

Geitmyrsveien 31A



Velkommen til

Geitmyrsveien 31A



Salgsoppgaven produsert 21. juni 2025

ATTRAKTIVE GEITMYRSVEIEN

Attraktiv og hyggelig 2-roms med klassiske detaljer - Herlig utsikt, uten sjenerende innsyn - Parken som nærmeste nabo!

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	135 659,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 637 009,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 529,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1897

Megler	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Carl Christian Stierna
Telefon	990 43 439
E-post	c.stierna@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere Geitmyrsveien 31A!
- Her finner man en klassisk og hyggelig 2-roms som preges av klassiske detaljer som rosetter, stukkatur og originalt tregulv.

- Boligen ligger fint plassert i gårdens 2 etasje. Planløsningen består av et separat kjøkken med fantastisk utsikt, romslig stue med generøs takhøyde, lunt soverom, flislagt bad fra 2013 og en fin entré.

- Leiligheten har en optimal beliggenhet i en rolig og tilbaketrukket gate med parken som nærmeste nabo. Likevel er det korte avstander til de fleste servicetilbud og kollektivtrafikk.

- Kort fortalt:
- Hele boligen ble omfattende oppusset i 2013.
- Vinduer fra 2023.
- Lagringsplass i 2 kjellerboder.
- Vv og internett inkl. i fk.
- Veldrevet borettslag med pent opparbeidet bakgård.

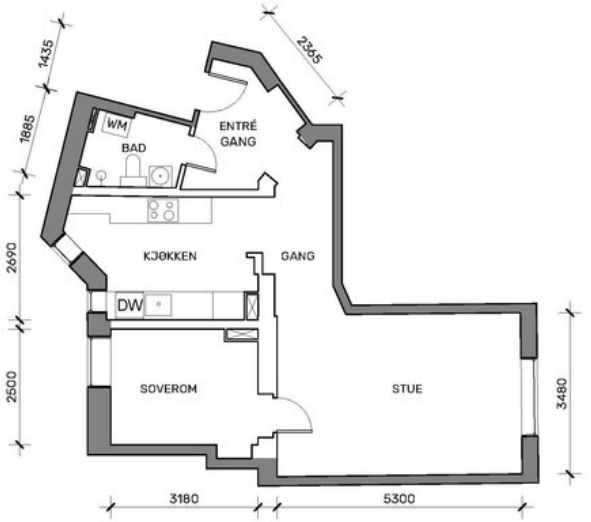
Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	57 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.



0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	Q225061182	1 : 100	Geitmyrsveien 31A

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	19.06.2025	Takstkonsulent1 AS

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

Takstkonsulent1
Vi verssetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Romly
Verifisert areal.




PUSHWAGNERS SOFT CITY













Informasjon

Geitmyrsveien 31A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0274/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO
Gnr 219, bnr 93 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 15 i Geitmyrsv 31 Borettslaget, org.nr. 966272899

Selger
Eve Distad

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
135 659,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 635 659,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 637 009,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 646 309,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 53 kvm.

Total BRA: 53 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjelleren på ca. 1,6 kvm og ca. 1,9 kvm.

Standard

Under kan du lese om de ulike rommene:

Hyggelig entré:
Velkommen inn! Hyggelig entré med plass til yttertøy og sko. Dørcalling med åpner. Pent malte overflater og flislagte gulv med varme.

Romslig stue:
Herlig og lyst stueareal med stor vindusflate som sikrer masse naturlig lys. God plass til sofagruppe og sofabord. Stuen byr på klassiske detaljer i form av flott stukkatur, nydelig rosett og en fabelaktig takhøyde på 3,28 m. Videre er det plass til et spisebord med tilhørende spisestoler.

Separat kjøkken:
Moderne og stilrent HTH-kjøkken fra 2013. Kjøkkeninnredningen består av lyse, slette fronter og benkeplate i heltre med nedfelt vask. Hvitevarene er integrerte og består av stekeovn, platetopp, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin (2020). Kullfiltervifte over stekesonen. Rikelig med skap- og benkeplass.

Lunt soverom:
Soverommet er av fin størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Fin, praktisk garderobe med god oppbevaringsplass til klær. Stor vindusflate med herlig utsikt. Soverommet ligger rolig vendt, vekk fra gate.

Flislagt bad:
Pent, flislagt baderom fra 2013. Baderomsinnredningen består av vegghengt toalett, servantskap, speil og dusjhjørne med glassfelt. Det er opplegg for vaskemaskin og behagelig gulvvarme.

Overflater:
Gulv: Tregulv i stue, kjøkken og soverom. Flis i entré og på bad med varme.
Vegger: Malte overflater på vegger. Flis på bad.
Himling: Malte overflater i himling.

Parkering

Borettslaget har 6 parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet og regler fastsatt av styret. Kr. 500,-/mnd pr august 2024.
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012 - Engebretsen Rørservice

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012 - Engebretsen Rørservice

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført noe arbeid på tak og fasade i regi av borettslaget. Jeg har ikke detaljer.

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: Torpa El-installasjon 2012 - alt ble byttet ut i forbindelse med renovering av hele leiligheten 2016 -Rapport. fest stikk i kjøkken og stue og trekker inn jord til soverom

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 28.10.2015

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)
Ja
Beskriv: Det har vært noen problemer med drenering og fukt i kjeller. Jeg tror det er i orden nå.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Jeg kjenner ikke detaljer om tilstanden, men det er planlagt arbeid på fasaden i regi av borettslaget.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er planer om oppgradering av fasade som vil øke fellesgjelden.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygård:

- Bygård bygget i 1897.
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Leiligheten:
- Vinduer fra 2023.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Bygningsdeler med Tg2:
- Våtrom:
Overflater: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Kjøkken, avtrekk:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Bygningsdeler med Tg3:
- Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke ved handel:
- Alle hengelamper.
- Knaggrekke i gangen.

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

Styret stiller seg negativt til utleie av andeler.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om et årlig strømforbruk på ca. 4498 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 529,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, betjening andel fellesgjeld, kabel-TV og bredbånd, vaktmestertjenester, trappevask, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, kommunale avgifter, felles strøm til fellesarealer, forretningsførsel, styrehonorar og revisjonsjonorar.

Felleskostnader: Kollektiv avtale om kabel-tv og bredbånd: kr. 557,-
Felleskostnader: kr. 3 563,-
Avdrag IN-lån: kr. 778,-
Renter IN-lån: kr. 631,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 451 505,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 806 020,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av TV og bredbåndstjenester.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Geitmyrsvn 31 er er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 966272899.
Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 24 boligenheter

Borettslaget har fellesvaskeri i kjelleren som kan benyttes i henhold til oppsatte regler, se husordensregler for bestemmelser.

Borettslaget Geitmyrsvn 31 har egen vaktmester.
Vaktmesterdrift AS ivaretar oppgavene knyttet til snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold, spyling av gårdsplass, m.m. Vaktmester kommer fredager, styret gir fortløpende beskjed om tiltak som ønskes utført av vaktmester. Avtale med renholdstjeneste gjennom Vaktmesterdrift AS. Renholdet skjer fredager.

Styreleder informerer:
Fasaden rehabiliteres til høsten. Vi mottar tilbud fra entreprenører den 15. juli, og vil vite ca. totalkostnad da. Prosjektet vil gi en økning i felleskostnader. Det er IN-ordining, så her kan selger vurdere å benytte seg av den. Vanligvis kan vi gjøre det innen 10. mars eller 10. september.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2024:
Montert nytt nedløpsrør ved sykkelstativ i bakgård, samt at nedløpsrør ved søppelkasser
ble festet til vegg. Tak over andel 19 utbedret.
2023:
- Utskifting av alle vinduer, 4 balkongdører og 2 ytterdører.
- Forsterking av konstruksjon mellom andel 12 og 19 (feil avdekket under rehabilitering av baderom).
2022:
- Forprosjekt og innbetaling for utskifting av vinduer.
2021:
- Reparasjon av enkelte vinduer og balkongdører
- Utbedring av fuktskade i kjeller
- Utbedrede takrenner som sikringstiltak for å avlede vann bedre
- Rehabilitering av 2 skorsteiner i A-bygget
2020:
- Totalrehabilitering av D-byggets østlige gavlvegg
- Bytte av flere takvinduer som følge av lekkasje i D-bygget
- Installert ledelys i kjeller
- Rehabilitering av flere skorsteiner
2019:
- Strømpekjøring utført av BTS rørfornying av avløpsrør til hovednett.
- Utbedring av boder og leilighet etter vannskade i kjeller
2018:
- Nye takvinduer for enhet i A-bygg som følge av lekkasje
- Punktutbedring av skader i fasade
- Nye varmtvannsberedere

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 135 659,-pr. 11.06.2025

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12139307192, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 11.06.2025: kr. 2 346 428,-

Andel av saldo: kr. 135 659,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2035)
Borettslaget Geitmyrsvn 31 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12139307192. For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10.

Fellesformue

Kr 41 655,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 709 079,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82867144

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 297 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for borettslaget. Fellesområder opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder med asfalterte internveier.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Se kartskisse. Det vil bli skiltet med visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Geitmyrsveien 31 ligger i enveiskjørt og rolig gate langs vakre og frodige St. Hanshaugen park. Bydelen St. Hanshaugen ligger midt i Oslo, med kort vei til Karl Johan, Aker brygge, Grünerløkka og Bogstadveien. Like på den andre siden av Geitmyrsveien ligger den idylliske og frodige St. Hanshaugen park, med sin nydelige fjordutsikt, Tuftepark, hyggelige gangstier som slynger seg mellom trær, gressplener, blomster og lekeplasser for de minste. Man finner til og med en andedam og en kunstig bekk med bro.

Nærområdet byr på spesialforretninger som Røtter og Gutta på haugen, som tilbyr eksotiske matvarer med høy kvalitet. Smalhans, Baker Hansen, Java og Pascal er like i nærheten. Det er også et godt utvalg av andre servicetilbud i nærmiljøet. Her finnes helsestasjon, frisører, bibliotek, flere populære treningssentre og kaféer.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Joker, og storhandelen kan bl.a. gjøres på Coop på Bislett. Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til noen av hovedstadens mest attraktive handlegater og shoppingsentre som bl.a. Bogstadveien og Hegdehaugsveien. Det er også umiddelbar nærhet til spisesteder i Ullevålsveien og på Bislett, samt kort vei til steder som Grünerløkka, Grønland, Oslo City, Byporten og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane, hvorav nærmeste holdeplass er Lovisenberg som ligger ca. 5 min fra boligen. Herfra går 37-bussen hele døgnet, alle dager i året. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Ila barneskole og Fagerborg ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er kort vei til store utdanningsinstitusjoner som OsloMet, Blindern, BI Handelshøyskole, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen og Lovisenberg diakonale høgskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Geitmyrsveien 31 - Våningshus - Exdok(uattestert) - 1896
Geitmyrsveien 31 - Leilighet i kjeller - Exdok (attestert) - 1902
Geitmyrsveien 31 - Utbedring - Bruksendring fra hotell/herberge til bolig - Ferdigattest - 1994
Geitmyrsveien 31 - Støttemur - Ferdigattest - 1998

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

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

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Pågående plansaker:
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé
Saksnummer: 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak: 03.11.2023
Gnr/Bnr: 999/122, 999/16, 999/37, 999/480, 999/711, 999/887
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN FRA COLLETTS GATE TIL RING 2
Søker: HENNING LARSEN ARCHITECTS AS
Tiltakshaver: Bymiljøetaten
Saksbehandler: Andreas Solberg, Tlf: 94022619 avdeling planer

Pågående byggesaker:
Geitmyrsveien 7 D - Ombygging og bruksendring av Gamle Aker menighetshus til boliger. Saksnummer 202458317
Det søkes om ombygging og bruksendring av Gamle Aker menighetshus til 22 boliger. Bygningen har i dagens situasjon allerede 4 godkjente leiligheter, mens resten av arealet er godkjent til menighetshus og barnehage. Tiltaket berører hele byggverket, med et samlet areal oppgitt på 1358 m2. Det søkes om etablering av 7 stk. balkonger på fasade mot sørøst, samt etablering av kjellertrapper og dører til

boder og energisentral og utvidelse av rømningsdør. På tak etableres to ventilasjonshetter og ny røykluke. Fasaden mot Geitmyrsveien/nordvest beholdes uendret,
men vinduer skiftes ut med nye kopier.

Geitmyrsveien 1 - Oppføring av to balkonger. Saksnummer: 202460707
Tiltaket omfatter oppføring av 2 balkonger på fasade mot bakgården i Geitmyrsveien 1, bydel –
St. Hanshaugen.

Bergstien - Oppgradering av gate. Saksnummer: 202553825.
Herman Foss gate 3 og 3 B og Fougstads gate 8 B - Utskifting av vinduer.
Saksnummer: 202553542.

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. juni 2025

Ansvarlig megler

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40722115

Megler 2

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Geitmyrsveien 31A

Geitmyrsveien 31A

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 282 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	4 min 0.4 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Heltberg Bislett		13 min

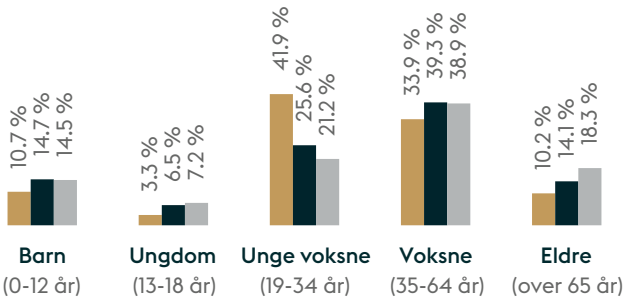
Offentlig transport

Lovisenberg	Linje 37	3 min 0.3 km
Bislett	Linje 17, 18	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	4 min 0.3 km
Lovisenberg Diakonale barnehag...	64 barn	7 min 0.5 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	8 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 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Ila skole	5 min
St. hanshaugen balløkke	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min
EVO Adamstuen	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 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 93
Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 20.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1311 **Referansenummer:** UH3405

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 93
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1897. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2008 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Pusset opp bad.
Malt overflater.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

Andelsleilighet - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1897. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, stukkatur og rosett. Vegger med malte plater. Gulv med malt heltregulv og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,28 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med glassfelt. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad gang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

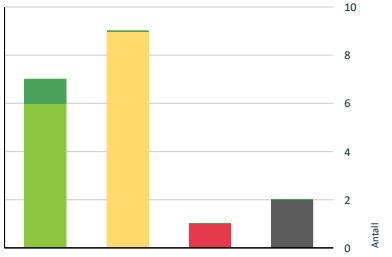
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er fjernet en vegg i gang til stue.

Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 93
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

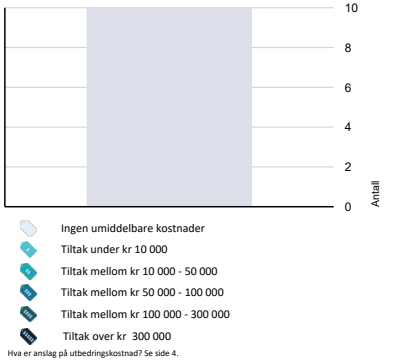
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 93
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1897

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1897. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, stukkatur og rosett. Vegger med malte plater. Gulv med malt heltregulv og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,28 m.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad gang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med glassfelt. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 93
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med glassfelt. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset

Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 93
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.
   2012 Torpa El-installasjon (opplysninger gitt av eier)
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Branntekniske forhold

Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 93
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 93
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

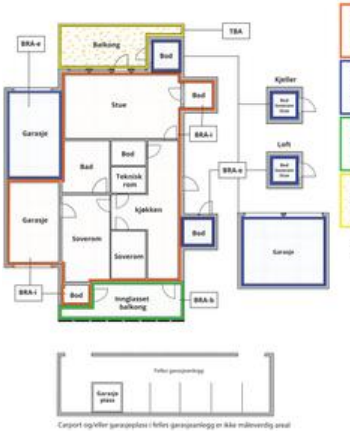
Hva er måleverdig areal?

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 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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	53			53	
Kjeller		4		4	
SUM	**53**	**4**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerboder	

Kommentar
Fellesareal:

- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 1,9 og ca. 1,6 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fjernet en vegg i gang til stue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	53	0

Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 93
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Eve Distad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	93		0	1297 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO

Hjemmelshaver
Geitmyrsv 31 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET GEITMYRSVN 31	966272899		OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS	Eve Distad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Arealberegning			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	
2	20.06.2025	
3	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 93
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 93
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

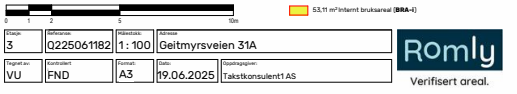
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UH3405

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Distad, Eve	9578-5994-4-508616	2025-06-14 16:12:32

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
12. jun. 2025

Oppdragsnummer
5-0274/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Geitmyrsveien 31A, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Eve Distad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2008

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: 82867144
Forsikret i: Gjensidige

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: 2012 - Engebretsen Rørservice

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012 - Engebretsen Rørservice

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført noe arbeid på tak og fasade i regi av borettslaget. Jeg har ikke detaljer.

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: Torpa El-installasjon 2012 - alt ble byttet ut i forbindelse med renovering av hele leiligheten 2016 -Rapport. fest stikk i kjøkken og stue og trekker inn jord til soverom

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

Når ble kontrollen utført? 28.10.2015

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Det har vært noen problemer med drenering og fukt i kjeller. Jeg tror det er i orden nå.

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

Beskriv: Jeg kjenner ikke detaljer om tilstanden, men det er planlagt arbeid på fasaden i regi av borettslaget.

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?
Nei

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2008

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?
Ja

Beskriv: Det er planer om oppgradering av fasade som vil øke fellesgjelden

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0274/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Distad, Eve	**2025-06-14**

Identifikasjon

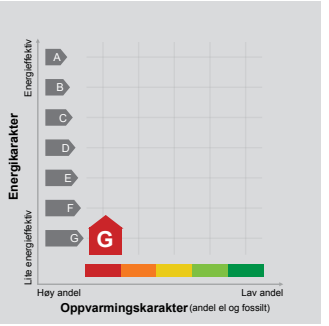
bankID Distad, Eve

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Geitmyrsveien 31A
Postnummer	0171
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80539037
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-137673
Dato	19.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1897
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

ORDENSREGLER FOR GEITMYRSVN. 31

Pkt. 1. Gårdsplass og fortau

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

Pkt. 2. Søppel

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

Pkt. 3. Vaskerom

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

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

Pkt. 4. Kjeller

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

Pkt. 5. Trappene/Oppgangene

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

Pkt. 6. Balkongene/Vinduene

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

Pkt. 7. Ro og orden

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

Pkt. 8. Låsing av ytterdører

Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

Pkt. 9. Husdyrhold

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

Oslo, 2.5.94 Hilsen Styret

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Borettslaget Geitmyrsvn 31	**Vår ref.:**	387/15	**Fødselsdato eier:**	12.05.1975
GEITMYRSVEIEN 31 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
0171 OSLO	**Eiere:**	Eve Distad		
Organisasjonsnr: 966 272 899	**Andelsnr:**	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 522**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kollektiv avtale om kabel-tv og bredbånd	557
	Felleskostnader	3 563
	Avdrag IN-lån	747
	Renter IN-lån	655

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **5 529**

Felleskostnader:	Kollektiv avtale om kabel-tv og bredbånd	557
	Felleskostnader	3 563
	Avdrag IN-lån	778
	Renter IN-lån	631

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	135 658	Gjeld siste årsoppg.:	137 955
Klient ajourf. lån:	3 632 337,21	Klient gj. s. årsoppg.:	2 386 158

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139307192, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 11.06.2025: 2 346 428
Andel av saldo: 135 659
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 11.06.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	178,39
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	137 955	Andre inntekter:	8 753
Annen formue:	41 655	Utgifter:	8 203		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	349 900
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	15

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1897

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Borettslaget Geitmyrsvn 31	**Vår ref.:**	387/15	**Fødselsdato eier:**	12.05.1975
GEITMYRSVEIEN 31 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
0171 OSLO	**Eiere:**	Eve Distad		
Organisasjonsnr: 966 272 899				

8: Bygning/eiendom

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

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

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 82867144

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1994	Første innflytting:	01.01.1998	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei	BOA	55		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA	60
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	387-015	P-rom	55

Fasiliteter:

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

PARKERING
Borettslaget har 6 parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet og regler fastsatt av styret. Kr. 500,-/mnd pr august 2024.

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

VASKERI
Borettslaget har fellesvaskeri i kjelleren som kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Kr. 130 pr mnd. pr august 2024.

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

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

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

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan basert på tilstandsrapport. Styret arbeider i 2024 mend en fullstendig rehabilitering av gården. Dette vil trolig legges frem for GF 2025.

Boligopplysninger:

Borettslaget Geitmyrsvn 31	**Vår ref.:**	387/15	**Fødselsdato eier:**	12.05.1975
GEITMYRSVEIEN 31 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
0171 OSLO	**Eiere:**	Eve Distad		
Organisasjonsnr: 966 272 899				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Vår dato.:	**Vår ref.:**
11. juni 2025	387/15/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20250966	**5-0274/25**

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

E- post: hedda.larsen@nordvikbolig.no
Tlf/Mobil: +47 407 22 115

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Borettslaget Geitmyrsvn 31**
ANDELSSNUMMER:	**15**
EIER(E):	**Eve Distad**

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3 394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40

Borettslaget Geitmyrsvn 31

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 20.05.2025, kl 17:00

Sted: Bakgården / Virtuelt ved dårlig vær

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Geitmyrsvn 31 tirsdag 20.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt om det er dårlig vær. Det blir ikke lagt opp til delvis digital avholdelse.

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

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 370 422 212 343 5

Passord: eX29R2BV

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

Husk:

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

Generalforsamling i Borettslaget Geitmyrsvn 31

Tirsdag 20.05.2025, kl 17:00
Bakgården / Virtuelt ved dårlig vær

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Geitmyrsvn 31

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonorar holdes på 80 000 kr.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 80 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fasadeprosjekt

Det vises til oversendt informasjonsskriv "Informasjon om fasadeprosjektet og oppfordring til nedbetaling av fellesgjeld" av 25.02.2025 sendt til eierne på epost.

Styret har følgende oppdateringer:

- Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltaket som søknadspliktig, og rehabiliteringen er derfor underlagt søknadsplikt.
- Som følge av søknadsplikten, samt tiden det tar å utforme og behandle søknaden, vil en ny og realistisk tidslinje for prosjektet bli presentert.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.2 Orientering fra styret om brannsikring av kjeller

Det er foretatt en befaring av brann og redningsetaten. Det ble avdekket noen avvik som må rettes innen november 2026. Det går hovedsakelig ut på etasjeskille mellom kjeller og 1 etasje. Arbeidene vil gjennomføres i kjeller.

Styret vil orientere nærmere om dette på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av vedtektene

Håvard og Randi har fått godkjent av Plan-og bygningsetaten å åpne opp en gammel inngang mellom andel 17 og 18. De ønsker også juridisk å slå sammen andelene ved en endring i kartverket og hos OBF.

Dette medfører at vedtektene må endres fra å omtale at borettslaget består av 24 leiligheter, til at det nå består av 23 leiligheter. Dette fører til at en stemme forsvinner fra Generalforsamling. Ellers vil ikke dette ha noen økonomiske konsekvenser for borettslaget. Brøken forblir uendret ved at andel 17 og 18 slås sammen.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at vedtektene 2.1 første setning endres til følgende:

"Borettslaget består av 23 andeler, pålydende NOK 100,- per andel, med unntak av sammenslått andel 17 og 18 hvor ny andel får pålydende NOK 200,-".

5.2 Forslag fra styret om endring av vedtektene

Styret foreslår å legge til et ledd under paragraf 4.1 Andelseiers bruk:

"Det er ikke tillatt å mate fugler, gnagere eller andre dyr som kan føre til skadedyrplager eller forringelse av bomiljøet. Dette forbudet gjelder både innendørs og utendørs, inkludert på balkonger, terrasser og fellesarealer. Formålet med forbudet er å forhindre forsøpling, luktplager og tiltrekning av skadedyr. Styret kan følge opp brudd med advarsler og nødvendige tiltak i tråd med ordensregler og borettslagsloven."

Forslag til vedtak: Foreslåtte vedtektsendring vedtas av generalforsamlingen.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Leif Karsten Johansen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jeanne Wreden og Anne-Margrethe Lothe

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Constantine Albertine Pelupessy (stiller ikke til gjenvalg)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 08.05.2025

Styret i Borettslaget Geitmyrsvn 31

Styreleder, Kristoffer Lorentzen Epland
Styremedlem, Anne-Margrethe Lothe
Styremedlem, Leif Karsten Johansen
Styremedlem, Jeanne Wreden
Varamedlem, Constantine Albertine Pelupessy

Årsmelding 2024 for Borettslaget Geitmyrsvn 31

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristoffer Lorentzen Epland
Styremedlem, Leif Karsten Johansen
Styremedlem, Jeanne Wreden
Styremedlem, Anne-Margrethe Lothe
Varamedlem, Constantine Albertine Pelupessy

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på geitmyrsveien31@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Geitmyrsvn 31

Borettslaget Geitmyrsvn 31 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 966272899. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 24 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Skilt til ringeklokke skal bestilles hos Hegdehaugens Jernvarehandel, der ligger det lagret en mal for skilt.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Brannkontroll leiligheter v/Norsk Brannvern
- Kontroll felles brannvarsling v/Norsk Brannvern
- Kontroll av elektriske anlegget i fellesområdet v/Vestre Aker Elektro

Forsikring

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

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

Skade skal meldes på Gjensidiges nettsider, https://www.gjensidige.no/meld-skade/bedrift/borettslag-og-sameier , styret skal underrettes på geitmyrsveien31@gmail.com

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter. Andel 10, 18, 20 og 21.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

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

2023:

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

2022:

Forprosjekt og innbetaling for utskifting av vinduer.

2021:

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

2020:

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

2019:

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

2018:

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

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet 63 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

1) Prosjekt rundt rehabilitering av fasade:

- Innhenting av tilbud og utvelgelse av rådgiver.
- Utforming av prosjektbeskrivelse
- Skaffe uttalelse fra byantikvar
- Oppfølging av søknader til Plan- og bygningsetaten
- Finansiering av prosjekt

2) Fasilitere og støtte opp rundt salg av andel 10, 18, 20 og 21.

3) Brannsikring av bygården:

- Befaring med Brann - og redningsetaten.
- Innhenting av brannteknisk tilstandsanalyse.

- Innhenting av tilbud på utbedring av avvik funnet i brannteknisk tilstandsanalyse

4) Økning felleskostnader iht. KPI i januar

5) Gjennomføring av dugnad

6) Isfjerning og rassikring

7) Innkjøp av ny tørketrommel til vaskekjeller

8) Utbedring av tak over andel 19 og nedløpsrør i bakgård

08.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Geitmyrsvn 31

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2025

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 545 975	1 494 133	1 793 927	1 654 483
Sum		**1 545 975**	**1 494 133**	**1 793 927**	**1 654 483**
Andre inntekter	2	190 000	0	200 000	0
Sum andre inntekter		**190 000**	**0**	**200 000**	**0**
Sum		**1 735 975**	**1 494 133**	**1 993 927**	**1 654 483**
Forretningsførsel og revisjon	3	89 895	82 795	90 850	97 000
Lønn og honorar	4, 5	91 280	91 280	91 280	91 280
Vedlikehold	6	72 641	4 256 124	300 000	300 000
Eksterne tjenester	7	168 366	151 215	147 100	163 000
Kabel-tv og bredbånd		155 750	148 602	149 688	160 500
Forsikring		83 192	74 083	57 540	80 000
Kommunale avgifter		211 889	180 988	212 680	237 000
Brensel og strøm		105 989	118 750	150 000	122 000
Drift maskiner		8 813	0	0	0
Andre driftsutgifter	8	27 110	17 066	20 000	25 000
Sum		**1 014 927**	**5 120 902**	**1 219 138**	**1 275 780**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**721 048**	**-3 626 769**	**774 789**	**378 703**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		83 662	76 999	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**804 711**	**-3 549 770**	**774 789**	**378 703**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	40 003	103 358	0	0
Rentekostnad	10	141 953	138 777	139 678	132 254
Andre finansposter	11	-6 318	-5 588	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-95 631**	**-29 831**	**-139 678**	**-132 254**
Årsresultat	12	**709 079**	**-3 579 601**	**635 111**	**246 449**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-140 277	-257 194	-161 267	-160 441
Andre endringer i disponible midler	12	-83 662	25 743	0	0
Endring i disponible midler	12	**485 140**	**-3 811 051**	**473 844**	**86 008**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	17 954 600	17 954 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**17 954 600**	**17 954 600**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 100	186 160
Til gode av forretningsfører		210	-778
Forskuddsbetalte kostnader	13	71 196	98 673
Andre fordringer		14 875	1 310
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 099 171	919 143
Innestående på særvilkår		730	702
Sum omløpsmidler		**1 188 282**	**1 205 211**
SUM EIENDELER		**19 142 882**	**19 159 811**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	2 400	2 400
Annen egenkapital 1.1		5 795 629	9 375 230
Årets resultat	12	709 079	-3 579 601
Sum egenkapital		**6 507 109**	**5 798 029**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	2 386 159	2 526 436
IN-innbetalinger	15	1 307 683	1 391 345
Borettsinnskudd	16	8 877 600	8 877 600
Sum langsiktig gjeld		**12 571 442**	**12 795 381**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		73	6 709
Gjeld til forvaltningsklient		10	300
Leverandørgjeld		51 991	530 280
Påløpne renter		726	11 905
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	12 384
Annen kortsiktig gjeld		11 532	4 823
Sum kortsiktig gjeld		**64 332**	**566 400**
Sum gjeld		**12 635 773**	**13 361 781**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 142 882**	**19 159 811**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Geitmyrsvn 31

Sted:_____, dato:_____

Kristoffer Lorentzen Epland
Styreleder

Jeanne W reden
Styremedlem

Solveig Nielsen
Styremedlem

Leif Karsten Johansen
Styremedlem

Anne-Margrethe Lothe
Styremedlem

Noter 387 Borettslaget Geitmyrsvn 31

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 102 992	1 042 016	1 102 973	1 154 386
3612 Inntekt kabel-tv	110 304	76 032	110 400	160 482
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	137 226	133 046	139 678	132 254
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	152 718	159 300	161 267	160 441
3625 Inntekt bredbånd	0	34 404	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	3 630	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	31 500	33 000	36 000	36 000
3690 Andre inntekter	0	0	231 009	0
3692 Inntekt vaskeri	11 235	12 705	12 600	10 920
Sum	**1 545 975**	**1 494 133**	**1 793 927**	**1 654 483**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	190 000	0	200 000	0
Sum	**190 000**	**0**	**200 000**	**0**

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

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	8 000	7 063	8 000	8 500
Forretningsførerhonorar	59 166	58 296	60 850	61 500
Annen regnskapsførsel	22 729	17 436	22 000	27 000
Sum	**89 895**	**82 795**	**90 850**	**97 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 280	11 280
Sum	**91 280**	**91 280**	**91 280**	**91 280**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	24 091	4 193 301	300 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	40 553	14 966	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	7 997	37 856	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	**72 641**	**4 256 124**	**300 000**	**300 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	103 515	98 790	102 800	107 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	2 875	0	0	4 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	4 956	16 150	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	57 020	36 275	44 300	52 000
Sum	**168 366**	**151 215**	**147 100**	**163 000**

Noter 387 Borettslaget Geitmyrsvn 31

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 344	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	400	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 730	1 824	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	1 735	0	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	160	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 525	3 090	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 114	3 859	0	0
7772 Andre gebyrer	1 400	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 771	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	11 276	6 949	20 000	25 000
Sum	**27 110**	**17 066**	**20 000**	**25 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	38 240	103 358	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 763	0	0	0
Sum	**40 003**	**103 358**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 1213.93.07192	141 953	138 777	139 678	132 254
Sum	**141 953**	**138 777**	**139 678**	**132 254**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-6 318	-5 588	0	0
Sum	**-6 318**	**-5 588**	**0**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**638 810**	**4 449 861**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	709 079	-3 579 601
Avdrag langsiktig lån	-140 277	-257 194
Annen langsiktig gjeld	-83 662	25 743
B. Årets endring i disponible midler	**485 140**	**-3 811 051**
C. Disponible midler 31.12	**1 123 951**	**638 810**

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	25 020	20 798
1749 Forskuddsbetalte kostnader	46 176	77 875
Sum	**71 196**	**98 673**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 24 andeler av kr 100.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansering av løpende lån i Handelsbanken
Lånenummer:	**12139307192**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	4 917 623
Lånesaldo 01.01:	2 538 820
Avdrag i perioden:	152 661
Lånesaldo 31.12:	**2 386 159**
Saldo 5 år frem i tid:	1 484 059
Andelssaldo 01.01:	1 391 345
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	83 662
Andelssaldo 31.12:	**1 307 683**
Sum pantegjeld for lån:	**3 693 842**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139307192	1	188 634	188 634
	1	183 003	183 003
	2	177 372	354 744
	1	163 295	163 295
	1	154 849	154 849
	1	149 218	149 218
	2	137 956	275 912
	2	135 141	270 282
	3	118 248	354 744
	1	90 094	90 094
	1	84 463	84 463
	1	60 862	60 862
	1	56 062	56 062

Kommentarer til lån

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

Note 16 - Borettsinnskudd

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

Note 17 - Eiendeler

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

Note 18 - Bygninger

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Geitmyrsvn 31.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Geitmyrsvn 31

Styreleder	Kristoffer Lorentzen Epland (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Jeanne Wreden (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Anne-Margrethe Lothe (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Leif Karsten Johansen (sign.)	24.04.2025

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Geitmyrsvn 31

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Geitmyrsvn 31 som viser et overskudd på kr. 709 079. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 05.05.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 5. mai 2025
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 05.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

bankID

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

05.05.2025 22:39:06

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Geitmyrsvn 31 tirsdag 20.05.2025 kl. 17:00 - Bakgården / Virtuelt ved dårlig vær.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Geitmyrsvn 31

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Øyvind Krogh ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 14 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen _ stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Øyvind Krogh ble enstemmig valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Pelupessy valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Styrehonorar holdes på 80 000 kr.

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 80 000,-. Enstemmig godkjent.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fasadeprosjekt
Det vises til oversendt informasjonsskriv "Informasjon om fasadeprosjektet og oppfordring til nedbetaling av fellesgjeld" av 25.02.2025 sendt til eierne på epost.

Styret har følgende oppdateringer:

- Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltaket som søknadspliktig, og rehabiliteringen er derfor underlagt søknadsplikt.
- Som følge av søknadsplikten, samt tiden det tar å utforme og behandle søknaden, vil en ny og realistisk tidslinje for prosjektet bli presentert.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om brannsikring av kjeller
Det er foretatt en befaring av brann og redningsetaten. Det ble avdekket noen avvik som må rettes innen november 2026. Det går hovedsakelig ut på etasjeskille mellom kjeller og 1 etasje. Arbeidene vil gjennomføres i kjeller.

Styret vil orientere nærmere om dette på generalforsamlingen.

Vedtak:
Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av vedtektene
Håvard og Randi har fått godkjent av Plan-og bygningsetaten å åpne opp en gammel inngang mellom andel 17 og 18. De ønsker også juridisk å slå sammen andelene ved en endring i kartverket og hos OBF.

Dette medfører at vedtektene må endres fra å omtale at borettslaget består av 24 leiligheter, til at det nå består av 23 leiligheter. Dette fører til at en stemme forsvinner fra Generalforsamling. Ellers vil ikke dette ha noen økonomiske konsekvenser for borettslaget. Brøken forblir uendret ved at andel 17 og 18 slås sammen.

Vedtak:
Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag fra styret om endring av vedtektene
Styret foreslår å legge til et ledd under paragraf 4.1 Andelseiers bruk:

"Det er ikke tillatt å mate fugler, gnagere eller andre dyr som kan føre til skadedyrplager eller forringelse av bomiljøet. Dette forbudet gjelder både innendørs og utendørs, inkludert på balkonger, terrasser og fellesarealer. Formålet med forbudet er å forhindre forsøpling, luktplager og tiltrekning av skadedyr. Styret kan følge opp brudd med advarsler og nødvendige tiltak i tråd med ordensregler og borettslagsloven."

Vedtak:
Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem som har fullført sin periode:

Leif Karsten Johansen (stiller til gjenvalg). Trakk sitt kandidatur. Anders Kamark stilte som kandidat.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Jeanne Wreden og Anne-Margrethe Lothe

Vedtak:
Anders Kamark ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Constantine Albertine Pelupessy (stiller ikke til gjenvalg). Leif Karsten Johansen stilte som kandidat.

Vedtak:
Leif Karsten Johansen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.34.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Borettslaget Geitmyrsvn 31

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øyvind Krogh (sign.)	22.05.2025
Sekretær	Øyvind Krogh (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Constantine Albertine Pelupessy (sign.)	26.05.2025

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET GEITMYRSVEIEN 31
etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

sist revidert på generalforsamling 21.06.2018

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

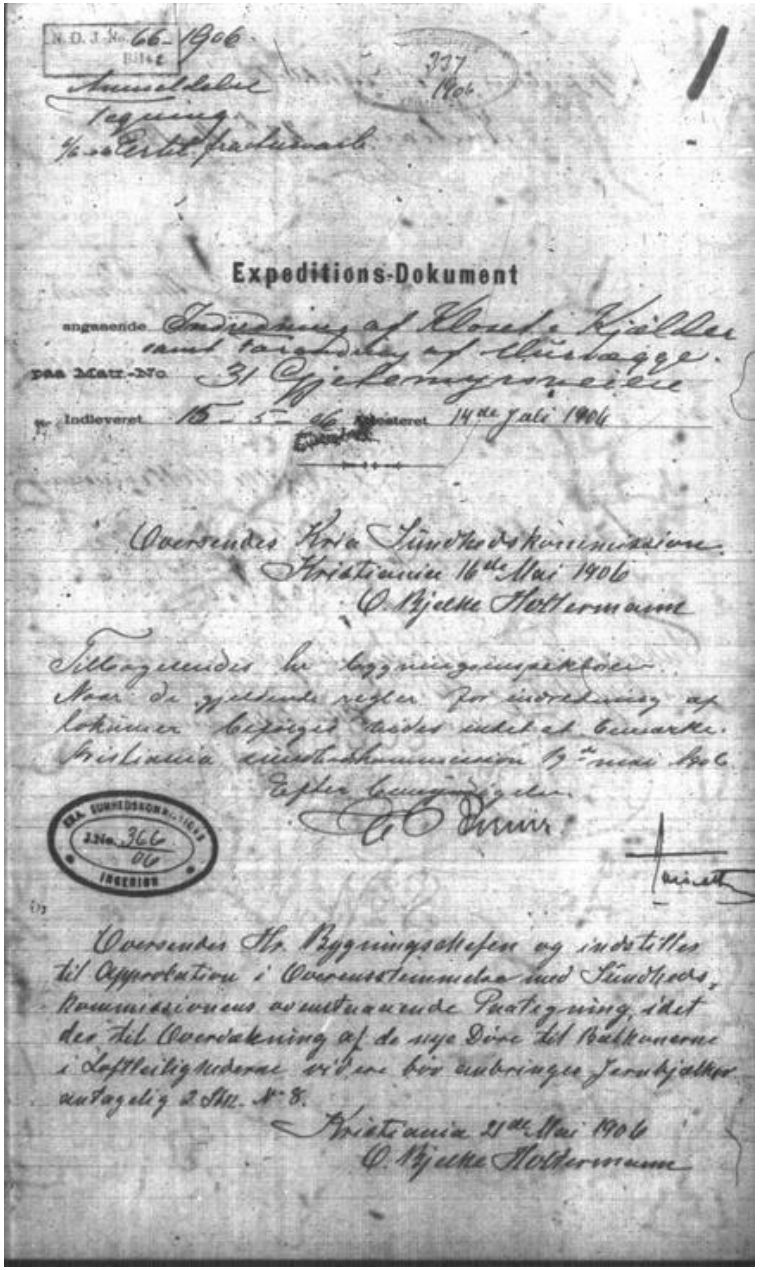
7.3 Endring av vedtekter

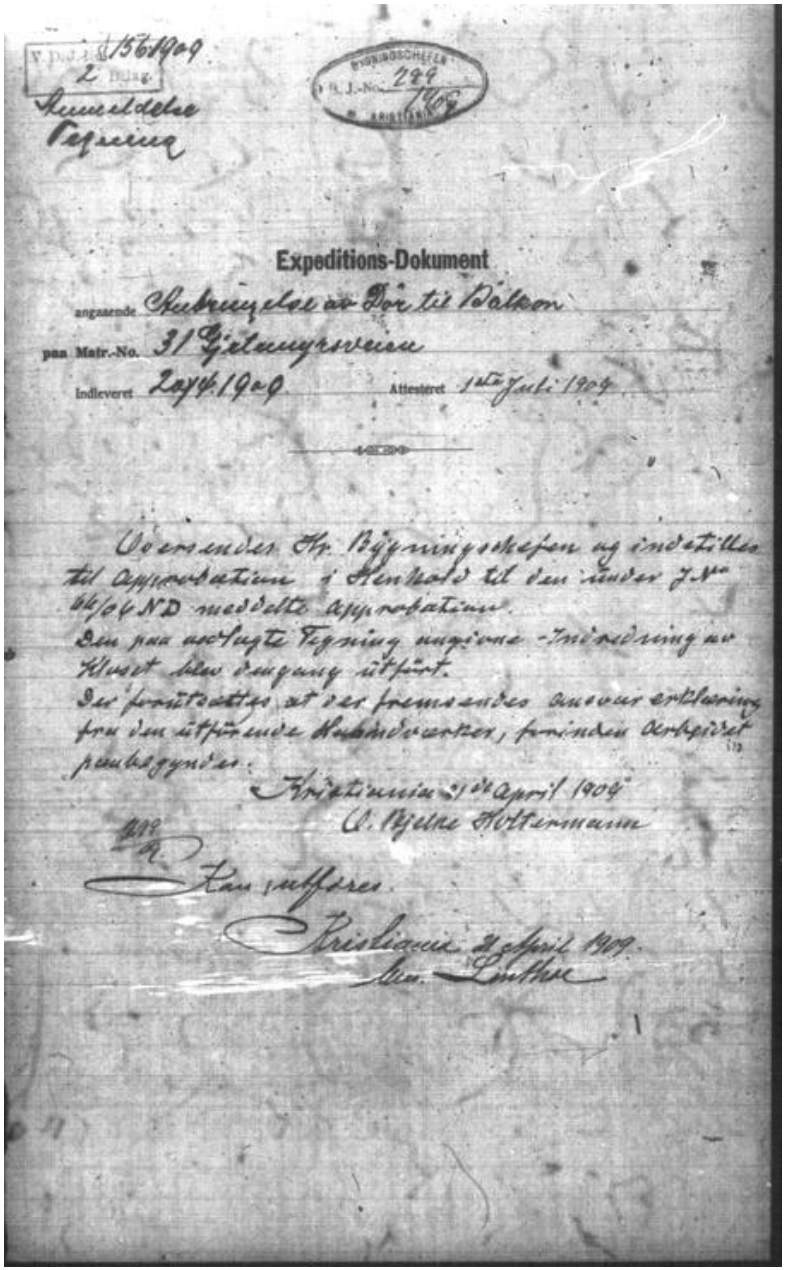
Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.4 Midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesarealer

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

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


N. O. J. No. 66 1906
Bilag
Annualdebet
Tegning
½ Certificatmærke
Expeditions-Dokument
angaaende Indretning af Kloset i Kjælder samt forandring af Closetrør.
paa Matr.-No. 31 Gjerlemygrunden
Indleveret 15 - 5 - 06 Registeret 14de Juli 1906
Overrendes Kgl. Sundhedskommissionen.
Kristiania 16de Mai 1906
O. Bjelke Mollermann
Tilbagesendes her byggningsinspektøren.
Naar de gjældende regler for indretning af lokaler bestyrket saadan endnu ej bemærket.
Kristiania sundhedskommission 17de mai 06.
Efter kommissionen
O. Dreier
Sekretær
Kgl. Sundhedskommission
J. No. 366
06
Indgaaet
Overrendes Hr. Byggningsinspektøren og indstilles til Approbation i Overensstemmelse med Sundheds-Kommissionens ovenstaaende Paategning skal der til Overdækning af de nye Døre til Bekvemmelighederne i Loftsetagen overalt bringes Jernbjælker svarende til 2 Stk. N° 8.
Kristiania 21de Mai 1906
O. Bjelke Mollermann



15/4 1909
2 Bilag
Anmeldelse
Tegning

Byfogdkontoret
J. No. 299
1909
Kristiania

Expeditions-Dokument

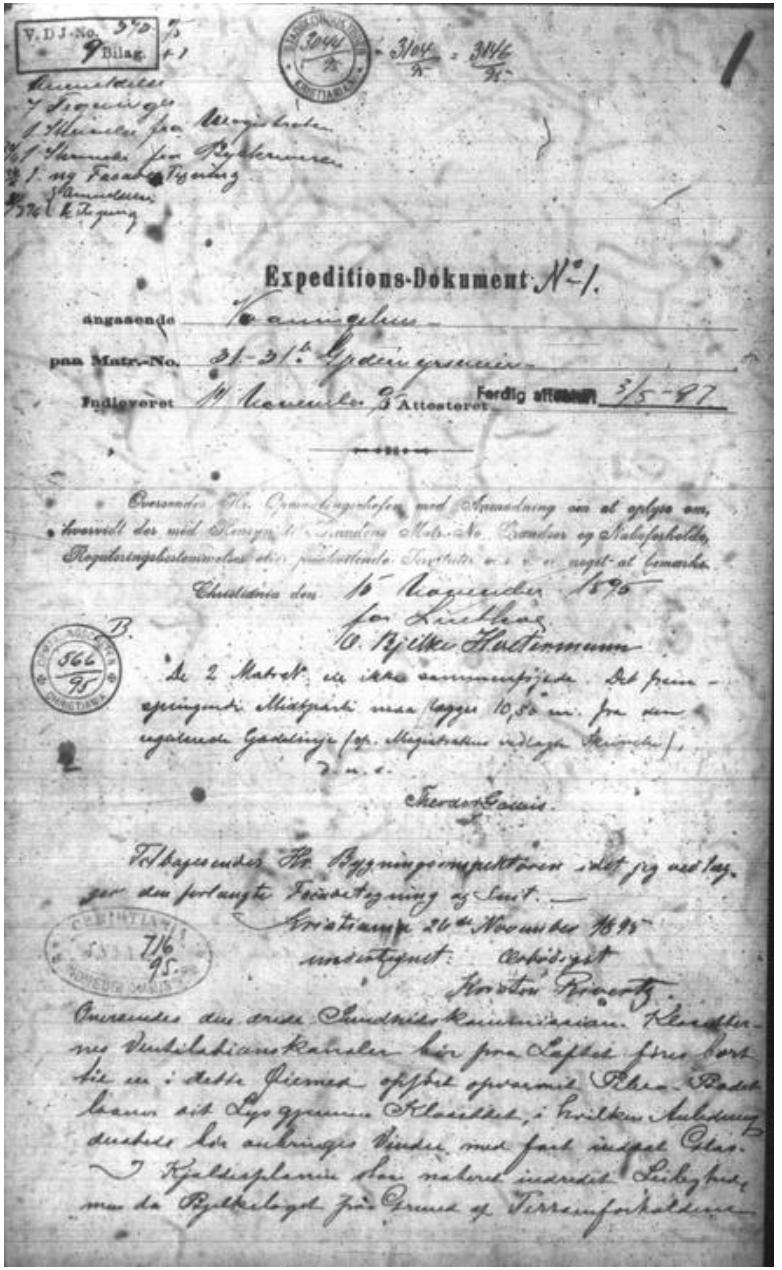
angaaende Anbringelse av Dør til Balkon
paa Matr.-No. 31 Gjelungsveien
Indleveret 20/4 1909 Attesteret 1ste Juli 1909

Undersendes Hr. Bygningsinspektøren og indstilles til Approbation i Henhold til den under J.No. 66/04 ND meddelte Approbation.
Den paa anførte Tegning angivne Indretning av Huset blev dengang utført.
Der forutsættes at der fremsendes Anmeldelse fra den utførende Murermester, førinden Arbeidet paabegyndes.

Kristiania 21de April 1909
O. Bjelke Hottenmann

Kan udføres.

Kristiania 26 April 1909.
Jens Lothe



V.D.J.-No. 370 75
9 Bilag. +1

Anmærkes
1 Tegninger
1 Skrivelse fra Magistraten
1 Skrivelse fra Politikammeret
1 m/ Fasade-Tegning
Sammenlæses
5/12 Retsgning

Expeditions-Dokument N°1.

angaaende Forandring

paa Matr.-No. 31-31b Lydiegaarden

Indleveret 11 Novbr. 95 Attesteret Ferdig attestert 5/5-97

Oversendes Hr. Overingeniørens med Anmodning om at erklære om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No. Beliggenhed og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paakommende Forhold er noget at bemærke.

Christiania den 16 November 1895
for Direktøren
O. Bjelke Hattenmunn

B. 566/95

De 2 Matr.Nr. er ikke sammenhængende. Det paa-tegnede Mistpark maa ligge 10,50 m. fra den ingaaende Gadelinje jfr. Magistratens indlagte Skrivelse j. d. m. c.

Theodor Caesar.

Tilbagesendes Hr. Bygningsinspektøren idet jeg anbefaler den forlangte Tilladelse.

Kristiania 26de November 1895
underteget: Arbidgit
Thorvald Rygaard.

7/6 95.

Overrendes den dertil Kommunikasjonen Klædde-nes Vedkommende Kanseler her fra Loftet. Grundet vort-tir en i dette Øiemed opført opvarmet Rum-Rodt-beaun sit Lysgrunn Klædet, i hvilken Anledning denskes Ide anbringes Vinduer med fast ingen Glas.
Kjældergulvet bør naturligt indrettet Beliggenhed, men da Beliggenheden paa Grund af Terrænforholdene

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kopi til:
BORETTSLAGET GEITMYRSVN 31, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

SKORSTEINSFOLKET AS
Postboks 74
1333 KOLSÅS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.05.2021
	202104091 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	GEITMYRSVEIEN 31A	Eiendom:	219/93
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET GEITMYRSVN 31	Søker:	SKORSTEINSFOLKET AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Geitmyrsveien 31 A - Skorsteiner

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av to skorsteiner, mottatt 20.05.2021.

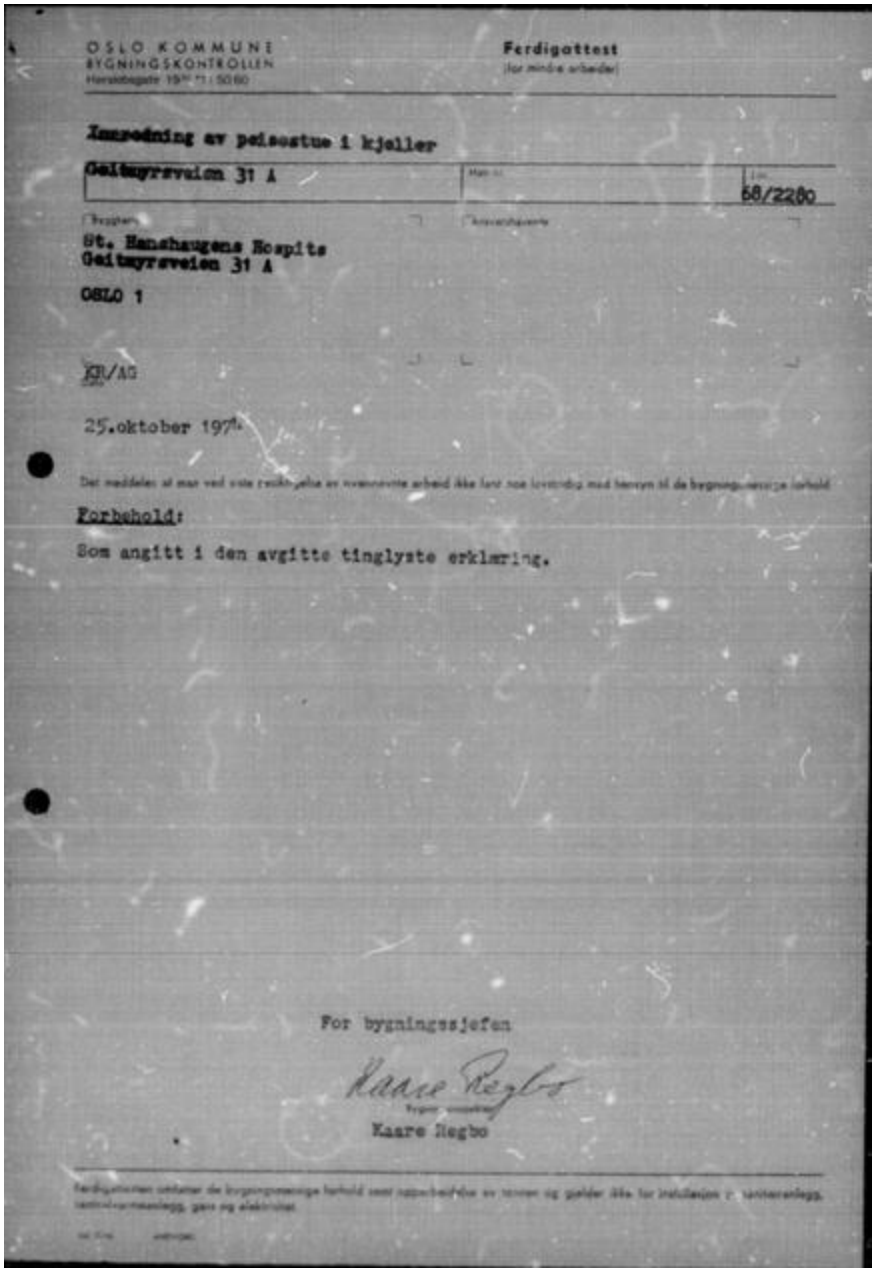
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henrik Ibsens gate 19 Tlf. 55 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredning av pelsestue i kjeller

Gateadresse	Matr.nr.	Løpenr.
Geitmyrsveien 31 A		68/2280

Eiendom

St. Hanshaugens Hospits
Geitmyrsveien 31 A

OSLO 1

KU/AG

25.oktober 1968

Det meddeles at man ved siste reviderte gjennomsyn av nyinnredede arbeid ikke fant noe innvending mot hensyn til de bygningsmessige forhold

Forbehold:

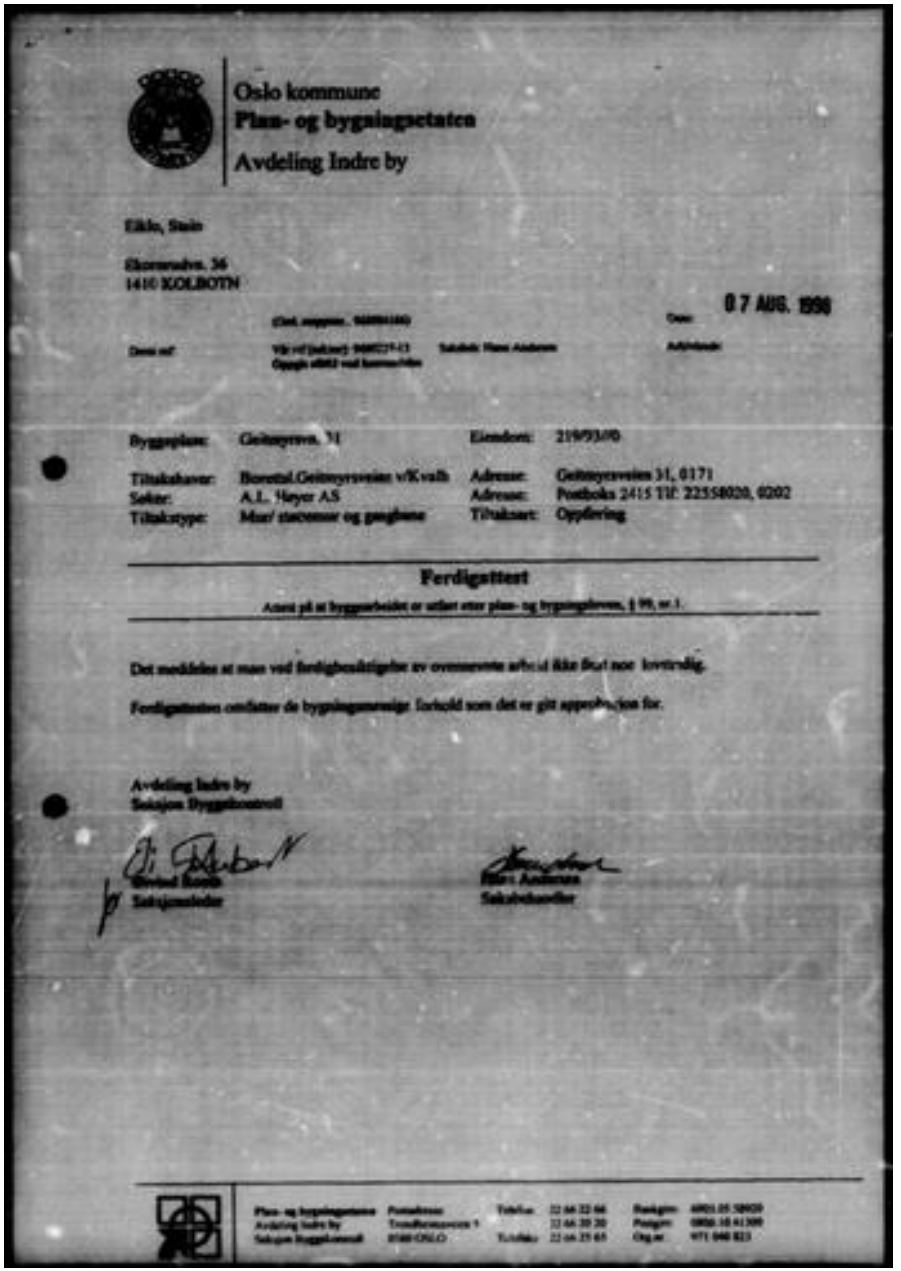
Som angitt i den avgitte tinglyste erklæring.

For bygningssjefen

Kaare Regbo
Bygningsinspektør

Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt rapportbefaling av rørnett og gjelder ikke for installasjon i sanitæranlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Ekko, Stein

Ekornsvdvn. 36
1410 KOLBOTN

07 AUG. 1998

Byggeplass: Geitmyrsv. 31 Eiendom: 219/93/0

Tiltakshaver: Borettsl.Geitmyrsveien v/K.valb Adresse: Geitmyrsveien 31, 0171
Søker: A.L. Høyer A.S Adresse: Postboks 2415 Tlf: 22558020, 0202
Tiltakstype: Murr/ stacomur og gangbane Tiltakset: Oppføring

Ferdigattest

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

Det meddeles at man ved ferdighetsattest av ovennevnte arbeid ikke skal noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Sakskjemaleder

Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Tronadheimsveien 1
0160 OSLO

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

Bankgiro: 6601.05.58020
Postgiro: 0808.10.41309
Org.nr: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Dato: 21.12.2017

Deres ref.: David Gulbrandsen | Vår ref.: 201702694-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 31	Eiendom:	219/93/0/0
Tiltakshaver:	GEITMYRSV 31 BORETTSLAGET	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	NORSK BRANNVERN AS	Adresse:	Strandveien 33, 3050 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Geitmyrsveien 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 20.12.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.12.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
GEITMYRSV 31 BORETTSLAGET, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
haakonbrunell@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.05.2022
	201710308 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	GEITMYRSVEIEN 31 A OG D	Eiendom:	219/93/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Geitmyrsveien 31, v/ Håvard Lilleheie	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Geitmyrsveien 31 A Og D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 13.05.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201710308			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	01.12.2017	8/2
Plan 2. etasje	B1719-01	23.10.2017	8/3
Plan 3. etasje	B1719-02	23.10.2017	8/4
Snitt A-A	B1719-05	23.10.2017	8/5
Fasader 2	B1719-04	23.10.2017	8/7
Fasade	B1719-03	04.12.2017	9/2

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

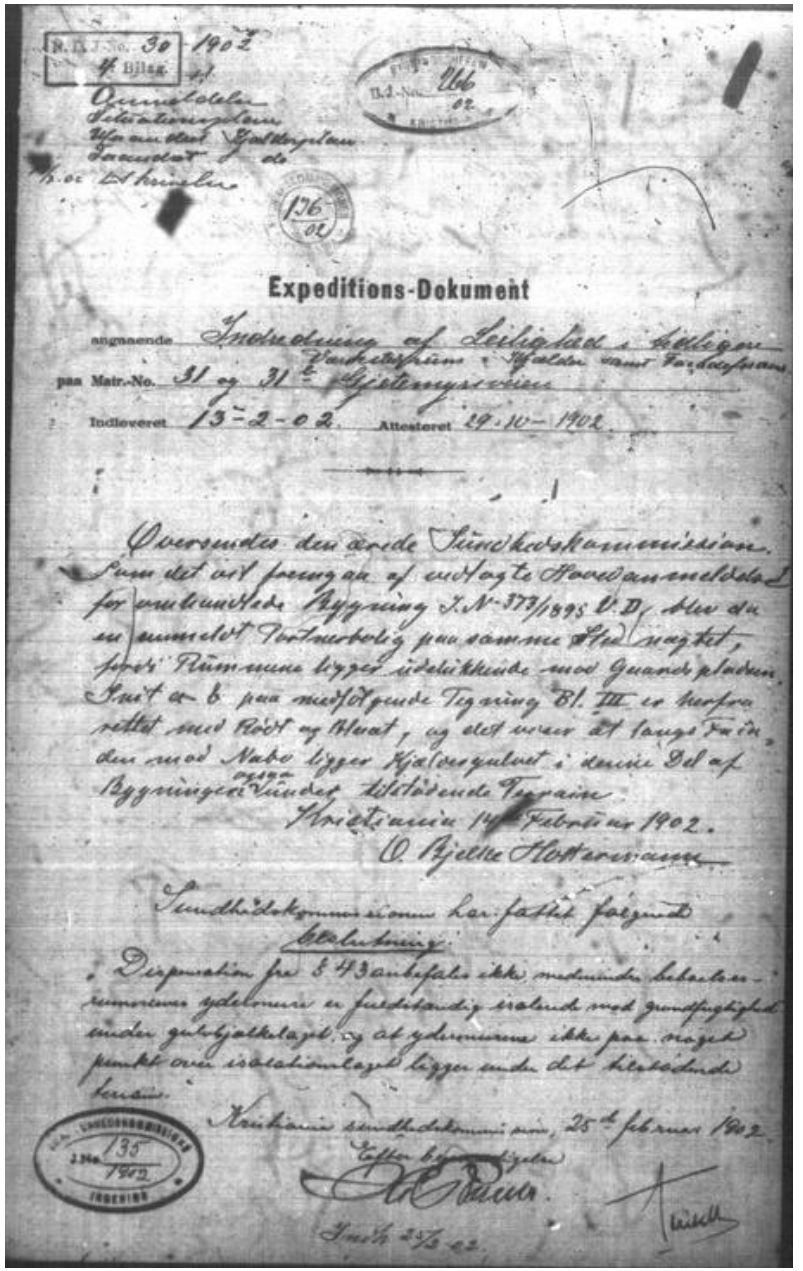
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Sameiet Geitmyrsveien 31, v/ Håvard Lilleheie, Geitmyrsveien 31, 0171 OSLO



R. D. J. No. 30 - 1902
4 Bilag
Anmeldelse
Sundhedskommissionen
Kristiania
Sundhedskommissionen
Kristiania
D. J. No. 166 02
136 02

Expeditions-Dokument

angaaende Indredning af Leilighed i Kjælderen
paa Matr.-No. 31 og 31 b Gjøtemyrsveien
Indleveret 13-2-02. Attesteret 29-10-1902.

Oversendes den ærede Sundhedskommission.
Som det vil fremgaa af vedlagte Anmeldelse
for ombyggede Bygning J.N. 373/1895 D.D. hvor du
er anmeldt Portnerbolig paa samme Sted, vil
spørgt Rummene ligger ideelt mod Gaarden
Snit a-b paa medfølgende Tegning Bl. III er herfra
rettet med Rødt og Blaat, og det vil vise at Gulvet
den mod Nabo ligger Kjælergulvet i denne Del af
Bygningen ovenpaa Vindet tilstødende Terrain.

Kristiania 14de Februar 1902.
O. Bjelke Hotterud

Sundhedskommissionen har fattet følgende
Beslutning:

Dispensation fra § 43 anbefales ikke, medmindre beboelsesrummene ydelommen er fuldstændig isolerede med grundfugtighed under gulvbjælkelaget, og at ydermurene ikke paa noget punkt over isolationslaget ligger under det tilstødende terræn.

Kristiania sundhedskommission, 25de februar 1902.
Tallak Bjørgen
Dr. Bull

Indk. 23/3 02.

Indk. Landbrugsbureauet 135 1902 Indbrud

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

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

0170 OSLO

Haug, John Ragnar
Osterhaugsgt. 25

0183 OSLO

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

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

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

FERDIGATTEST

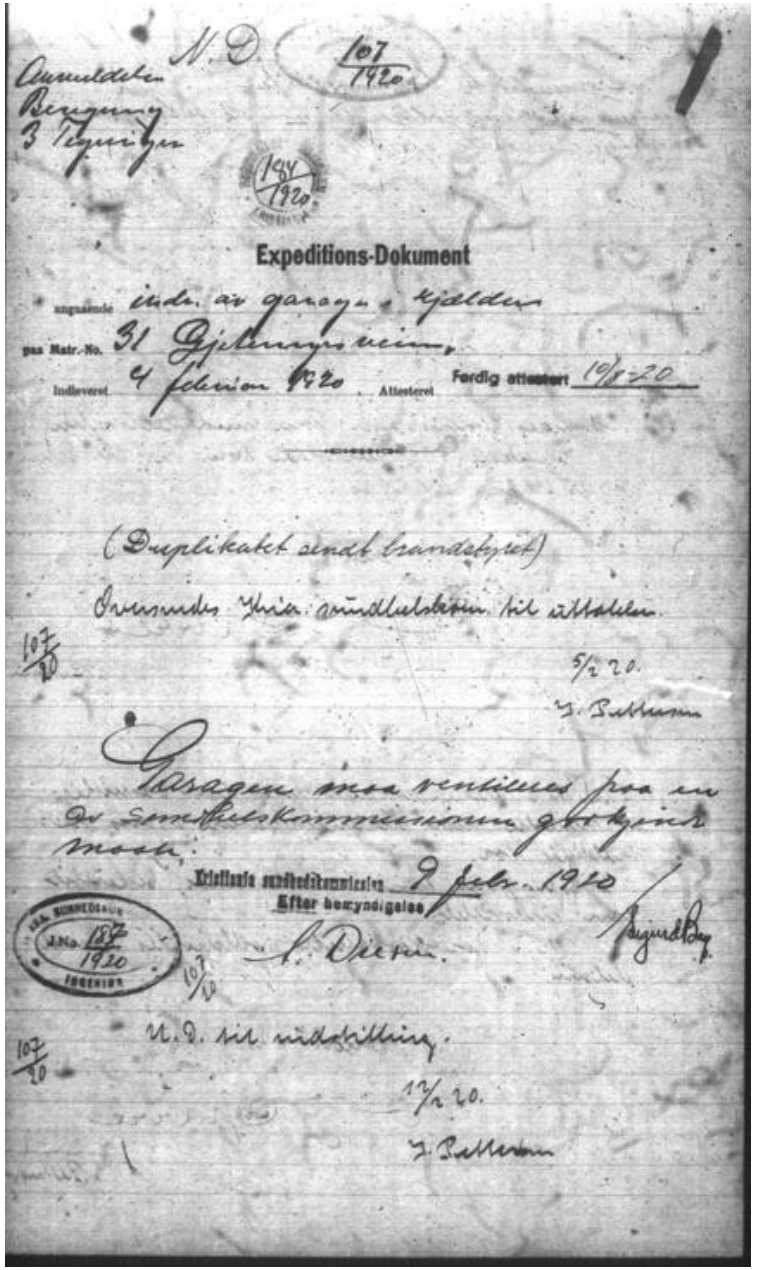
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II



N.D. 107/1920

Anmeldelse
Beregning
3 Tegninger

184/1920

Expeditions-Dokument

angaaende inds. av garage i kjelleren
paa Matr.-No. 31 Gjæstemyrheim,
Indleveret 4 februar 1920 Attesteret Fordig attestert 10/2 20

(Duplikatet sendt brandobjekt)

Overmaales ihht. anmeldelsestegn. til utstedelse.

107/20

5/2 20.

J. Bakkerud

Garagen maa ventilers paa en
av brandkommisjonen godkjent
maate.

Kristiania amtsbrandkommissjon 9 febr. 1920
Efter bemyndigelse
L. Dietrichson

Sigurd Bay

J.No. 187/1920

107/20

N.D. til udskrivning.

12/2 20.

J. Bakkerud

107/20

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Kvalheim/Urdahl
Geitmyrsveien 31
0171 OSLO

Dato 25 JUN 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705482-36 Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 31	Eiendom:	219/93/0/0
Tiltakshaver:	Kvalheim/Urdal	Adresse:	Geitmyrsveien 31, 0171 OSLO
Søker:	Frogner Ark. kontor	Adresse:	Bygdøy Alle 12, 0262 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kjell Leon Stølan
sidemannskontroller

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Crux Arkitektur
Agathe Grøndahls gate 40
0478 Oslo
tarjei@cruxarkitektur.no

Dato: 15.11.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201203080-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 31	Eiendom:	219/93/0/0
Tiltakshaver:	Jonathan Mabey	Adresse:	Geitmyrsveien 31, 0171 OSLO
Søker:	Crux Arkitektur	Adresse:	Agathe Grøndahls gate 40, 0478 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GEITMYRSVEIEN 31

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 24.10.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Ferdigattesten gjelder omsøkte fasadeendring.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Vedlegg: Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.11.2012 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[III] * 207210

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av betjeningsrom i kjeller.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Geitmyrsveien 31 A.		69/1849

☐ Byggherre ☐ Ansvarshavende

K/S HOSPITSENES HUS,BERGE & CO.
Geitmyrsveien 31 A
OSLO 1.

Dato 16. februar 1970.

KR/KL.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Kaare Regbo
Bygningskontrollør
Kaare Regbo.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet

199904364 10

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Frank Kalfoss Siv.ark.
Postboks 111
0411 OSLO

Dato: 23 JUNI 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199904364-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Per Bekkedahl	Arkivkode:

Byggeplass:	Geitemyrsveien 31	Eiendom:	219/93/0/0
Tiltakshaver:	Per Elias Kalfoss	Adresse:	Geitemyrsveien 31, 0171 OSLO
Søker:	Frank Kalfoss Siv.ark.	Adresse:	Postboks 111, 0411 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland
seksjonsleder

Per Bekkedahl
saksbehandler

Kopi til: Per Elias Kalfoss, Geietmyrsveien 31, 0171 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

JEM A/S
v/Jan R.Herud
Gulbergs vei 1a
0375 OSLO

Hansen, Kjell
Bryggetorget 11

0250 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	970017819	97/43936

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	24. juli 1997

Arbeidssted : 219/0093 Geitmyrsveien 31
Byggherre : JEM A/S, Gulbergs vei 1a, 0375 OSLO
Arbeidets art: LEILIGH.2, ENDRING AV BOD BOLIG

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 05.07.97.

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

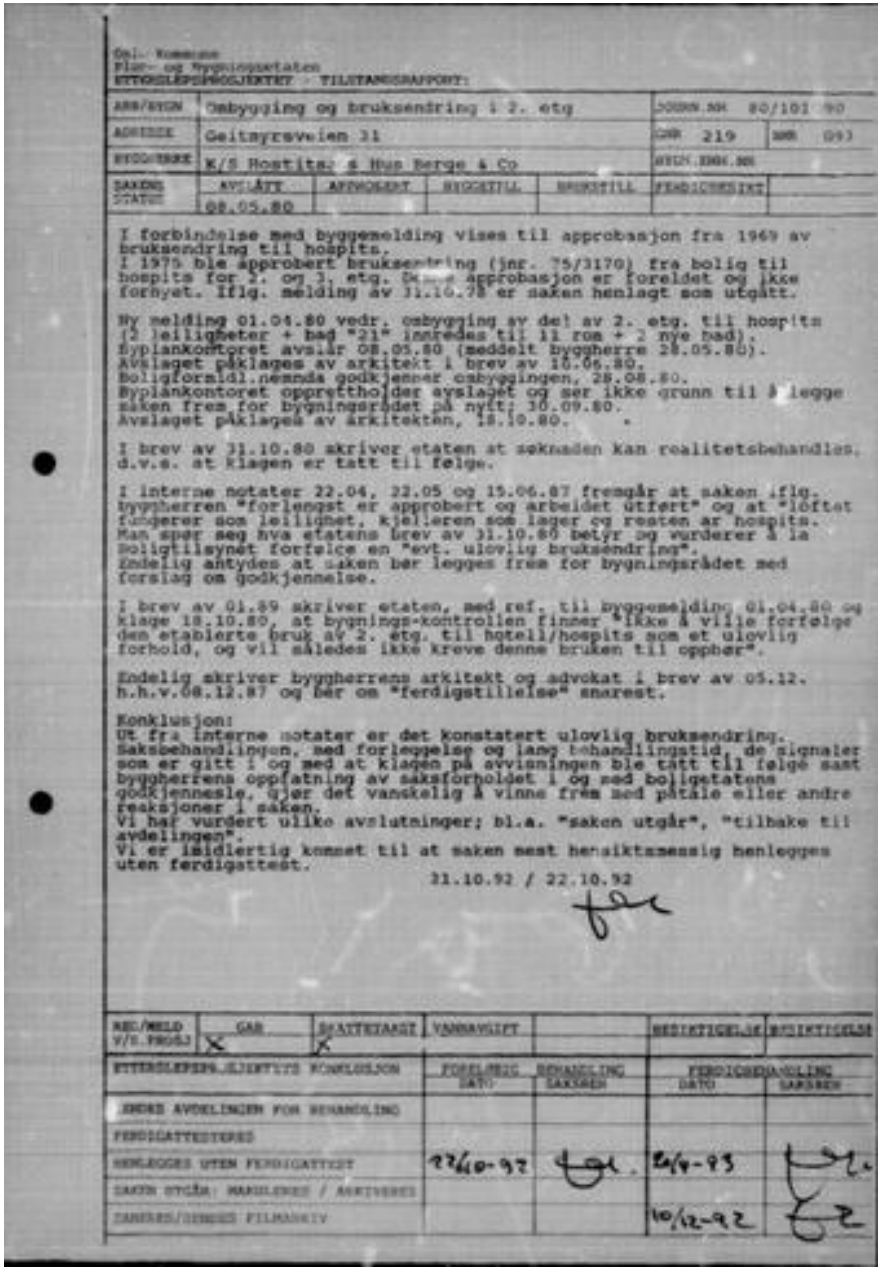
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Emilie Stang
Emilie Stang
Fung. seksjonsleder

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

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT:

ARB/BYGN	Ombygging og bruksendring i 2. etg				JOURN.NR 80/101 90	
ADRESSE	Geitmyrsveien 31				GNR 219	BNR 093
BYGGHERRE	K/S Hostita; c/o Hus Berge & Co				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT 08.05.80	AVHOLDT	BYGGETIL	BRUKSTIL	FERDIGMELDT	

I forbindelse med byggemelding vises til approbasjon fra 1969 av bruksendring til hospits.
I 1975 ble approbert bruksendring (jnr. 75/3170) fra bolig til hospits for 2. og 3. etg. Denne approbasjon er foreldet og ikke fornyet. Iflg. melding av 31.10.78 er saken henlagt som utgått.

Ny melding 01.04.80 vedr. ombygging av del av 2. etg. til hospits (2 leiligheter + bad "21" innredes til 11 rom + 2 nye bad).
Byplankontoret avslår 08.05.80 (meddelt byggherre 28.05.80).
Avslaget påklages av arkitekt i brev av 10.06.80.
Boligformidl.nemnda godkjenner ombyggingen, 28.08.80.
Byplankontoret opprettholder avslaget og ser ikke grunn til å legge saken frem for bygningsrådet på nytt; 30.09.80.
Avslaget påklages av arkitekten, 18.10.80.

I brev av 31.10.80 skriver etaten at søknaden kan realitetsbehandles, d.v.s. at klagen er tatt til følge.

I interne notater 22.04, 22.05 og 15.06.87 fremgår at saken iflg. byggherren "forlengst er approbert og arbeidet utført" og at "loftet fungerer som leilighet, kjelleren som lager og resten av hospits. Man spør seg hva etatens brev av 31.10.80 betyr og vurderer å la Boligtilsynet forfølge en "evt. ulovlig bruksendring".
Endelig antydes at saken bør legges frem for bygningsrådet med forslag om godkjennelse.

I brev av 01.89 skriver etaten, med ref. til byggemelding 01.04.80 og klage 18.10.80, at bygnings-kontrollen finner "ikke å ville forfølge den etablerte bruk av 2. etg. til hotell/hospits som et ulovlig forhold, og vil således ikke kreve denne bruken til opphør".

Endelig skriver byggherrens arkitekt og advokat i brev av 05.12. h.h.v.08.12.87 og ber om "ferdigstillelse" snarest.

Konklusjon:
Ut fra interne notater er det konstatert ulovlig bruksendring.
Saksbehandlingen, med forleggelse og lang behandlingstid, de signaler som er gitt i og med at klagen på avvisningen ble tatt til følge samt byggherrens oppfatning av saksforholdet i og med boligetatens godkjennelse, gjør det vanskelig å vinne frem med påtale eller andre reaksjoner i saken.
Vi har vurdert ulike avslutninger; bl.a. "saken utgår", "tilbake til avdelingen".
Vi er imidlertig kommet til at saken mest hensiktsmessig henlegges uten ferdigattest.

31.10.92 / 22.10.92

REG/MELD V/E.PROSJ	GAB	SKATTETAKST	VANNAVLEIT		BEBYGGELSE	BYGGETIDSLAG
	X	X				

BYGGESLEPSEN. SJEKKLISTE KONKLUSJON	FORELØPIG BEHANDLING DATO	FORELØPIG BEHANDLING SAKSBEH	FERDIGBEHANDLING DATO	FERDIGBEHANDLING SAKSBEH
ENDRES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST	22/10-92		5/11-93	
SAKEN SYCLA: MANGLENDE / ARKIVERES				
TARNES/SENDES FILMARKIV			10/12-92	

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

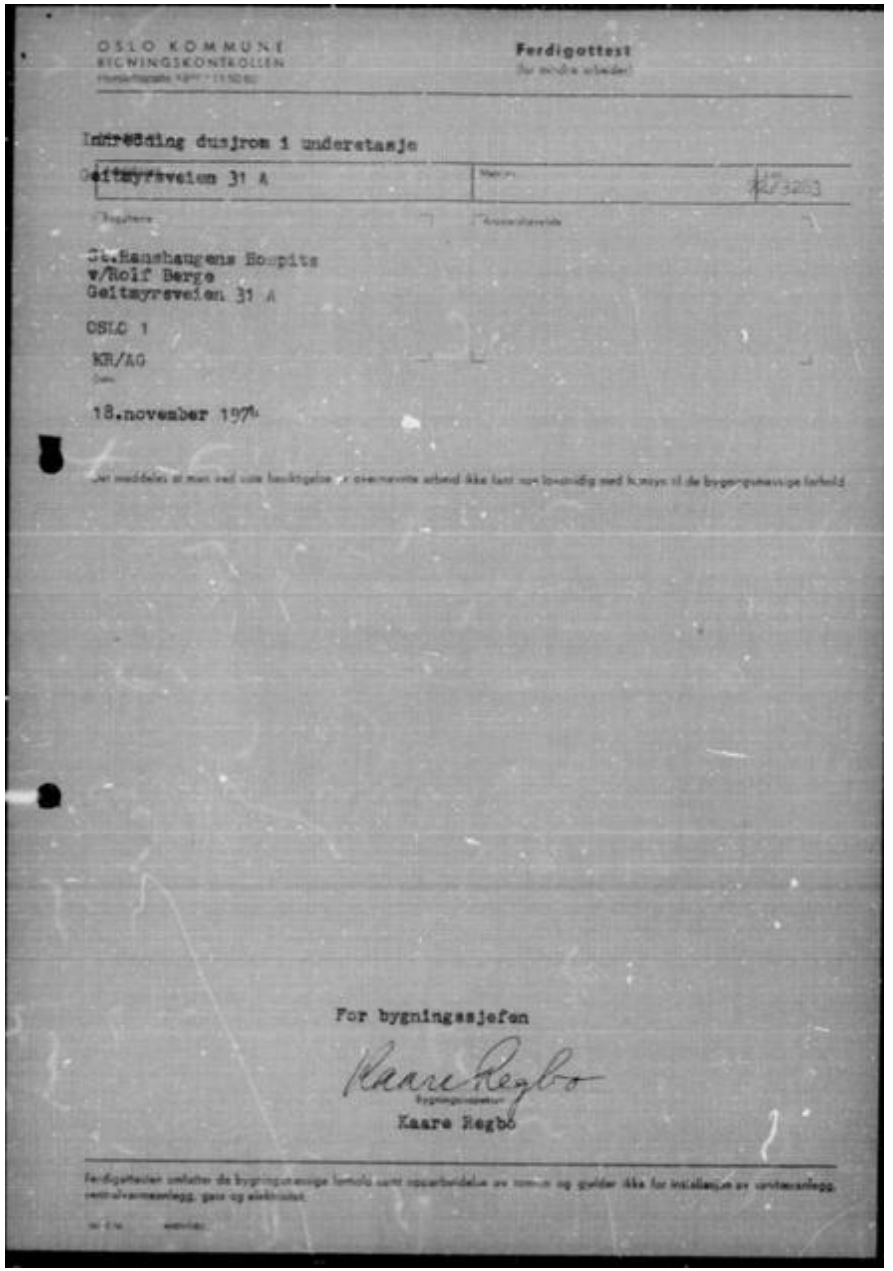
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	201407
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	18.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GEITMYRSVEIEN 31A
Postadresse:	0171 OSLO
Matrikkel:	0301-219/93

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201407

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Innredning dusjrom i understasje

Geitmyrsveien 31 A

Diakonhjemmets Hospits
v/Rolf Berge
Geitmyrsveien 31 A

OSLO 1

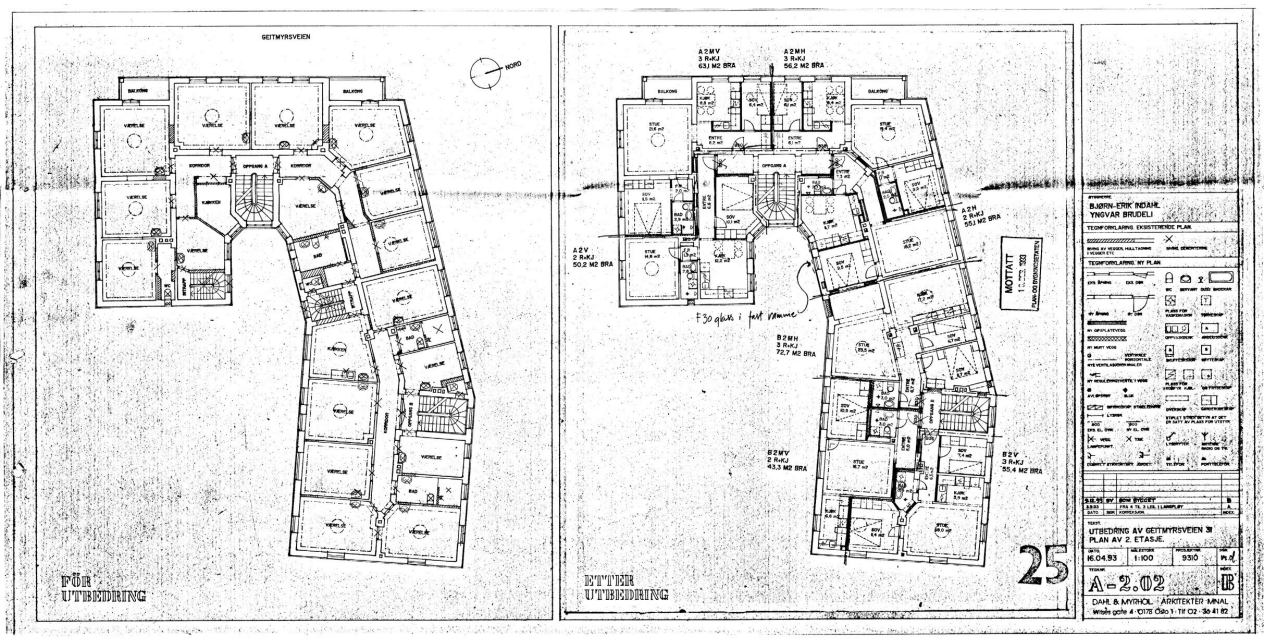
KR/AG

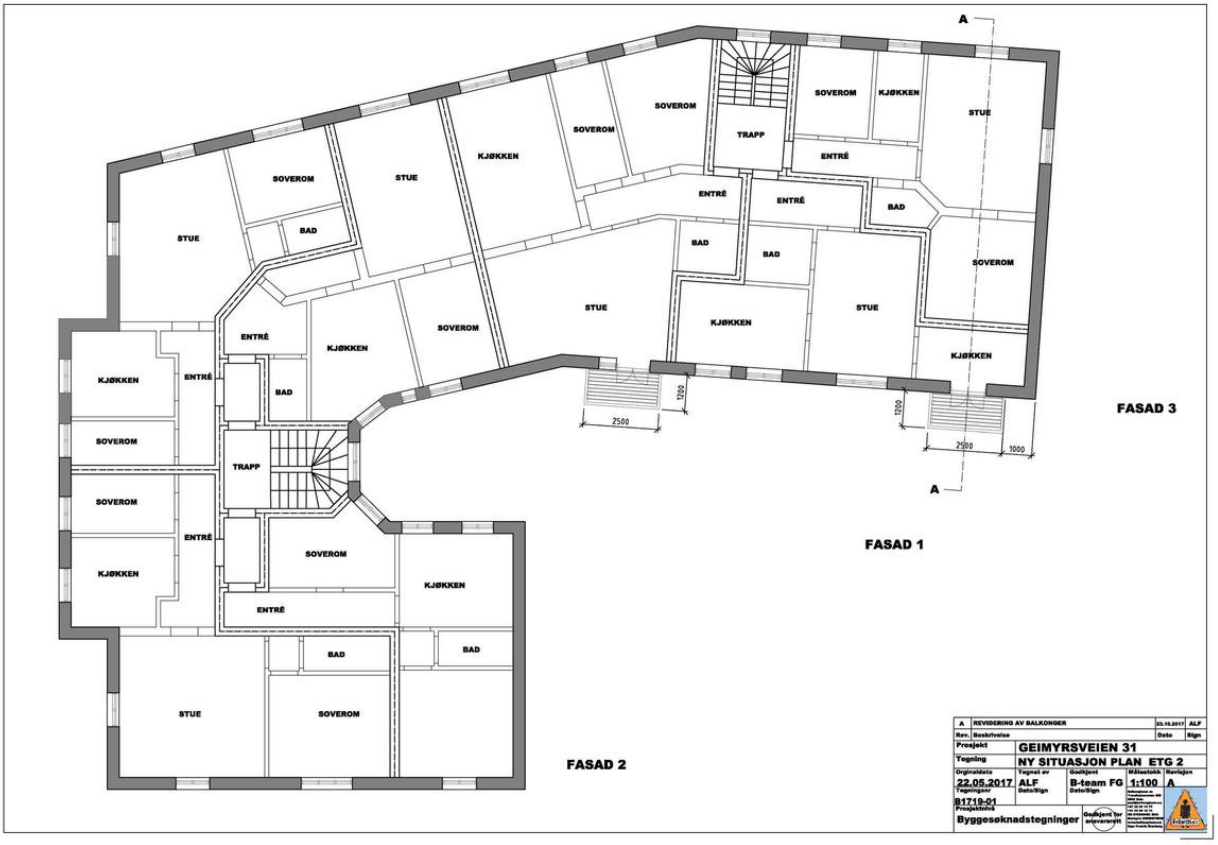
18.november 1974

For bygningssjefen

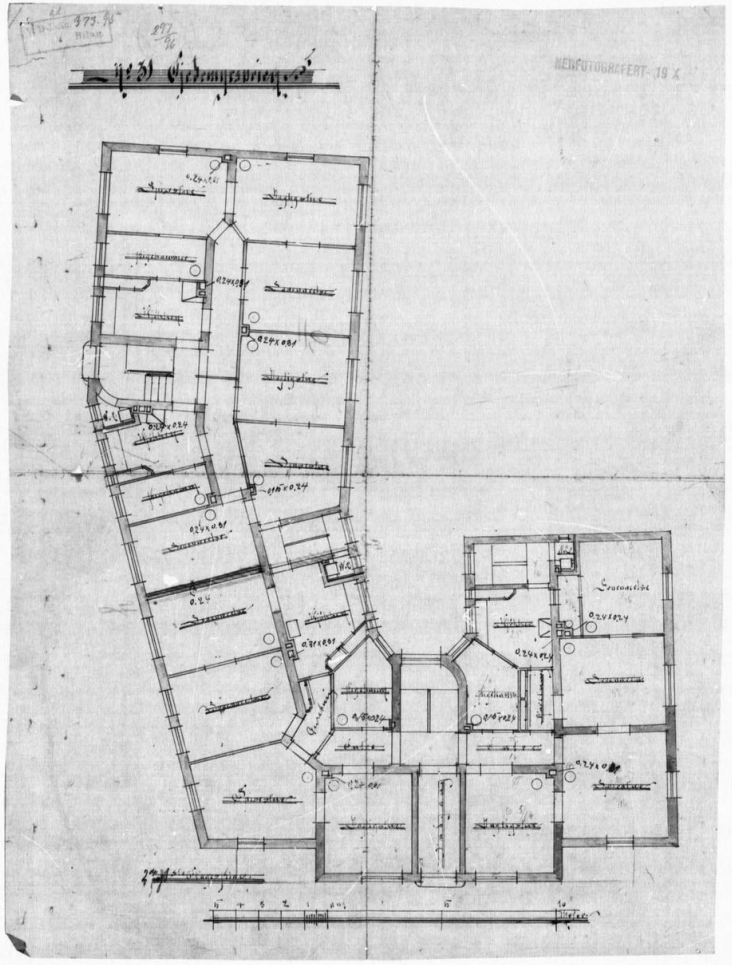
Kaare Regbo

Kaare Regbo


GEITMYRSVEIEN
NORD
FØR UTBEDRING
A2MV 3 R-KJ 63,1 M2 BRA
A2MH 3 R-KJ 56,2 M2 BRA
A2V 2 R-KJ 50,2 M2 BRA
A2H 2 R-KJ 50,1 M2 BRA
B2MH 3 R-KJ 72,7 M2 BRA
B2MV 2 R-KJ 49,3 M2 BRA
B2V 3 R-KJ 90,4 M2 BRA
MOTTATT
ETTER UTBEDRING
25
BJØRN-ERIK INDAHL
YNGVAR BRUDELI
UTBEDRING AV GEITMYRSVEIEN 39
PLAN AV 2. ETASJE
16.04.93
1:100
9310
A-2.02
DAHL & MYRHOL · ARKITEKTER MNAL
Wesels gate 4 0178 Oslo 1 · Tlf 02 · 36 41 82



A	REVIDERING AV BALKONGER	23.10.2017	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	GEIMYRSVEIEN 31		
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2		
Originaldato: 22.05.2017	Tegnet av: ALF	Godkjent: B-team FG	Målestokk: 1:100
Tegningsnr:	Dato/Sign	Dato/Sign	Rev/sign: A
81719-01			
Prosjektfase: Byggesøknadstegninger	Godkjent for arbeidsmøte		



FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

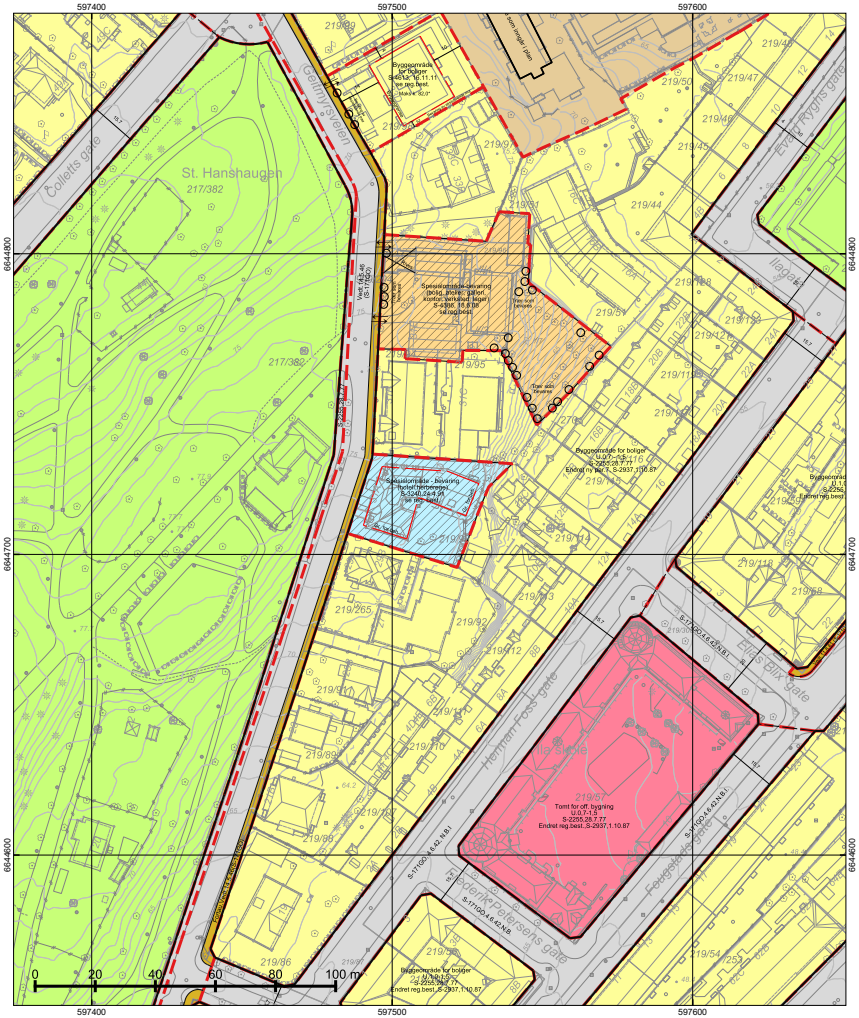
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	201407
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	18.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GEITMYRSVEIEN 31A
Postadresse:	0171 OSLO
Matrikkel:	0301-219/93

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201407

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense

- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

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

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 11.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

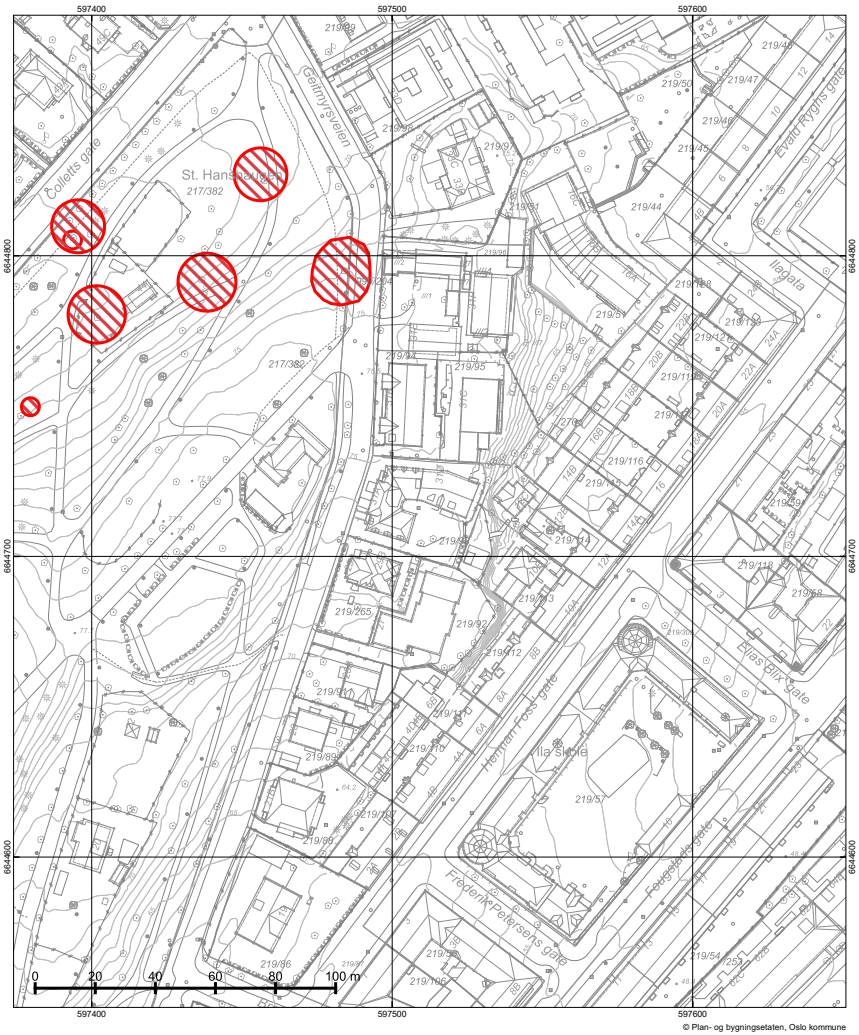
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144450/ 86513987
Deres ref.: 40865/ HEDDA@MSNOP
Adresse: GEITMYRSVEIEN 31A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/93

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

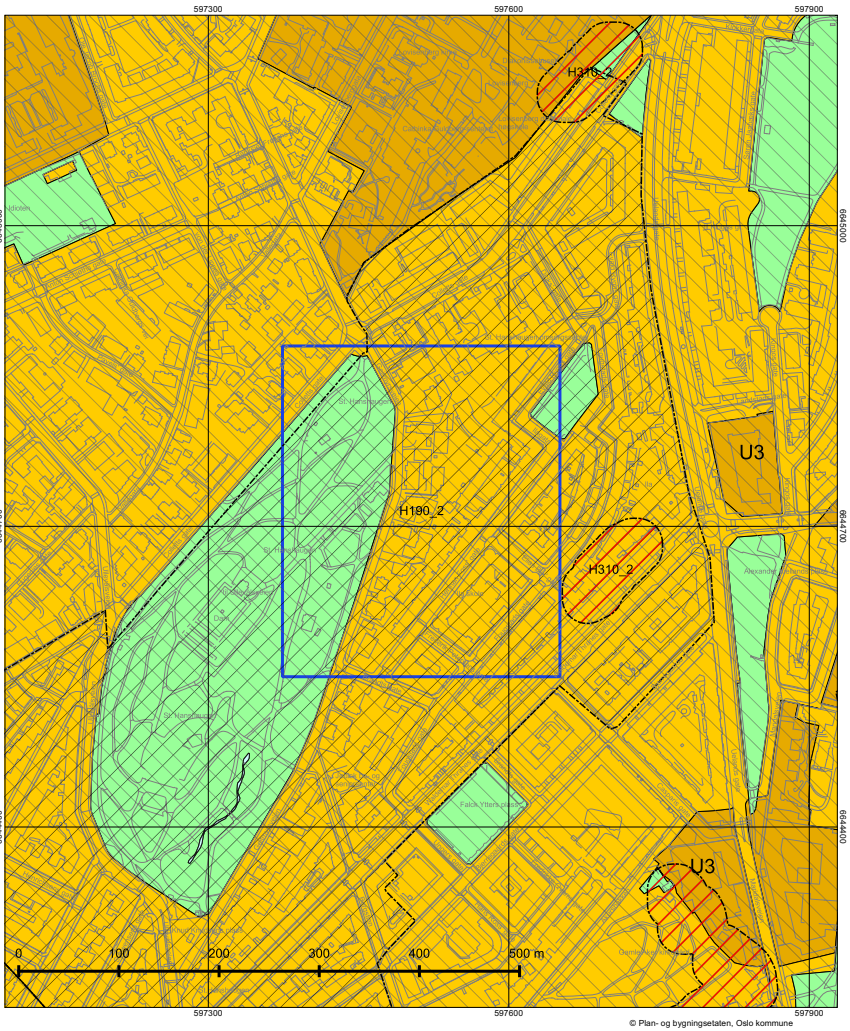
Dato: 11.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144450/ 86513987
Deres ref.: 40865/ HEDDA@MSNOP
Adresse: GEITMYRSVEIEN 31A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/93

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144450/86513987
Deres ref.: 40865/ HEDDA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3240

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser fro Geitmyrs- vejen 31, som omreguleres fra byggeområde for boliger til spesialområde - bevaring - hotell/herberge.

Vedtaksdato: 24.04.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950153
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GEITMYRSVEIEN 31, OSLO.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- spesialområde/bevaring - hotell/herberge.

§ 3. Volumet mellom de eksisterende bygningsfløyene, bak trapperommet, tillates gjenbygget med 1 et. + underet. Arealet i 1. etasje skal benyttes som spiserom. Grunnflaten er ca. 25 m2.
Hvis bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall som det opprinnelige. Høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet. I denne forbindelse må veitrafikkstøy ikke overstige de laveste støygrenser som er gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med søknad om byggetillatelse. Alle byggemeldingspliktige arbeider skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0274/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Geitmyrsveien 31A 0171 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 93 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no