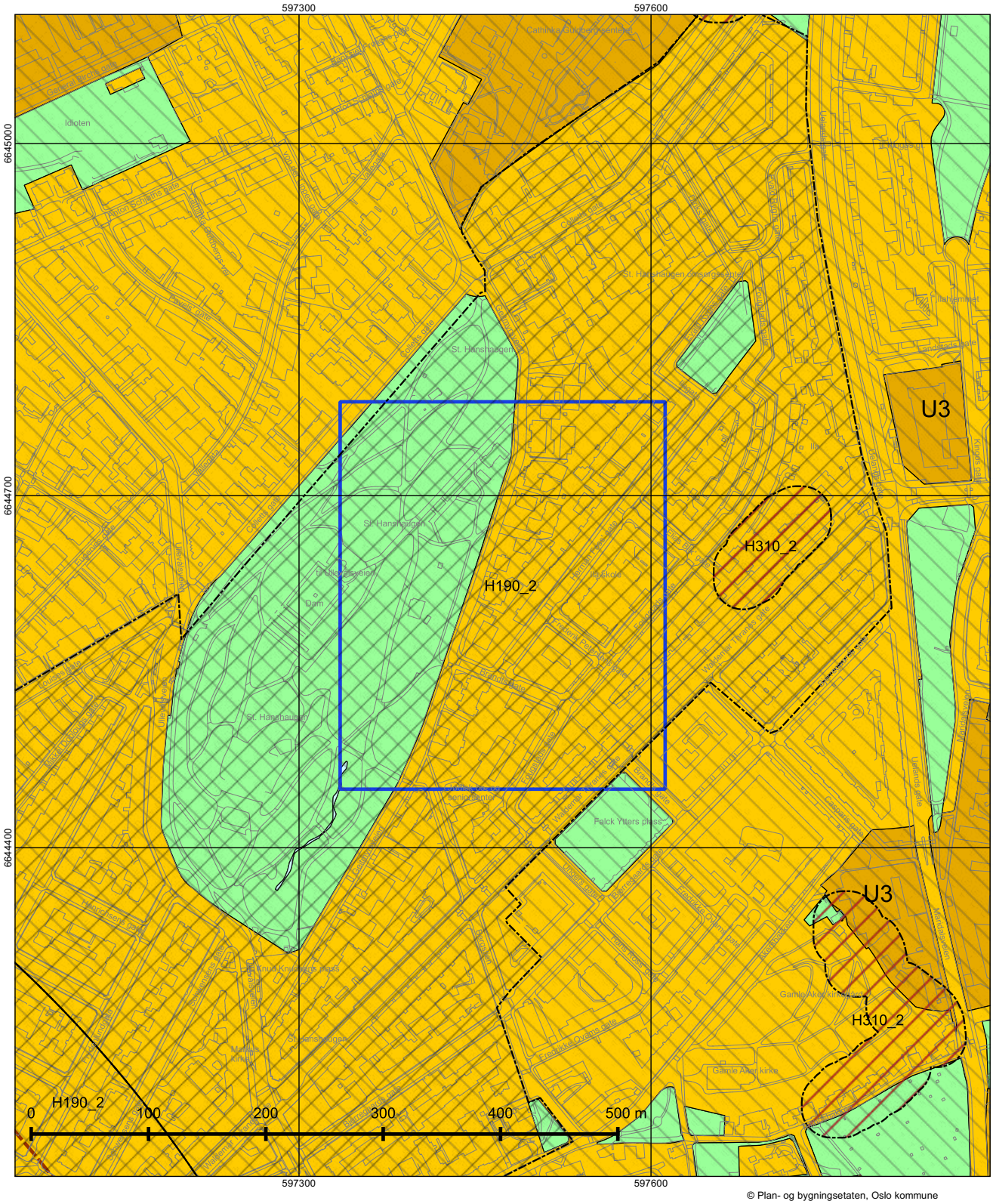
PlottID/Best.nr: 159992/ 86535862
Deres ref.:
Adresse: Geitmyrsveien 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/88

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: 29.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159992/86535862
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.

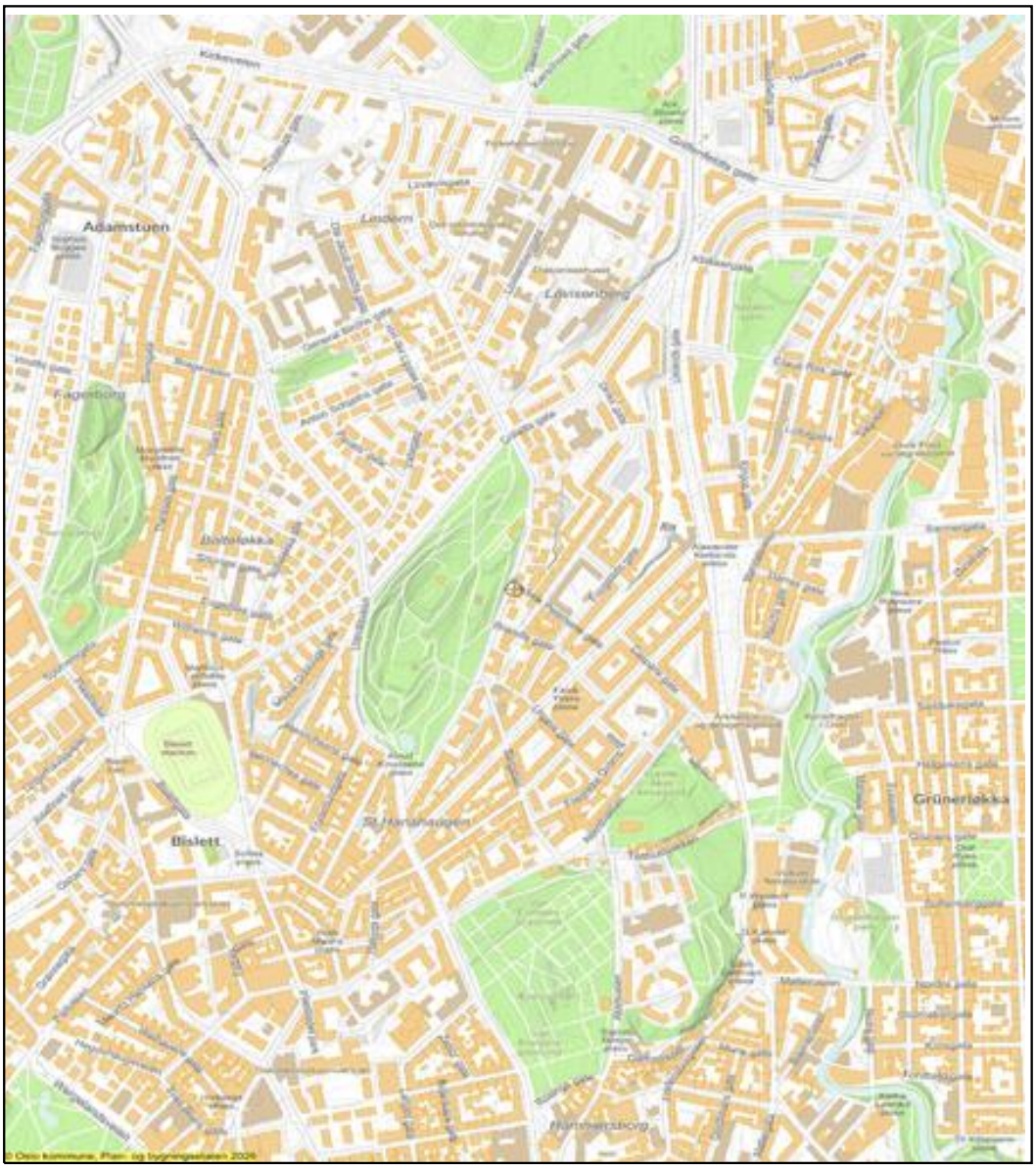
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Geitmyrsveien 21 B

Gnr bnr : 219 / 88



Dato: 29.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Geitmyrsveien 21 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 29.06.2026

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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

Gr. kr. 1180.-

nr. 10137 1958
avskrift 4/7-58

F E S T E K O N T R A K T.

Gnr. 2 1 9 Bnr. 88 . 3

Pgf. 1. Arealet.

Disponent Chr. H.Stabell og frk. Laura Stabell som grunneiere bortfester med dette til A/S Geitmyrsveien 21 B (under registrering) sin eiendom Geitmyrsveien 21 B, Oslo.*) bygd a. Brandhus *)

Arealet utgjör i dag .829.6 m².....

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtakelsesdagen.

Pgf. 2. Festetiden.

Festetiden skal være 99 år og regnes fra 1. juli 1958. Eiendommen stilles til festerens disposisjon straks kontrakten er undertegnet.

Pgf. 3. Festeavgiften - störrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 4.590,- beregnet etter 6% av festegrunnlaget, kr. 85,- pr. gulvmeter, stipulert til 900 m2 br.

Forutsetningen for denne avgift er at tomten skal bebygges med min. ca. 900 m2 brutto gulvflate, ekskl. garasjer og kjellerrom. Blir reduksjonen större enn 10%, står begge parter fritt m.h.t. feste av tomten i fall han betaler den fulle festeavgift, selv om golvarealet blir mindre enn nevnte ca. 900 m2.

Avgiften betales forskuddsvis med en halvpart hver 1/2 år og förste gang 1. juli 1958.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med 10 års. Ved reguleringen skal festeavgiften være 2 1/2 % over den i Norges Bank til enhver tid gjeldende diskonto, dog min. 6%.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal denne fastsettes ved skjönn av en voldgiftsnemnd med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av grunneieren, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjönnet er endelig bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Nemnda fastsetter en passende godtgjörelse til sine medlemmer.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg 1.ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 - ett - års forfallen og fremtidig avgift, som må vike prioritet for 1. - 2. prioritets lån i banken eller sideordnet med banken.

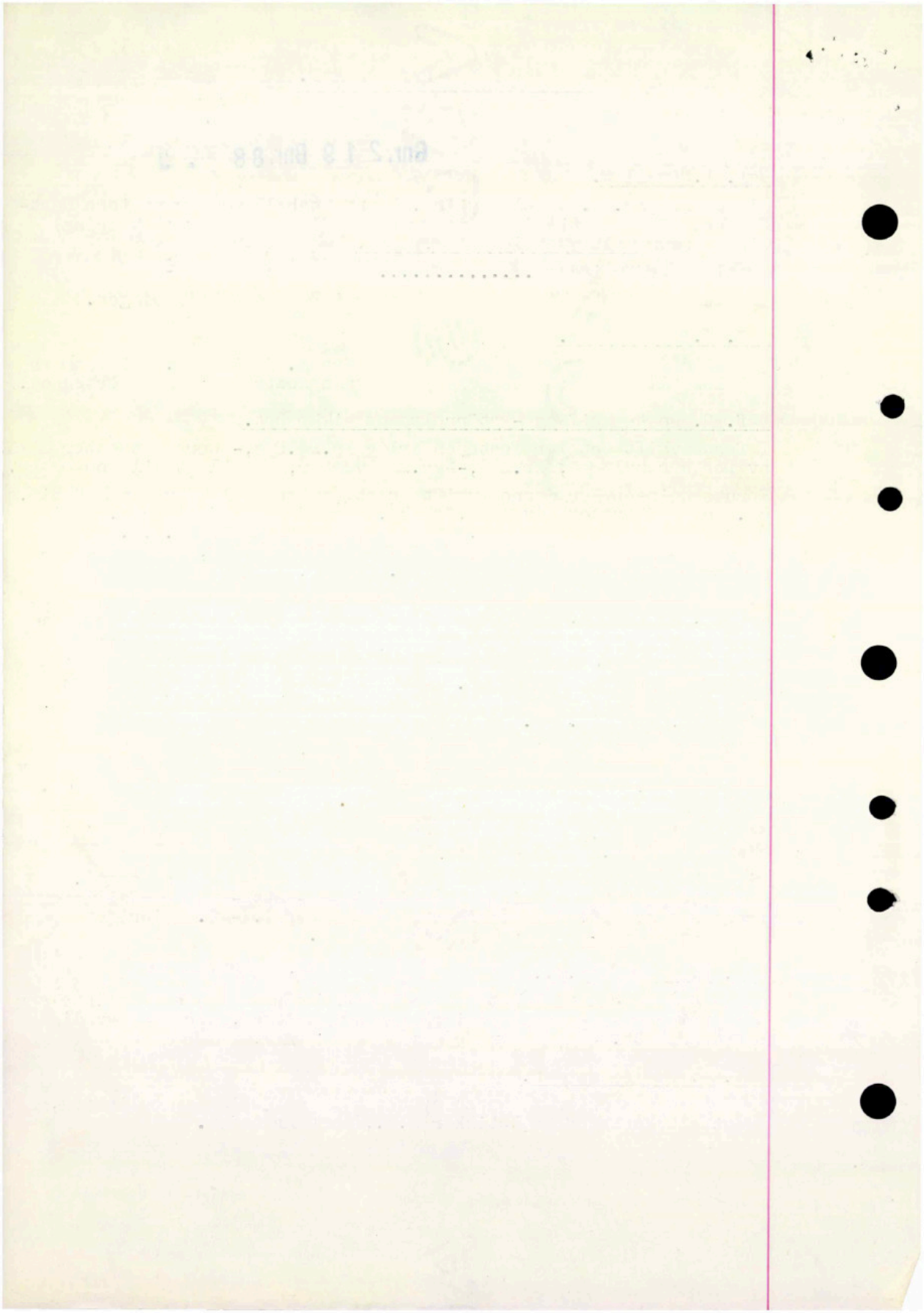
Pgf. 4. Skatter m.v..

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, herunder vanlig eiendomsskatt.

Pgf. 5. Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppförelse av boligbygg, eventuelt kontorer og butikker m.v., samt garasjer.

*) tilføyet av J. Aas
o. v. sakf



Pgf. 6. Gjerdeplikt.

Festeren har vanlig gjerdeplikt.

Pgf. 7. Forsikring.

Festeren plikter å holde bygninger fullverdigforsikret i godkjent forsikringsselskap. I tilfelle brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppföre ny bygning med samme formål som den brente.

Pgf. 8. Fremleie og fremlån m.v..

Festeren har rett til å bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger. Det samme gjelder bortlån eller fremlån. Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som föres opp på tomten.

Pgf. 9. Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften i rett tid, er grunnleieren berettiget til for sitt krav uten söksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppfört til tvangsauksjon.

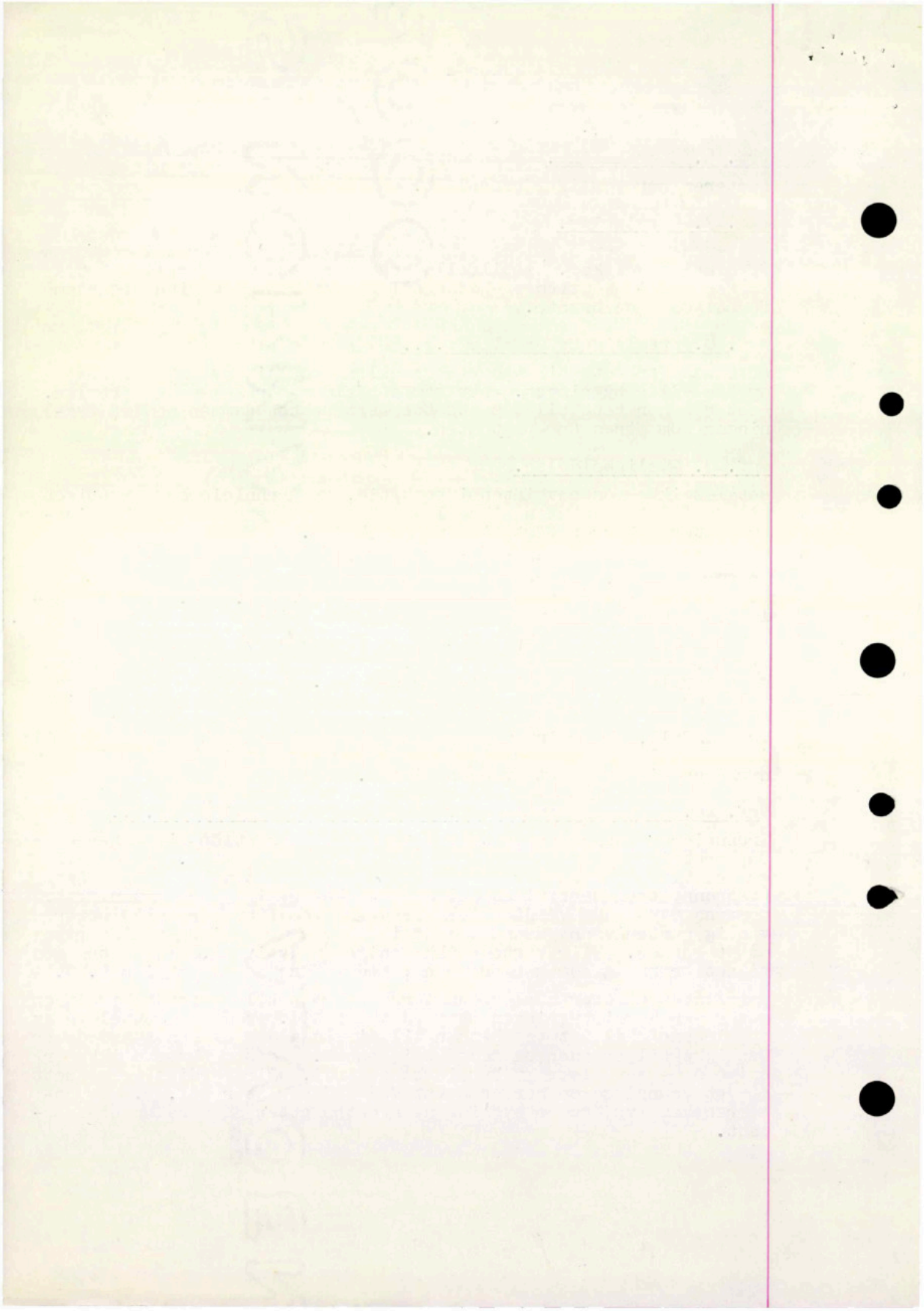
Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan grunneieren heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsnemnda, jfr. pgr. 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen.

För det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (förste ledd) eller hevning (annet ledd), skal grunneieren i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjonen eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av grunneieren.

Pgf. lo. Fornyelse av festet, innlösning av bygninger m.v..

Grunneieren skal innen ett år för festetidens utlöp gi festeren underretning om at han pâny akter å bortfeste tomten. I så fall er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og grunneieren berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjönn som nevnt i pgf. 3.

Når festet utlöper skal grunneieren ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til grunnen og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi, blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjönn etter pgf. 3. Grunneieren kan avgjöre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.



Ønsker grunneieren ikke å overta bygningene etter reglene i foregående avsnitt, har festeren rett til å få fornyet festet i perioder a 4o år - firti år. Avgiften fastsettes etter reglene i nærværende paragrafs første avsnitt.

Pgf. 11. Overdragelse. Forkjöpsrett.

Festeren har rett til å overdra sin festerett. Ønsker imidlertid festeren eller hans bo å overdra de bygninger som står på den festede tomt sammen med festeretten til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje, sösken, eller til leieboere som har leilighet i bygget, har grunneieren forkjöpsrett.

Ønsker grunneieren å overdra tomten til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje, sösken, nieser og nevöer, har festeren forkjöpsrett.

I mangel av enighet om prisen på bygninger med festerett, jfr. 1.ledd eller for tomten, jfr. 2. ledd, skal annet bindende skriftlig tilbud fremlegges.

Pgf. 12. Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter i forbindelse med bortfestet, således også til stempling og tinglysning av festekontrakten.

Pgf. 13. Disponering av leilighet.

Grunneieren forbeholder seg rett til, ved förste gangs besettelse av leilighetene i bygget, å få disponere 1 leilighet på minst 3 rom og kjökken, mot betaling av vanlig innskudd og leie som de övrige leiere i bygget, og på samme betalingsvilkår. Beskjed herom må gis snarest tegningene er ferdige.

Pgf. 14. Voldgiftsnemnd.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjöres av en voldgiftsnemnd etter reglene i pgf. 3. Voldgiftsnemnda avgjör også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjörelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostningene.

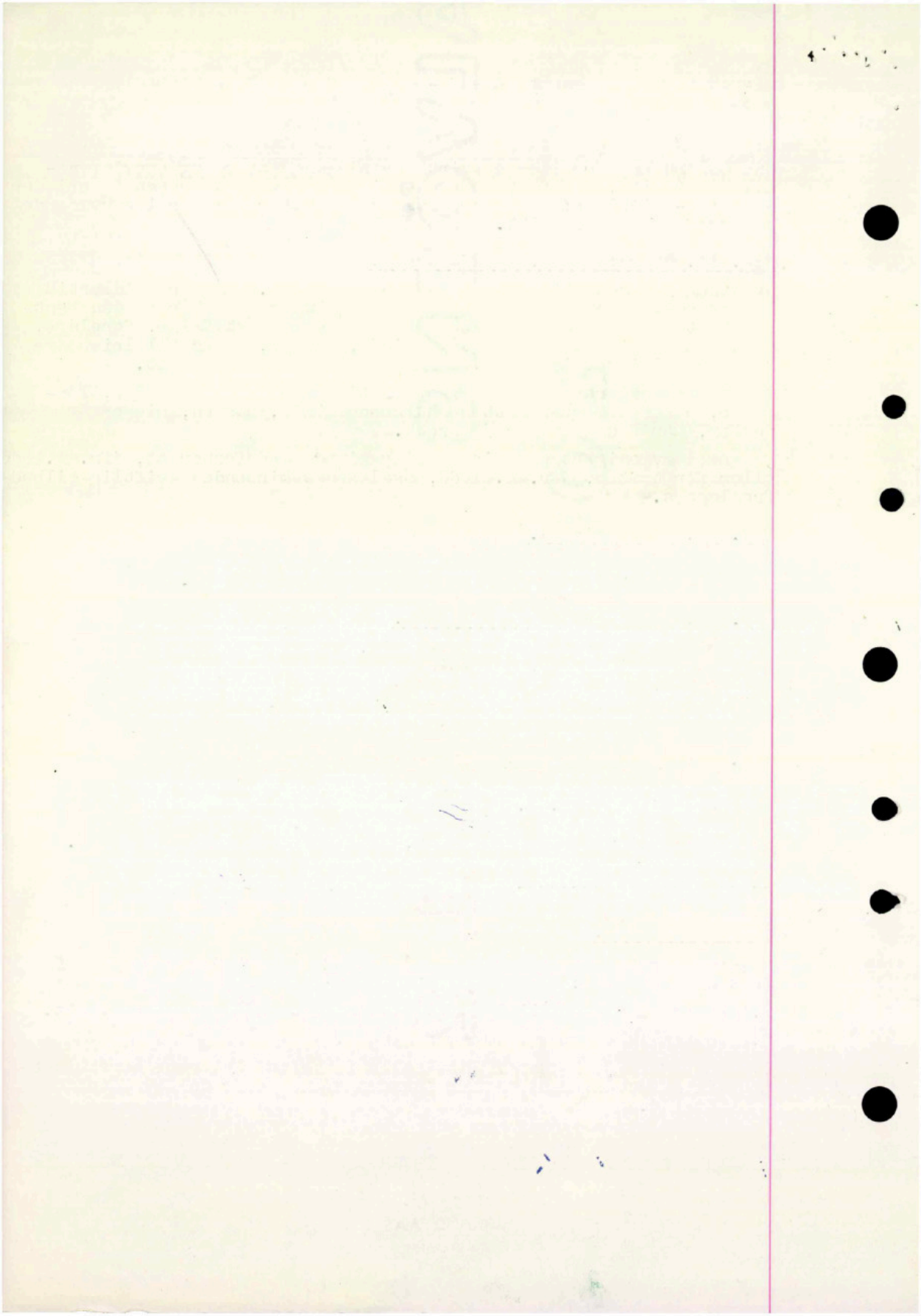
Særbestemmelser.

Hvis/og sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på den festede tomt skal:

1. Festekontrakten ikke utlöpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets löpetid.

p. utfylt av fs

JARAND AAS
O.R.SAKFØRFR
M. N. S.



- 4 -

4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningene på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig avgift.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, hvorav grunneieren og festeren hver beholder ett.

Oslo, den 28/6.1958.

Som fester:
Egil A. Braathen /s/

Som grunneiere:
Christian Stabell /s/
for Laura Stabell
Christian Stabell/s/

Jeg bekrefter med dette at under-skriverne har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

Jarand Aas

Vedlegg: fullm. - kam her.

nr. 21269 19 60
20.12.

Ved en inkurie er festeren oppgitt som A/S Geitmyrsveien 21B (under registrering v/ Egil A. Braathen. Selskapet er ikke blitt stiftet, og partene er enige om at Egil A. Braathen personlig er fester etter nærværende festekontrakt.
Oslo, den 15. desember 1960.
Som eiere og bortfestere: Carl Christian Stabell.
Barbro Louise Stabell Sauge.
Som fester: Egil A. Braathen.
Underskriverne har undertegnet i mitt nærvær
De er over 21 år. DUS. Tor Lauritzsen. o.r.sakf.

Vedlegg beer her.

10450 1961

avskrift 30.6.

Grunneieren viker prioritet med sitt pant for inntil 1-ett-
års festeavgift for et byggelån stort kr. 450.000 .-
kronerfirehundreogfemtitusen o/loo. til Akers Sparebank.
Oslo, den 17. juni 1961.

Carl Christian Stabell.

Bor . . . Louise Stabel Sauge.

dp. 20115 / 19 76
avskrift
15/10

B e g j æ r i n g
til
Byskriveren i Oslo

Gnr. 2 1 9 Bnr. 8 8 . 9

om oppdeling av Geitmyrsveien 21B i 25 eierseksjoner

Undertegnede hjemmelsinnehaver til bebyggelsen med festerett på Geitmyrsveien 21B i Oslo, Egil A. Braathen, tillater seg herved å begjære eiendommen Geitmyrsveien 21B med festerett oppdelt i 25 eierseksjoner etter nedenforstående fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leil nr.	Etasje nr.	Brutto areal	Antall beboel-sesrom	Kjeller-bod nr.	Mat-bod nr.	Gara-sje nr.	Ideell andel
1	001	U-etg.	38,03m^2	1	1			4,44%
2	101	1-etg.	36,70"	1	3	1		4,30%
3	102	1-etg.	32,95"	1	2	2	1	4,62%
4	103	1-etg.	32,95"	1	9	3		3,86%
5	104	1-etg.	32,29"	1	10	4		3,78%
6	105	1-etg.	32,29"	1	11	5		3,78%
7	106	1-etg.	32,95"	1	12	6		3,86%
8	107	1-etg.	32,95"	1	13	7		3,86%
9	108	1-etg.	36,70"	1	14	8		4,30%
10	201	2-etg.	36,70"	1	17	9		4,30%
11	202	2-etg.	32,95"	1	16	10		3,86%
12	203	2-etg.	32,95"	1	15	11		3,86%
13	204	2-etg.	32,29"	1	8	12		3,78%
14	205	2-etg.	32,29"	1	7	13		3,78%
15	206	2-etg.	32,95"	1	6	14		3,86%
16	207	2-etg.	32,95"	1	5	15		3,86%
17	208	2-etg.	36,70"	1	4	16		4,30%
18	301	3-etg.	36,70"	1	25	17		4,30%
19	302	3-etg.	32,95"	1	24	18		3,86%
20	303	3-etg.	32,95"	1	23	19		3,86%
21	304	3-etg.	32,29"	1	22	20		3,78%
22	305	3-etg.	32,29"	1	21	21		3,78%
23	306	3-etg.	32,95"	1	20	22		3,86%
24	307	3-etg.	32,95"	1	19	23		3,86%
25	308	3-etg.	36,70"	1	18	24		4,30%
								100%

Eieren av hver seksjon er sameier for en ideell andel etter det fordelingslisten viser, og har eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Hver seksjonseier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av de rom han har eksklusiv bruksrett til.

Til dekning av fellesutgifter forbeholdes det herved sameiet panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon med prioritet etter 80% av kjøpesummen i første skjøte som tinglyses på seksjonen. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 80% av seneste offentlige verditakst. Panteretten er uten opptrinnsrett.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side, herunder også misligholdelse av ikke økonomisk art, kan styret for sameiet pålegge ham å fraflytte.

Ethvert eierskifte skal meldes styret for sameiet.

Enhver leier eller låntager av leilighet skal før innflytting finner sted godkjennes av styret for sameiet, som imidlertid ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke når Egil A. Braathen, hans ektefelle eller livsarvinger leier ut eller låner ut sine seksjoner.

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

For
Egil A. Braathen
etter generalfullmakt av 30. desember 1975
Oslo, den 8/9-76

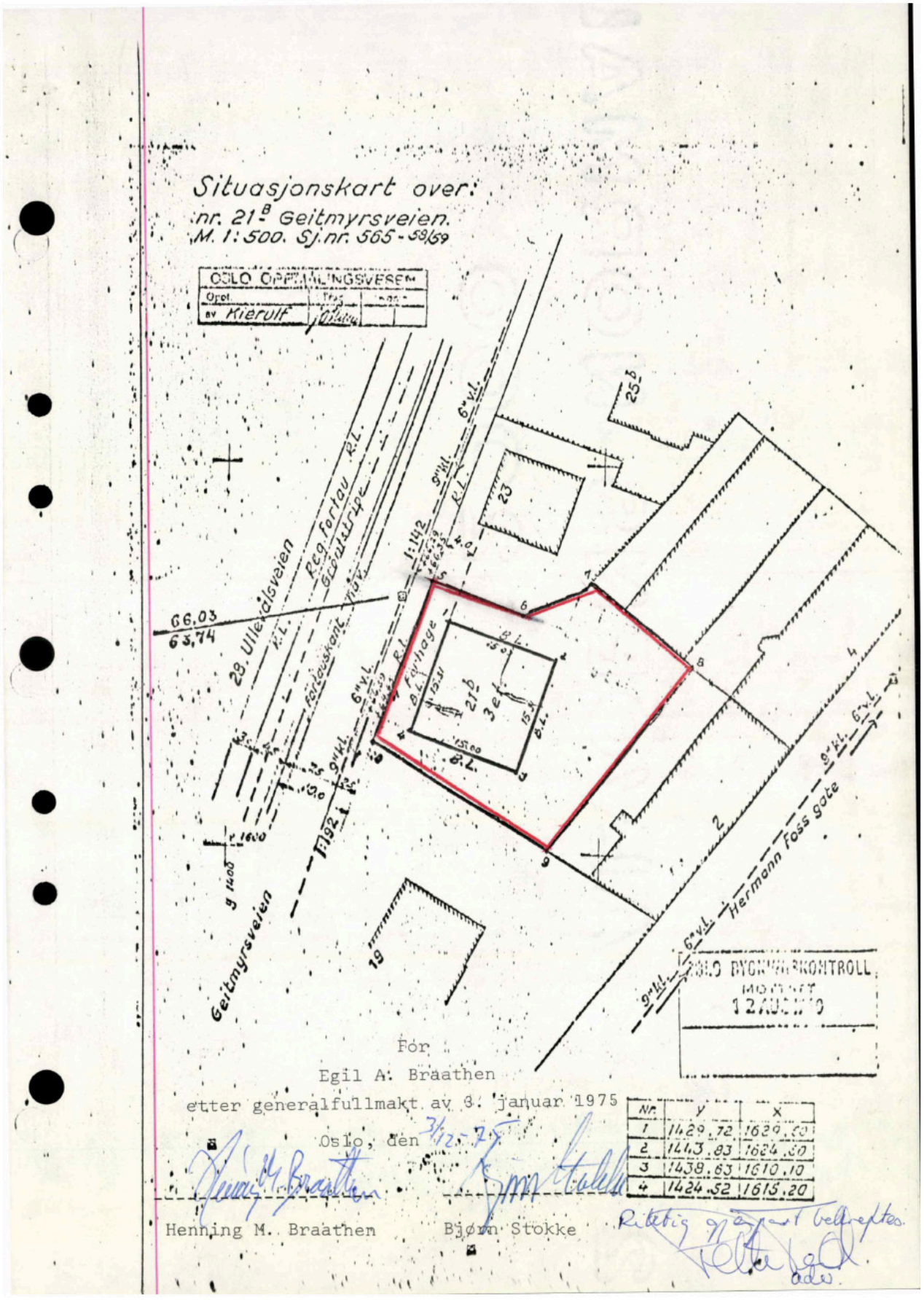
Henning M. Braathen

Bjørn Stokke

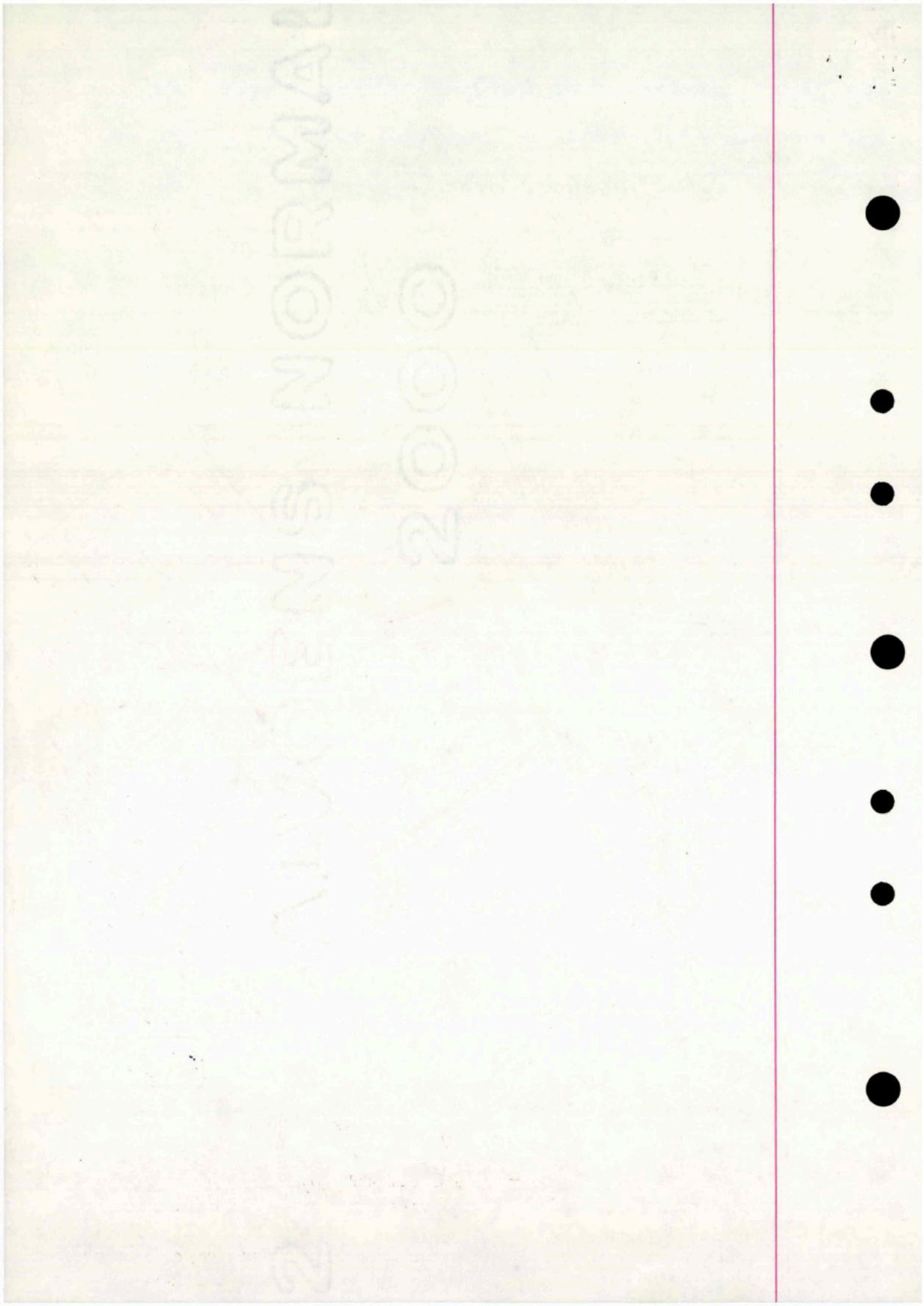
Riktig gjenpart bekreftes:

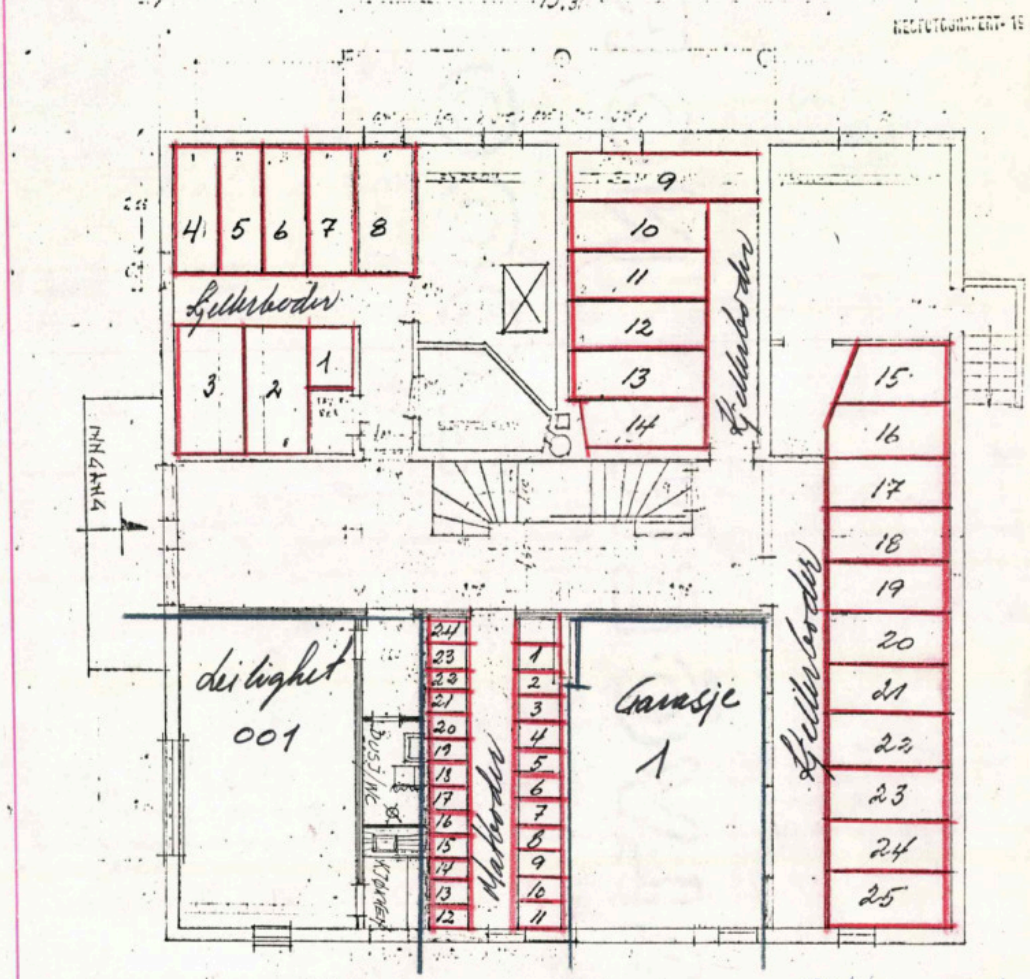
advokat

1 generalfullmakt beror her.



Nr.	y	x
1	1429.72	1629.60
2	1443.83	1624.30
3	1438.63	1610.10
4	1424.52	1615.20





KJELLER

GEITMYRSVN. 21B

for

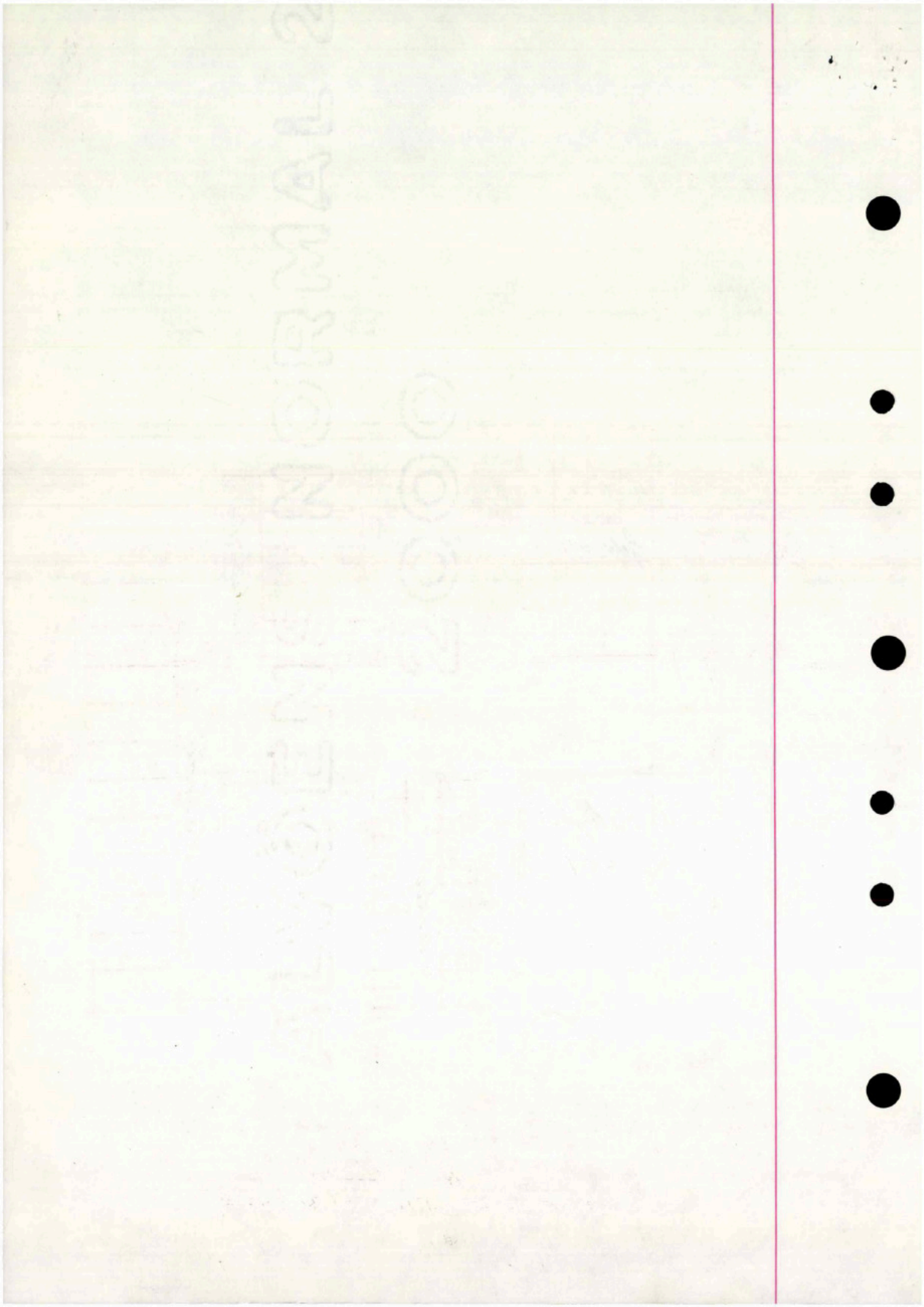
Egil A. Braathen

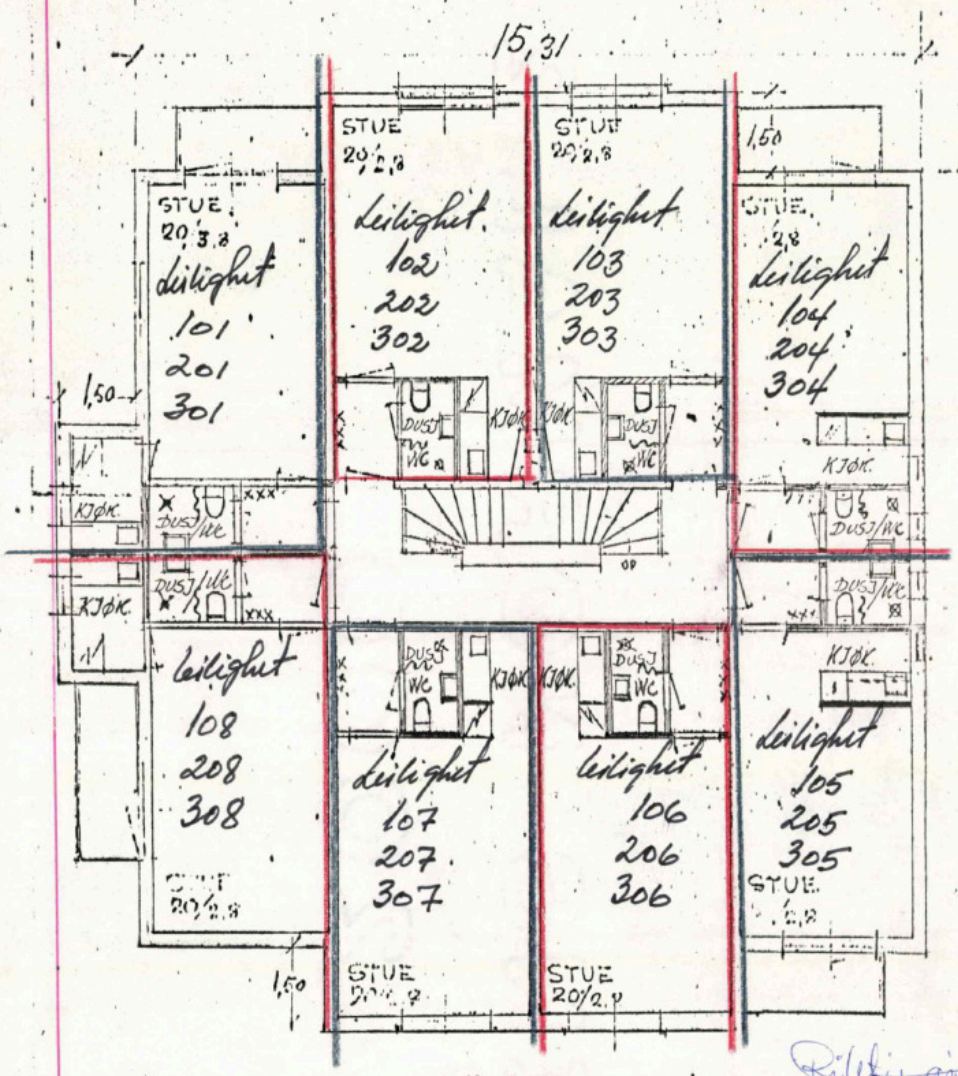
etter generalfullmakt av 3. januar 1975

Oslo, den 3/12-75

Henning M. Braathen

Bjørn Stokke





ETASJEPLAN 1, 2 og 3 etg.

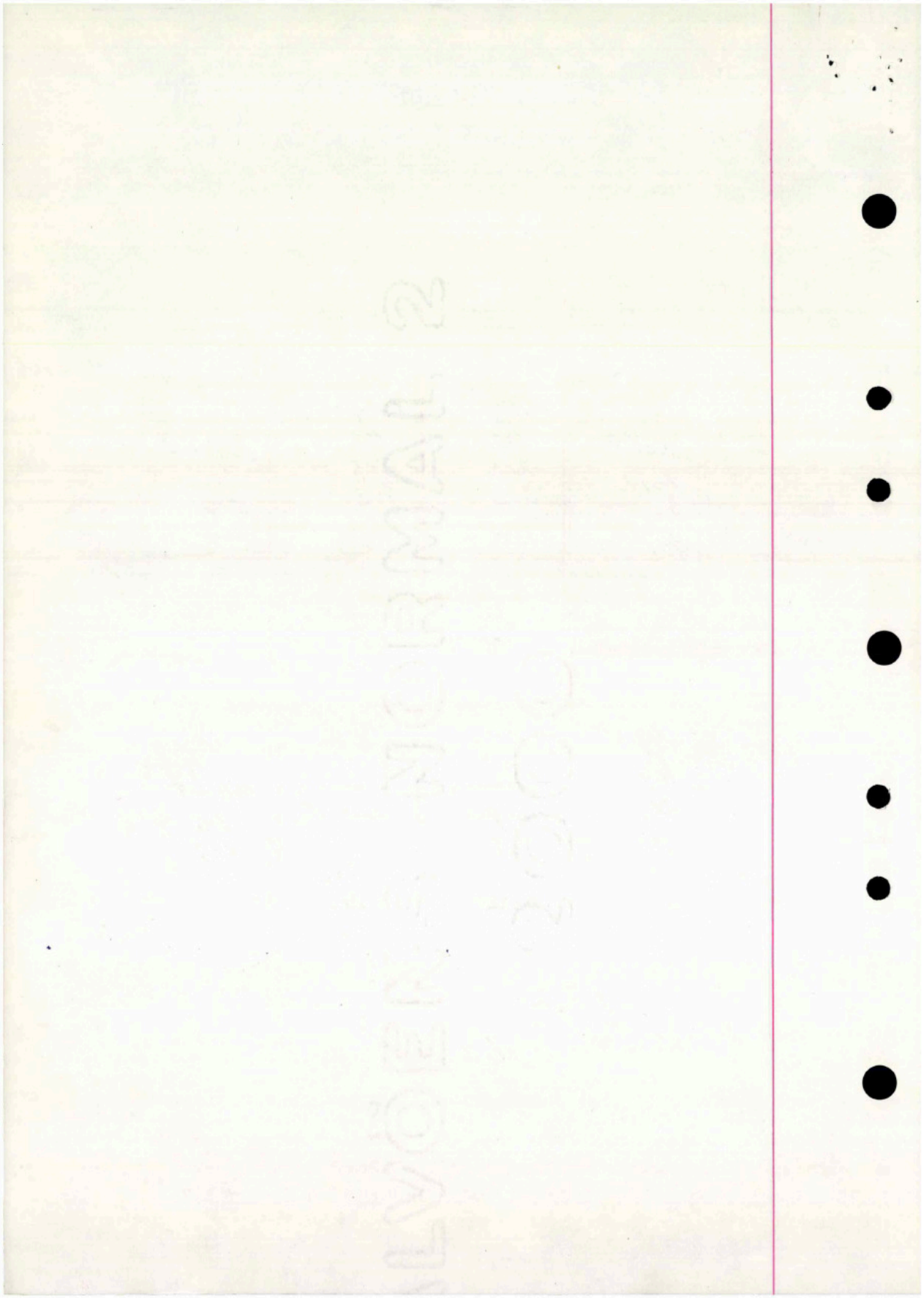
GEITMYRSVEIEN 21B

For
Egil A. Braathen
etter generalfullmakt av 31. januar 1975

Oslo, den 3/12-75

Henning M. Braathen

Bjørn Stokke



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0309/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Geitmyrsveien 21B 0171 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 88, snr 19 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tobias Due
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

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