NORDVIK

Geitmyrsveien 7B

3 soverom | 94 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Geitmyrsveien 7B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
51	Vedlegg
59	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker, unik og nyoppusset leilighet med utleiedel og fantastisk beliggenhet - Tre store vinduer mot parken

Prisantydning	**12 500 000,-**
Omkostninger	**315 550,-**
Totalpris	**12 883 253,-**
Fellesgjeld	**67 703,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 619,-**
BRA-i	**94 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1928**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en unik og vakker leilighet med attraktiv beliggenhet rett ved parken på St. Hanshaugen med en av Oslos mest etterspurte adresser.

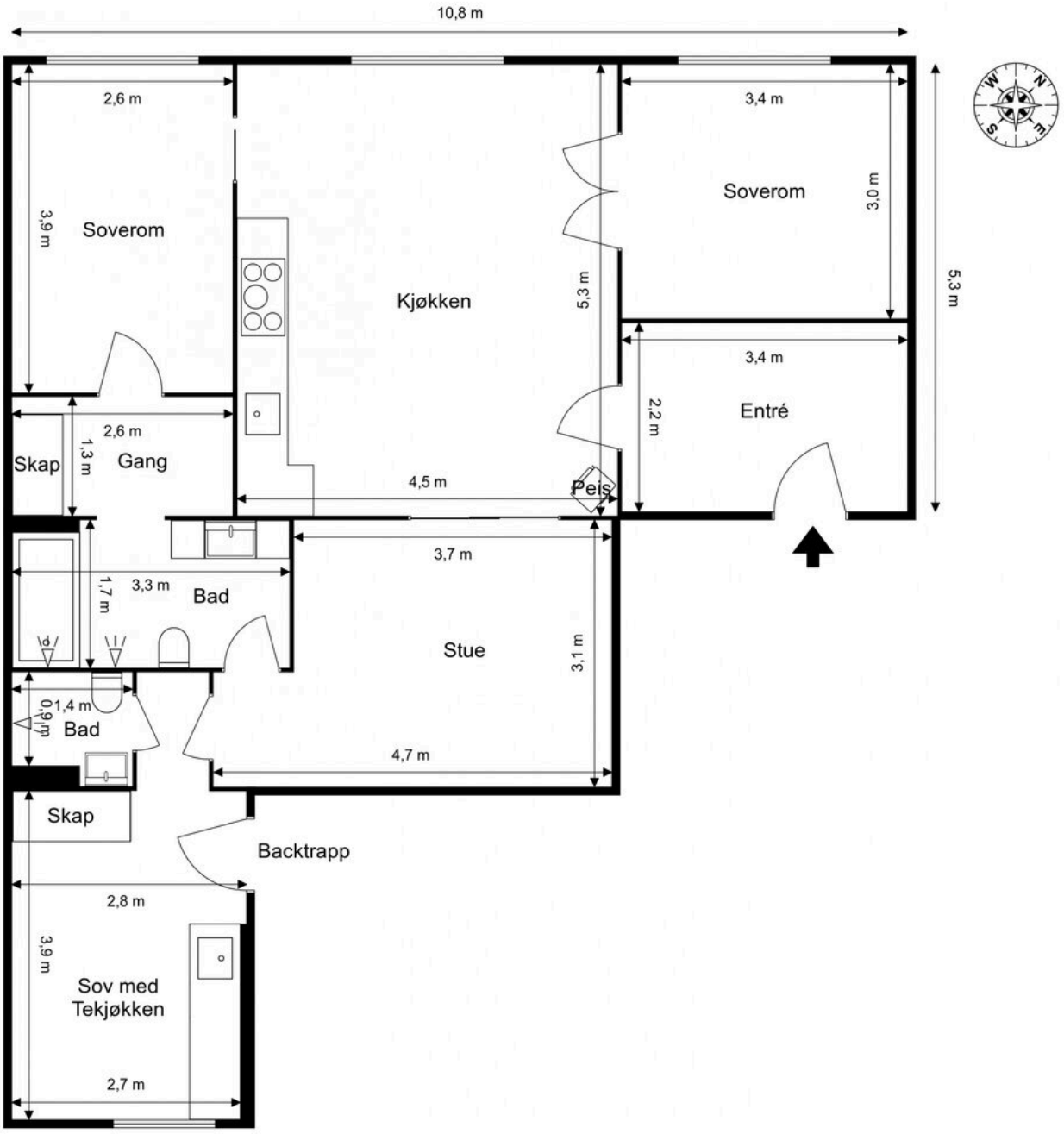
Boligen er totalrenovert i perioden 2023–2025 og holder gjennomgående høy standard med stilrene materialvalg og flotte detaljer. Tre store vinduer vender direkte mot parken og slipper inn rikelig med ettermiddagslys, og kanskje med St. Hanshaugens vakreste utsikt til vannspeilet.

Leiligheten har en utleiedel med egen inngang fra baktrapp og bad, som i dag leies ut for opptil kr 9 000,- per måned, en attraktiv ekstra skattefri inntektskilde.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en bolig med høy kvalitet og en av byens beste beliggenheter!

Planløsning

Geitmyrsveien 7B
3. Etasje



FIDENS

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


SMEG










REIMS


Munch og fotografi


Munch og fotografi


STEAM

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0069/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Geitmyrsveien 7B, 0171 OSLO
Gnr 217, bnr 162, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sophie Lund Aaserud

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)
67 703,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 567 703,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
314 170,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
315 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
328 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 883 253,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 896 253,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1928

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 94 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 102 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 94 kvm.
Total BRA: 94 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, tre soverom og to bad. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En kjellerbod på ca. 5 kvm og en loftsbod på ca. 3 kvm (gulvareal på 6 kvm).

Standard
Entré:
Velkommen inn! Du legger umiddelbart merke til den nydelige tapeten, som kombinert med tregulvet gir rommet et dekorativt og eksklusivt uttrykk. I gangen er det gode muligheter for innredning med knagger/stumtjener og skohylle for oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten byr på en rekke originale detaljer som er godt bevart, kombinert med moderne fasiliteter og høy komfort. Boligen ble i stor grad pusset opp i perioden 2023–2025, med gjennomført kvalitet i alle ledd, nøye utvalgte materialer og et eksklusivt uttrykk.

Kjøkken:
Stort og klassisk spisekjøkken fra Nordiska kjøkken. Delikat innredning fra 2023 med profilerte fronter, fliser over kjøkkenbenk og 4 cm massiv benkeplate i heltre eik. Hvit oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Hvitevarene består av integrert oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap og komfyr med platetopp og kullfiltervifte over stekesonen. Det er montert vannstopper og komfyrvakt. Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet av kjøkkenet. Kjøkkenet har et tidsriktig uttrykk og godt med benkeplass for matlaging. Dette er drømmekjøkkenet for deg som er glad i å lage mat! På kjøkkenet er det god plass til stort spisebord - perfekt for lange middager med venner og familie. Det store og sosiale rommet blir samlingspunktet og hjertet i leiligheten.

Rommet har generøs takhøyde på hele 3 meter og godt lysinnslipp fra store vindusflater som gir en luftig atmosfære. Det er gode solforhold og fin utsikt mot den frodige parken. Her bor du høyt og fritt i byggets 3. etasje uten gjenboere eller sjenerende innsyn. De dype, tidstypiske vinduspostene egner seg godt til planter og dekor. Peisen sikrer behagelig og vedvarende varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Det er adkomst til to av soverommene fra kjøkkenet.

Stue:
Lun og innbydende stue med delvis åpen løsning mot kjøkkenet. I stuen er det rikelig areal til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Overflatene består av tregulv og vegger malt i lun farge. Stuen er byggemeldt som hall, og ikke bruksendret til rom for varig opphold.

Tre soverom:
Leiligheten har to store soverom begge med adkomst fra kjøkkenet. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap/kommode. Soverommet har store vindusflater, tidstypiske vindusposter og grønt utsyn. Rommet har stilfull tapet fra William Morris.

Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har plass til seng, skrivepult og garderobeskap.
Det er en stilig glassvegg med doble fløydører mellom soverommet og kjøkkenet. Spesialbygd og eksklusiv glassvegg med lydisolerende glass fra Myhre Smie. Rommet har mange møbleringsalternativer og kan fint benyttes som stue.

På soverom 3 er det etablert et eget tekjøkken (2025). Kjøkkenet er utstyrt med skrog fra IKEA og heltre benkeplate. Oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Varmtvannsbereder montert i skap med automatisk vannstopper. I forbindelse med etableringen av tekjøkkenet ble gulvet avrettet og det ble lagt parkett. Tapet på én vegg gir rommet et unikt uttrykk og fungerer som et naturlig blikkfang. Soverommet vender mot bakgård. Det er dør til baktrapp. Delen er lydisolert i taket med lydbøyler og dobbel gips.

Bad 1:
Delikat bad pusset opp i 2024. Badet har flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med badekar med tappekran og dusjslange, dusj med regndusj og hånddusj, gulvmontert toalett og baderomsmøbel med skap, innfelt servant og blandebatteri.

I gangen mellom hovedsoverommet og badet er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert automatisk vannstopper.

Bad 2:
Moderne og stilrent bad fra 2025 med flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Rommet inneholder dusjhjørne med regndusj og hånddusj, gulvmontert toalett og hvit servant med blandebatteri. Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

Overflater:
Gulv: Tregulv i oppholdsrom, parkett på soverom 3, laminat i mellomgang og fliser på badene. Selger opplyser at tregulvet nylig er slipt.
Vegger: Tapet og malt overflate på vegger. Fliser på bad.
Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 3,07 meter.

Parkering
Sameiet leier et areal av Oslo kommune og videreutleier herfra ni parkeringsplasser til seksjonseiere. Parkeringsplassene følger ikke leilighetene ved salg, men fordeles etter en venteliste. Seksjonene 1, 10 og 14 har fortrinnsrett til parkeringsplass.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lite bad: Egeninnsats bestod i å hakke ned gammel murpuss, samt sette inn dør og speilskap. Oslo Bad & Flis AS, trakk opp rør, støpte og la varmekabler og gjorde det elektriske. Frogner Installasjon AS koblet på varmkabler, lysbryter, avtrekksvifte samt speil og taklampe. Dag Arne Nilsen avd. Kongsberg AS, la membran, lukket vegger og la fliser.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dag Arne Nilsen avd. Kongsberg AS, la membran, lukket vegger og la fliser. Oslo Bad & Flis etablerte sluk og avløp. Ekeberg Rør AS la rør fra VVB i hybelkjøkken.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad og Flis AS Vår og forsommer 2024 Ekeberg Rør AS 2025 Frogner Installasjon AS 2025

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Vi monterte selv ildsted høsten 2025

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette arbeidet/drenering ble organisert av styret i gården før jeg flyttet inn.

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: Det ble utført full oppgradering av det elektriske i leiligheten min høsten 2023 da jeg overtok leiligheten. Det ble gjort av Arma Bygg As. Det er senere gjort noe arbeid med a° montere to lamper pa° kjøkkenet, et takpunkt i gangen og et takpunkt samt Waterguard pa° vaskerommet av Boligelektrikkerne As. Gg pa° det lille badet av Frogner Installasjon AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det kjenner jeg ikke til da det var før jeg overtok leiligheten.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Flis AS har renovert det store badet, samt etablert grunnlaget for det lille badet og begge vannskapene. Arma Bygg AS har koblet pa° VVB pa° hovedkjøkkenet, opplegg for vaskemaskin og kraner pa° det hovedkjøkkenet og Ekeberg rør As har sta°tt for tilkobling av VVB hybelkjøkkenet og lagt vannrør fra bereder inn på hybelbadet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Kjøkkenet ble flyttet til det som før var stue.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det var en lekkasje på vannrøret på (det originale kjøkkenet) nåværende hybelkjøkken da det ble bygget. Dette ble utbedret ved at røret ble skiftet av Ekeberg rør AS.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Taket mot øst blir renovert nå etter lekkasje. Vinduene er fra byggeår. De er fredet, men skjøre og trekker litt. Gården har hentet inn tilbud på rehabilitering av vinduene som noen har benyttet. Vinduet mot bakgården har råte i karmen, men er vedtatt at alle vinduene mot bakgård skal byttes da disse ikke er fredet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Bygget er gammelt og gulvene er skjeve, samt at det kan oppstå små sprekker i feks tak.

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? Boligens areal er oppgitt å være 94 kvm.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Jeg mangler noen ferdigattester, men har kvitteringer for arbeidet som er gjort.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til

vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Det er planlagt a° skifte ut vinduet mot bakga°rden. Hvorvidt det skal tas opp la°n, eller finansieres ved kapitaluthenting er usikkert. Begge modeller blir benyttet i sameiet. Det pågår utbedring av tak og det er planlagt rørfornying. Sistnevnte blir betalt av nåværende eier.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Det er en gammel bygård og generelt lytt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget i sin helhet. Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
Beskrivelse av anlegget/oppdraget:
Det er etablert ny installasjon for kjøkken, stue og gang, herunder lys-punkter, stikkontakter og nye kurser. Det er utført tilkoblinger, installert nye jordfeilautomater og montert lamper.
Datert: Elektro-partner AS. Datert:29.11.2024. Dokument hentet fra boligmappen.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten
- Vinduer med treramme og 1 + 1 lags glass.
- Baktrappdør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-38. Baktrappdør og dør mellom soverom og stue er skiftet i 2025l.
- Dør mellom soverom og stue med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-38.
- Innvendig dører i tre med glass.
- Glassdør med stålremme.
- Sikringsskapet er montert i stuen. Selger har informert om elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering av leiligheten i perioden 2023-2025.
- Varmtvannsbereder plassert i Kjøkkenbenk. Størrelse: 110 liter. Årstall: 2023.
- Varmtvannsbereder te-kjøkken.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og 15 - 30 mm over hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 18 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 14 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Det registreres stedvis knirk i gulvet, enkelte sprekker mellom gulvbord. Enkelte rystelser i etaskjeskillet.

- Kjøkken:
Oppsummering av avtrekk: TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Avløpsrør:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Vannledninger:
Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Vannrør på kjøkken mangler tettemuffer.

- Ventilasjon:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

- Hovedbad:
Oppsummering av overflater:
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 20 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det mindre fall i dusjen enn det som er anbefalt.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk :
Det er ingen synlig mansjett / membran rundt rørføring rundt avløpsrøret til toalettet og ingen annen dokumentasjon fremlagt.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke

vil tåle belastningen av fritt vann. Malt overflate med manglende dokumentasjon.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Det registreres mindre riss i servant.
Toalettsetet er løst og mangler lokk. Selger har informert om at det er bestilt nytt toalettsetet.

Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

- Bad 2:
Oppsummering av overflater:
Det registreres mindre svanke i gulvet utenfor dusjen. Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone. Dørblad i malt utførelse, men det registreres enkelte områder på døren med malingsavskalling.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Malt overflate med manglende dokumentasjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Vinduer og dører:
Det registreres råteskader i karmer. (soverom mot bakgård.)
Boligen har eldre vinduer. Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Det registreres harde tettelister som gir redusert tetting.
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Det er påvist at enkelte vinduer subber i karm. Utvendig beslag er løst, og det anbefales å feste eller skifte dette for å sikre korrekt avrenning og beskytte konstruksjonen mot fukt.
Selger opplyser at innvendig vindusglass er tatt av i forbindelse med vår. Anbefaler kontroll av disse vinduene når det er satt inn. Tiltak må vurderes etter kontroll.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Kjøkken: Tekjøkken - Avtrekk:
Det er ingen platetopp/stekesone.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Inngangsdøren til boligen er flyttet. Tidligere inngang var i nåværende stue. Stue var tidligere hall. Soverom 1 og entré var tidligere stue. Vegg mellom soverom 1 og nåværende plassering av kjøkken er fjernet og det er satt inn en glassvegg med dør. Kjøkken er flyttet fra soverom 3 ut til spisestuen. Kjøkkenvegg inn mot soverom er flyttet. Bad og wc slått sammen til ett rom. Litt bad var tidligere kott. Det er utført bruksendring fra tilleggsdel/kott til hoveddel/bad. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes.
- Det er manglende brannklassifisering av inngangsdør.
Manglende brannklassifisering av inngangsdør medfører usikkerhet om døren oppfyller gjeldende brannkrav. Dette kan gi redusert brannsikkerhet og økt risiko ved brann.
- Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter. Stuen mangler vindu og tilfredsstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold etter gjeldende regelverk.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret skal informeres om all utleie.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner

- Peis
- Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 619,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader drift: 4 074,-
Avdrag felleslån: 346,-
TV/Bredbånd: 610,-
Renter felleslån: 364,-
Objekt: Leie av bod nr 17 (2085-17): 225,-

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

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Eiendomsskatt
Kr 332,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 819 809,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 279 234,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Geitmyrsveien 7 B, orgnr. 986946764

Om sameiet
- Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C består av 16 boliger.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.
- Sameiets hjemmeside https://geitmyrsveien7b-c.boligsameie.net

Styreleder opplyser at deler av taket skal legges om. Dette skal finansieres med innkalt kapital og sameiet jobber med å fornye bunnleddning som vi planlegger med låneopptak. Vi har lekkasjer på taket mot øst, den delen som ikke er lagt om. Blikkenslagerfirma Francke Onsrud har inspisert taket og kommet med tilbud. Taket vil bli lagt om i mars - april 2026 (pågående). Geitmyrsveien 3, 5 og 7 skal fornye bunnledningene i 2026. En inspeksjon av våre bunnledninger viste at de kan rørfornyes, sannsynligvis uten graving. Fornying av bunnledningene blir utført av Olimb i løpet av våren og blir koordinert med Geitmyrsveien 3, 5 og 7.

Styreleder informerer følgende:
Sameiet fordelte innbetalingene over tre måneder, mars april og mai. Siste innbetaling til taket er 20. mai. Jeg vedlegger den planlagte kapitalinnkreving for tak og bunnledning. Ved en ny befaring viste det seg at taket ble dyrere enn først antatt (864 715) slik at kapitalinnkrevingen (993 548) dekker taket pluss eventuelle uforutsette kostnader. Benytter vi ikke hele summen, vil det bidra til finansiering av røfornyimng av bunnledniingen. Vi skal ha ny befaring for bunnleddning og planlegger å dekke kostnader utover ev egenkapital med å øke lånet vårt i DnB.

Der vedtatt at alle vinduene mot bakgård skal byttes da disse ikke er fredet. Det er ikke avklart når dette blir gjennomført eller innhentet kostnader på nåværende tidspunkt.

Gjennomført vedlikehold de siste fem år:
2023: Drenert og utbedret bakgård
2020: Låsbare avfallsskap, utbedret innkjøringen med beplanting
2019: Nye varmekabler i takrenner

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 67 703,-pr. 01.04.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Lånenummer: 12123697314, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 09.04.2026: 1 050 252
Andel av saldo: 67 703
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2037)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

Fellesformue
Kr 11 484,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 8 950 ,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 62 917,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586983

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 700 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St.Hanshaugen/Bislett. Kort vei til blant annet Stensparken, Idioten og Parken på St. Hanshaugen. St. Hanshaugen park tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:

Inngangsdøren til boligen er flyttet. Tidligere inngang var i nåværende stue. Stue var tidligere hall. Hall er ikke rom for varig opphold, det er ikke søkt om bruksendring. Soverom 1 og entré var tidligere stue. Vegg mellom soverom 1 og nåværende plassering av kjøkken er fjernet og det er satt inn en glassvegg med dør. Kjøkken er flyttet fra soverom 3 ut til spisestuen. Kjøkkenvegg inn mot soverom er flyttet. Bad og wc slått sammen til ett rom. Litt bad var tidligere kott. Det er utført bruksendring fra tilleggsdel/kott til hoveddel/bad. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1923 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Geitmyrsveien 7 - mulig ulovlig bruksendring til treningsstudio. Saksnummer 202506210

Geitmyrsveien 7 D-E - ombygging og bruksendring av Gamle Aker menighetshus til boliger. Saksnummer 202515453
Tiltaket omfatter 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.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/217/162/9:
22.02.1923 - Dokumentnr: 993677 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1927 - Dokumentnr: 921053 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1927 - Dokumentnr: 921054 - Erklæring/avtale
ang takvannsavløp
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1958 - Dokumentnr: 301347 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1985 - Dokumentnr: 17083 - Urådighet
Rettighetshaver: Sameiet Geitmyrsveien 7 B Og 7 C
Org.nr: 986 946 764
PANT TIL SAMEIET
FOR INNTIL NOK 30.000,-
ANFØRT PRIORITET:
ETTER 90% AV LÅNETAKST FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER
OVERFOR SAMEIET
OVERDRAGELSE SKAL GODKJENNES AV STYRET
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2026 - Dokumentnr: 392391 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.03.1985 - Dokumentnr: 17083 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/1538
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 541,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tillegg Finn annonse, prisantydning > 8 mill. kr. 1 500,-
Tillegg Finn annonse, prisantydning > 8 mill. kr. 1 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 188 349,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. mai 2026

Megler
Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41105849

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

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

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

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

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

Geitmyrsveien 7B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 397 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

IIa skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	9 min 0.8 km

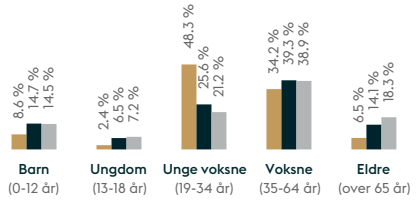
Offentlig transport

St. Hanshaugen	Linje FB5A, FB5B, 21, 37	2 min 0.2 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.4 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	4 min 0.3 km
Melkeveien barnehage (1-5 år)	69 barn	4 min 0.4 km
Katta barnehage (1-5 år)	60 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

St. hanshaugen balløkke	4 min
Falck Ytters plass	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min
SATS Bislett	9 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Geitmyrsveien 7B
0171 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1928
BRA:	102 m^2
BRA-i:	94 m^2
Rapportdato:	24.4.2026 (Gyldig til 24.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	6	11	1	1

Supertakst

GNR: 217 BNR: 162 SNR: 9

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Geitmyrsveien 7B
0171 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

UTKAST

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41781

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Deler av det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Bereder er tilkoblet med stikk på te-kjøkken, det er ikke mulig å kontrollere hvorvidt det ville vært krav til fast tilkobling. Info etiket er ikke synlig. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Råte i vindusramme. Ellers har boligen eldre vinduer med slitasje og subber i karm.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres skjevheter i etasjeskillet.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Avløpsrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt.
Vannledninger	Eldre vannledninger.
Ventilasjon	Boenheten mangler ventilering.
Våtrom: Hovedbad. - Overflater	Ikke tilfredstillende høydeforskjell/fall.
Våtrom: Hovedbad. - Membran, tettesjikt og sluk	Det er ingen synlig mansjett/membran rundt rør gjennom gulv. Uegnet materialer i våtsone.
Våtrom: Hovedbad. - Sanitærutstyr	Riss i servant, løst toalettsete.
Våtrom: Hovedbad. - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.
Våtrom: Bad - Overflater	Det registreres mindre svanke i gulvet.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Uegnede materialer i våtsonen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: Tekjøkken - Avtrekk	Det er ingen platetopp/stekesone.

UTKAST

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Inngangsdøren til boligen er flyttet. Tidligere inngang var i nåværende stue. Stue var tidligere hall.
Soverom 1 og entré var tidligere stue. Vegg mellom soverom 1 og nåværende plassering av kjøkken er fjernet og det er satt inn en glassvegg med dør.
Kjøkken er flyttet fra soverom 3 ut til spisestuen. Kjøkkenvegg inn mot soverom er flyttet.
Bad og wc slått sammen til ett rom.
Litt bad var tidligere kott.
Det er utført bruksendring fra tilleggsdel/kott til hoveddel/bad. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er manglende brannklassifisering av inngangsdør.
Manglende brannklassifisering av inngangsdør medfører usikkerhet om døren oppfyller gjeldende brannkrav. Dette kan gi redusert brannsikkerhet og økt risiko ved brann.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Stuen mangler vindu og tilfredsstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold etter gjeldende regelverk.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.4.2026	**24.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Sophie Lund Aaserud**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		

FIDENS



UTKAST

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Geitmyrsveien 7B, 0171 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**162**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**9**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0301**		
Byggeår:	**1928**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak. Etasjeskille er et trebjelkelag. 1+1 lags vinduer.

Takhøyder er målt til:
Entré: 3,05 m.
Soverom 1: 3,04 m.
Soverom 2: 3,06 m.
Soverom/te-kjøkken: 3 m.
Hovedbad: 3,08 m.
Bad: 2.96 m.
Stue: 3,07 m.
Kjøkken: 3,06 m.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023-2025	Kjøkken - 2023 - Egeninnsats. Tekjøkken - 2025 - Egeninnsats. (Rørlegger og elektriker ingen dokumentasjon fremlagt.) Flyttet vegger. Lettvegger. Flyttet 60 cm mot gaten. Ingen dokumentasjon fremlagt. Slipt gulv. Egeninnsats. Lekte ut vegg mot gaten. Egeninnsats. Utbedre/avrette gulv på soverom 3. Egeninnsats.	Nei
2026	Det er fremlagt faktura merket: Beskrivelse: "Montert ny vaskemaskin etter oppdrag der veggboks ble flyttet. Det ble også montert Waterguard etter vaskemaskinkran, og sensorledning ble lagt under vaskemaskinen. Arbeidet ble avsluttet med påsetting av vann og kontroll av potensielle lekkasjepunkter." Utført av boligrørleggeren AS. Datert: 20.04.2026. Dokument hentet fra boligmappen.	Ja
2026	Det er fremlagt faktura merket: Bad: "Det er montert tilbake stikkontakt på punktet, samt installert dimmer." Utført av boligelektrikeren AS. Datert: 20.04.2026. Dokument hentet fra boligmappen.	Ja
2025	Det er fremlagt faktura merket: "Kjøkken: Montert to vegglamper over kjøkkenbenk (lamper fra 1950). Installert Plejd som styring til lampene. Gang: Lagt inn rør til lampepunkt. Montert lampe og dimmer. Rom: Montert taklampe i klesskap/rom." Utført av boligelektrikeren AS. Datert: 24.11.2025. Dokument hentet fra boligmappen.	Ja
2024	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: Beskrivelse av anlegget/oppdraget: Det er etablert ny installasjon for kjøkken, stue og gang, herunder lyspunkter, stikkontakter og nye kurser. Det er utført tilkoblinger, installert nye jordfeilautomater og montert lamper. Datert: Elektro-partner AS. Datert:29.11.2024. Dokument hentet fra boligmappen.	Ja
2024	Det er fremlagt faktura merket: "Glassdør dobbel med 2 sidefelt." Datert: 29.01.2024. Utført av Myhre Smie AS.	Ja
2025	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Det er montert takpunkt, stikkontakter, avtrekksvifte og bryterpanel (bryter, dimmer og termostat). Varmekabel er lagt av annen installatør og foreligger uten dokumentasjon. Varmekablene er derfor ikke tilkoblet." Utført av: Frogner Installasjon AS. Datert 30.06.2025. Dokument hentet fra boligmappen.	Ja
2024	Det er fremlagt fakturaer fra Oslo Byggreab AS merket: A-Kontor oppstart 1 - Datert 17.04.2024. A-Kontor midtveis 2 - Datert 21.05.2024. "Riving og oppføring av ny vegg mot stue. Rør-i-rør installasjon på kjøkken. Ny kurs til stort bad. Ny kurs til lite bad. Oppføring av sjamponisje. Datert 03.06.2024. Det er fremlagt dokument merket: Oppussing av hovedbad. Den omhandler. Rigg og drift. Snakker arbeid bad. Membran bad. Gulv bad. Flislegging bad. Rørarbeid bad. Elektro bad. Dokument hentet fra boligmappen.	Ja
2023/2024	Det er fremlagt faktura fra Aram bygg AS, merket: "Avtalt elektrisk arbeid, herunder skjult opplegg for stikkontakter og belysning i Elko Plus-standard. Det er også etablert nye kurser for kjøkkenet." Manglende samsvarserklæring. Datert: 11.12.2023. Elektrisk arbeid er utført i henhold til avtale og viderefakturert. Oversikt fra elektriker oversendes per e-post. Datert: 18.03.204. Manglende samsvarserklæring.	Ja
2025	Lite bad - 2025. Ingen dokumentasjon fremlagt.	Nei

UTKAST

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**94**	**94** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, to bad, gang, 2 soverom og soverom med te/kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Loft	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**102**	**94**	**8**	**0**	**0**

UTKAST

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Selger har fremvist 2 boder.
Kjellerbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 10.
Loftsbod på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e). Loftsboden har skråtak og har et gulvareal på ca 6 m². Grunnet lav takhøyde er ikke deler av arealet måleverdig. Boden er merket 2. (Boden er målt opp etter beste evne da den var full av ting på befaringsdagen.)

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med treramme og 1 + 1 lags glass. Baktrappdør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-38. Dør mellom soverom og stue med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-38. Innvendig dører i tre med glass. Glassdør med stålremme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baktrappdør og dør mellom soverom og stue er skiftet i nyere tid. Ukjent årstall.
Glassdør mellom kjøkken og soverom er satt inn i 2024.
Ellers har boligen eldre vinduer og dører.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Det registreres råteskader i karmer. (soverom mot bakgård.)

Boligen har eldre vinduer. Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Det registreres harde tettelister som gir redusert tetting. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Det er påvist at enkelte vinduer subber i karm. Utvendig beslag er løst, og det anbefales å feste eller skifte dette for å sikre korrekt avrenning og beskytte konstruksjonen mot fukt.

Selger opplyser at innvendig vindusglass er tatt av i forbindelse med vår. Anbefaler kontroll av disse vinduene når det er satt inn. Tiltak må vurderes etter kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskader i karmer gir svekket konstruksjon og tetthet. Dette kan føre til videre nedbrytning og økt risiko for fuktskader over tid.
Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadede karmer/treverk. Kostnad er avsatt for kun utskifting av dette vinduet.

Eldre vinduer og dører gir økt varmetap sammenlignet med nyere vinduer/dører, noe som kan føre til høyere energiforbruk, redusert komfort, trekk og økt risiko for kondens.
Værslitte karmer, listverk og malingsavskalling gir redusert beskyttelse av treverket. Dette kan føre til økt fuktopptak, videre nedbrytning og redusert levetid, med risiko for råteskader over tid.
Harde tettelister og uttørkede/løse kittfalser gir redusert tetthet, som kan medføre trekk, varmetap og fuktinntrenging.
Vinduer som subber i karm gir redusert funksjon og kan føre til økt slitasje på beslag og komponenter over tid.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduer, herunder utskifting av tettelister og utbedring av kittfalser. Justering av vinduer og beslag bør utføres for å sikre korrekt funksjon. Utskifting til nyere vinduer med bedre isolasjonsevne bør vurderes, men kan være begrenset i eldre bygg. Ytterligere undersøkelser anbefales.

UTKAST

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og 15 - 30 mm over hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 18 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 14 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Det registreres stedvis knirk i gulvet, enkelte sprekker mellom gulvbord. Enkelte rystelser i etaskjeskillet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.
Utbedring/utskifting av gulv gjøres ved behov.

UTKAST

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet fremstår med normal stand i henhold til alder.

Kjøkken beskrivelse:
Nordiska kjøkken fra 2023. Kjøkkenet har profilerte fronter. Heltre benkeplate med hvit oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenet har frittstående kjøleskap, og komfyr med platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Vannstopper og komfyrvakt. Bereder er montert i hjørnet på kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Løsningen gir redusert luftutskiftning på kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av fukt, lukt og matos, samt økt fuktbelastning på overflater og omkringliggende konstruksjoner over tid.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.4 Kjøkken: Tekjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet fremstår med normal stand i henhold til alder.

Kjøkken beskrivelse:
Tekjøkken med skrog fra IKEA med heltre benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Varmtvannsbereder montert i skap. Automatisk vannstopper.

UTKAST

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Det er ingen platetopp/stekesone.

Oppsummering av avtrekk	TG-IU

Det er ingen platetopp/stekesone.

6.5 Lovlighet / HMS

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

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Inngangsdøren til boligen er flyttet. Tidligere inngang var i nåværende stue. Stue var tidligere hall.
Soverom 1 og entré var tidligere stue. Vegg mellom soverom 1 og nåværende plassering av kjøkken er fjernet og det er satt inn en glassvegg med dør.
Kjøkken er flyttet fra soverom 3 ut til spisestuen. Kjøkkenvegg inn mot soverom er flyttet.
Bad og wc slått sammen til ett rom.
Litt bad var tidligere kott.
Det er utført bruksendring fra tilleggsdel/kott til hoveddel/bad. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Det er manglende brannklassifisering av inngangsdør.
Manglende brannklassifisering av inngangsdør medfører usikkerhet om døren oppfyller gjeldende brannkrav. Dette kan gi redusert brannsikkerhet og økt risiko ved brann.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er innhentet expedisjons dokument datert: 25–6-1923.
Kilde planninsyn.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Stuen mangler vindu og tilfredsstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold etter gjeldende regelverk.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i perioden 2023-2025. Ukjent omfang.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Selv om det ikke er registrert symptomer i dag, øker sannsynligheten for svikt og lekkasjer med alder. Dette kan føre til fuktskader og behov for større utbedringer over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget. Utskifting av eldre komponenter bør vurderes som et forebyggende tiltak i tiden som kommer.

6.7 Vannledninger





Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Vannrør på kjøkken mangler tettemuffer.

Hovedstoppekran er montert i luken på badet og fungerer.
Det er etablert fordelerskap på bad og soverom. Stoppekran montert i fordelerskapet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre vannrør har økt risiko for svikt og lekkasjer. Dette kan føre til vannskader på bygningsdeler og inventar over tid.
Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget.
Manglende tettemuffer på vannrør kan gi utettheter og risiko for lekkasje. Dette kan føre til fuktskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å montere tettemuffer for å sikre tett løsning i enden av rør-i-rør. Arbeidet bør utføres av rørlegger.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er montert i stuen.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger har informert om elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering av leiligheten i perioden 2023-2025.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.

Det er fremlagt faktura merket: "Kjøkken: Montert to vegglamper over kjøkkenbenk (lamper fra 1950). Installert Plejd som styring til lampene. Gang: Lagt inn rør til lampepunkt. Montert lampe og dimmer. Rom: Montert taklampe i klesskap/rom." Utført av boligelektrikeren AS. Datert: 24.11.2025.
Det er fremlagt faktura merket: Bad: "Det er montert tilbake stikkontakt på punktet, samt installert dimmer." Utført av boligelektrikeren AS. Datert: 20.04.2026.
Det er fremlagt faktura fra Aram bygg AS, merket: "Avtalt elektrisk arbeid, herunder skjult opplegg for stikkontakter og belysning i Elko Plus-standard. Det er også etablert nye kurser for kjøkkenet." Manglende samsvarserklæring.
Datert: 11.12.2023.
Elektrisk arbeid er utført i henhold til avtale og viderefakturert. Oversikt fra elektriker oversendes per e-post. Datert: 18.03.204. Manglende samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Beskrivelse av anlegget/oppdraget: Det er etablert ny installasjon for kjøkken, stue og gang, herunder lyspunkter, stikkontakter og nye kurser. Det er utført tilkoblinger, installert nye jordfeilautomater og montert lamper."
Datert: Elektro-partner AS. Datert:29.11.2024. Dokument hentet fra boligmappen.
Samsvarserklæring merket: "Det er montert takpunkt, stikkontakter, avtrekksvifte og bryterpanel (bryter, dimmer og termostat). Varmekabel er lagt av annen installatør og foreligger uten dokumentasjon. Varmekablene er derfor ikke tilkoblet." Utført av: Frogner Installasjon AS. Datert 30.06.2025. Dokument hentet fra boligmappen.

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

UTKAST

Oppsummering av elektrisk
Deler av det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Bereder er tilkoblet med stikk på te-kjøkken, det er ikke mulig å kontrollere hvorvidt det ville vært krav til fast tilkobling. Info etiket er ikke synlig. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Manglende dokumentasjon på elanlegg, gir det økt usikkerhet knyttet til tilstand og sikkerhet. Dette kan økt risiko for funksjonssvikt, overoppheting og i verste fall brann. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.9 Varmtvannsbereder: Hovedkjøkken

UTKAST

Plassering bereder
Kjøkkenbank

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2023

Størrelse
110 Liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert ved en visuell kontroll.	

6.10 Varmtvannsbereder: Te-kjøkken.

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ingen synlig avvik ved en visuell kontroll er registrert.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av årstall, størrelse og understøtte.

UTKAST

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende ventilering utover åpning av vindu gir begrenset og ustabil luftutskiftning. Dette kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og økt risiko for kondens og soppvekst over tid.

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.
Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.12 Våtrom: Hovedbad.





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad fra 2023 med flis på gulv. Flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med badekar med tappekran og dusjslange, dusj med regndusj og håndholdt slange. Gulvmontert toalett. Servantskap med innfelt hvit servant og blandebatteri. Rommet har naturlig ventilering. Hovedstoppekran i luken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er informert om at badet ble oppgradert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 20 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel. Det mindre fall i dusjen enn det som er anbefalt.	
Anbefalte tiltak overflater	
Manglende høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist reduserer badets evne til å holde vann innenfor våtsonen. Dette gir økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom, særlig ved lekkasje eller unormal vannbelastning. Det kan vurderes montering av lekkasjestopper som et risikoreduserende tiltak (påvirker ikke tilstandsgrad).	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ingen synlig mansjett / membran rundt rørføring rundt avløpsrøret til toalettet og ingen annen dokumentasjon fremlagt.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Malt overflate med manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes, ellers fremlegge dokumentasjon som tilsier at løsningen er tilfredstillende.
Uegnet materialer i våtsone kan føre til at overflaten ikke vil tåle belasting av fritt vann og øker fare for at fuktighet trekker inn i konstruksjonen. Anbefaler å fremskaffe dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres mindre riss i servant.
Toalettsetet er løst og mangler lokk

Merknad: Det registreres drypping fra kranene på servanten. Utskifting bør påregnes på sikt om det forværres.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Riss i servant kan føre til videre sprekkdannelse og redusert levetid. Løst toalettsete og manglende lokk gir redusert funksjon og kan føre til økt slitasje over tid.
Det anbefales å kontrollere servant og vurdere utskifting ved behov. Toalettsete bør skiftes. (Selger har informert om at det er bestilt nytt.)

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i rommet. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens og soppvekst, samt redusert levetid på overflater over tid.

Mekanisk avtrekk fra bad er anbefalt for å oppnå bedre ventilasjon (TG1), men dette er ofte krevende å etablere i eldre bygg. Det må derfor påregnes at avviket ikke uten videre lar seg utbedre.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

UTKAST

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet er tatt fra soverom inn mot dusjen.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 38,9 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er mottatt beskrivelse av jobben, men ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse.

6.13 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad fra 2025 med flis på gulv. Flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med regndusj og håndholdt slange. Hvit servant med blandebatteri. Gulvmontert toalett. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Fordelerskap med stoppekran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er informert om at badet er oppgradert i 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det registreres mindre svanke i gulvet utenfor dusjen.

Anbefalte tiltak overflater
Svanke i gulvet kan føre til vannansamling og redusert avrenning. Det må påregnes at vann blir liggende og må lufttørkes eller svabres noe som gir økt fuktbelastning over tid.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Malt overflate med manglende dokumentasjon.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Uegnet materialer i våtsone kan føre til at overflaten ikke vil tåle belasting av fritt vann og øker fare for at fuktighet trekker inn i konstruksjonen. Anbefaler å fremskaffe dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår med normal stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk styrt avtrekk med tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.	

UTKAST

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot badet uten å påvise avvik. Hullet er tatt ved dør i kombinasjon med hull på det andre badet. Området mot dusjsonen er sjakt værevegg og ikke mulig.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 38,9 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

UTKAST

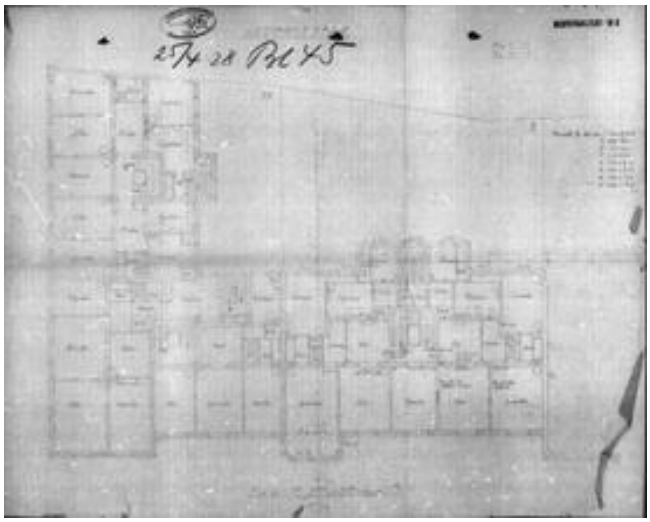
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sophie Lund Aaserud	9578-5994-4-2063527	2026-05-02 10:14:07

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
2. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0069/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Geitmyrsveien 7B, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Sophie Lund Aaserud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3010977
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badene: Egeninnsats bestod i riving og fjerning av murpuss, før badene ble bygget fra grunn utelukkende av fagfolk, samt at vi satt inn dør på det lille badet etter at fagfolk bygde badet ferdig. Oslo Bad & Flis AS, bygde det store badet fra grunn til ferdig. På det lille badet stenderverket, trakk opp rør, la støp, varmekabler og gjorde det grunnleggende elektriske. Frogner Installasjon AS koblet på varmkabler, lysbryter, avtrekksvifte samt speil- og taklampe. Dag Arne Nilsen avd. Kongsberg AS, la membran, lukket vegger og la flis. Ekeberg Varme og Sanitær AS monterte egen VVB for hybelen og la rør fra hybelkjøkken til hybelbad.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge badene er nye, og membran og nye sluk ble etablert as henholdsvis Oslo bad og flis AS (det store badet) og Dag Arne Nilsen avd. Kongsberg AS (det lille badet), la membran, lukket vegger og la flis.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerommet er ikke bygget som et våtrom, men har Water Guard. Oslo Bad og Flis AS - vår og forsommer 2024 la støp på vaskerommet. Ullern Rør AS la røropplegget fra kjøkken til vaskemaskin. Oslo Bad og flis AS la opp kurs for vask- og tørk. Boligelektrikkeren la senere kontakt for Waterguard. Boligrørleggeren satte opp Waterguard for vaskemaskin.

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi monterte selv ildsted høsten 2025.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet/dreneeringen av gården ble organisert av styret før jeg flyttet inn.

---

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: Det ble utført full oppgradering av det elektriske i leiligheten høsten 2023/2024 etter at jeg overtok leiligheten. Dette ble gjort av Elektro-Partner AS. Det er senere gjort arbeid med å sette opp to lamper over kjøkkenbenk, et lyspunkt i gangen og et punkt i taket samt Waterguard på vaskerommet og kontakt til denne av Boligelektrikkerne As. På hybelbadet monterte Frogner Installasjon AS avtrekksvifte, lyspunkt i taket og koblet på varmekablene.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det kjenner jeg ikke til da dette skjedde før jeg overtok leiligheten.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Flis AS har renovert/bygget begge badene inkludert begge vannskapene. Arma Bygg AS med underleverandør Ullern Rør AS har koblet på VVB på hovedkjøkken med Waterguard, vaskemaskin, oppvaskmaskin og kraner på det store kjøkkenet. Ekeberg Varme og Sanitær AS har stått for hybelkjøkkenet.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkkenet ble flyttet til det som før var stue, og det ble etablert en liten hybel/ekstra soverom med et bad. Inngangsdøren til leiligheten ble flyttet før min tid.

---

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?

Ja

Beskriv: Det var en lekkasje på vannrøret på (det originale kjøkkenet) det nåværende hybelkjøkken før dette ble bygget. Det ble utbedret av av Ekeberg rør AS.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Taket mot øst blir renovert nå etter lekkasje. Vinduene mot gaten er fra byggeår. De er fredet og kan ikke byttes, og de skjøre og trekker litt. Gården har hentet inn tilbud på rehabilitering av vinduene som noen i sameiet har benyttet. Vinduet mot bakgården har råte i karmen, men er vedtatt at alle vinduene mot bakgård skal byttes da disse ikke er fredet.

---

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?

Ja

Beskriv: Bygget er gammelt og gulvene er skjeve, samt at det kan oppstå små sprekker i feks tak og murvegg.

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

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? Boligens areal er oppgitt av takstmann å være 94 kvm.

---

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

Ja

Beskriv: Jeg mangler noen ferdigattester, men har kvitteringer for alt arbeide som er gjort.

---

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

Eventuell kommentar: Det er litt lyd fra russ i parken natt til 17. mai, ellers svært stille.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er planlagt å skifte ut vinduene mot bakgården da de jevnt over er ganske dårlige.

---

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

Eventuell kommentar: Det er en gammel bygård og generelt lytt.

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: 5-0069/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sophie Lund Aaserud	**2026-05-02**

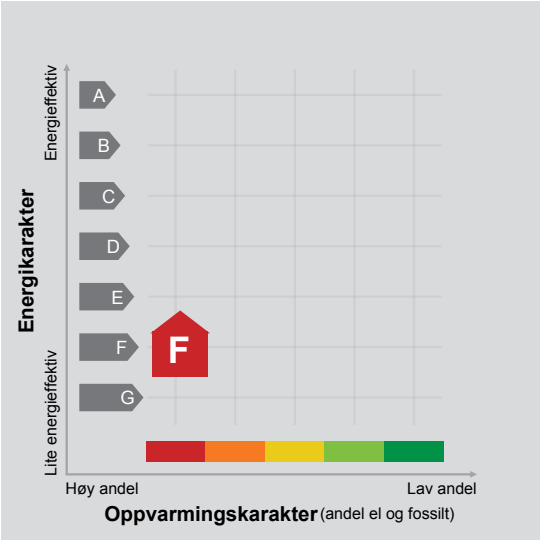
Identifikasjon

Sophie Lund Aaserud

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

ENERGIATTEST

Adresse	Geitmyrsveien 7
Postnummer	0171
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	161
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80530501
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	6b7219c2-19d8-41c4-a1fa-33aa35281af7
Dato	30.06.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C		**Vår ref.:**	414/9	**Fødselsdato eier:**	07.07.1970
Geitmyrsveien 7 B		**Type:**	Boligsameie		
0171 OSLO		**Eiere:**	Sophie Lund Aaserud		
Organisasjonsnr:	986 946 764	**Seksjonsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 619**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 074
	Avdrag felleslån	346
	TV/Bredbånd	610
	Renter felleslån	364
Objekt:	Leie av bod nr 17 (2085 - 17)	225

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	67 703	Gjeld siste årsoppg.:	68 722
Klient ajourf. lån:	1 050 252,34	Klient gj. s. årsoppg.:	1 066 057

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12123697314, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 09.04.2026: 1 050 252

Andel av saldo: 67 703

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2037)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Bjørn Oscar Hoftvedt
Adresse:	Geitmyrsveien 7 B
Postnr/-sted:	0171 OSLO
Telefon:	Mob.: 91142433
E-post:	styret-geitmyrsveien7b-c@boligsameie.net
Webside:	http://geitmyrsveien7b-c.boligsameie.net

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	68 722	Andre inntekter:	607
Annen formue:	11 484	Utgifter:	5 018		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1928		
Gårds/bruksnr:	217/162 - seksjon:9		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	712

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586983

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2006	SSBnr:	H0302

Boligopplysninger:

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C	**Vår ref.:**	414/9	**Fødselsdato eier:**	07.07.1970
Geitmyrsveien 7 B	**Type:**	Boligsameie		
0171 OSLO	**Eiere:**	Sophie Lund Aaserud		
Organisasjonsnr: 986 946 764				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Styret i sameiet har vedtektsfestet rett og plikt til å godkjenne nye seksjonseiere. Sameiets styre skal godkjenne nye eiere. Kartverket forlanger originalbrev med to signaturer fra styret.

Parkering: Sameiet leier et areal av Oslo kommune og videreutleier herfra ni parkeringsplasser til seksjonseiere. Parkeringsplassene følger ikke leilighetene ved salg, men fordeles etter en venteliste. Seksjonene 1, 10 og 14 har fortrinnsrett til parkeringsplass.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00

Ila skole, personalrommet, Fougstad gate 10

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Møtet finner sted tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Ila skole, personalrommet, Fougstad gate 10

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av vedtektene

6 Valg - Ingen er på valg.

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 5000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene

Godkjenning av nye sameiere

I de opprinnelige vedtektene er det et krav om at nye eiere må godkjennes av styret: "Erververe av seksjon og leier av seksjon/bruksenhet, må godkjennes av sameiets styre på forhånd.»

Dette er bare en formalitet og skaper unødvendig bry ved eiendomsoverdragelser. Styret foreslår at dette kravet tas ut, og at det sendes begjæring til Kartverket om at kravet fjernes.

Forslag til vedtak: Kravet om å godkjenne nye sameiere tas ut av vedtektene. Det sendes begjæring til Kartverket om å stryke kravet fra vedtektene.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Oscar Hoftvedt, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kjetil Dyrendahl Try, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Agnes Kittelsen, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Gro Eileraas, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Jürgen Geisler, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 2 år

Forslag til vedtak: Ingen er på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**226 785**	**219 873**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	8 950	60 667
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-57 980	-53 755
B. Endring arbeidskapital	**-49 030**	**6 912**
C. Arbeidskapital	**177 754**	**226 785**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	265 963	281 504
Kortsiktiggjeld	-88 209	-54 719
C Arbeidskapital	**177 754**	**226 785**

Resultatregnskap 2025 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 039 373	986 176	1 003 497	1 065 068
Sum leieinntekt		**1 039 373**	**986 176**	**1 003 497**	**1 065 068**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	142 875	248 497	0	0
Sum annen inntekt		**142 875**	**248 497**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 182 248**	**1 234 674**	**1 003 497**	**1 065 068**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	721	705	1 000	705
Styrehonorar	3	5 000	5 000	5 000	5 000
Driftskostnad					
Energikostnad		37 400	29 309	24 000	34 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	169 532	120 311	117 000	118 000
Kommunale avgifter/renovasjon		177 314	122 872	181 500	184 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	33 444	32 472	33 000	34 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 851	12 791	10 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	7	270 118	424 889	127 000	111 000
Revisjonshonorar		5 784	5 143	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		78 442	75 498	78 216	90 000
Andre honorar	8	1 333	2 075	1 000	3 000
Kontorkostnad		6 515	5 910	6 748	6 000
TV/bredbånd		115 008	105 381	110 000	119 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		380	485	0	0
Forsikringer		191 427	153 753	176 815	210 000
Andre kostnader	9	4 609	3 151	2 000	3 000
Sum kostnad		**1 104 878**	**1 099 745**	**878 779**	**929 705**
Driftsresultat		**77 370**	**134 928**	**124 718**	**135 363**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 423	9 289	0	0
Rentekostnad		77 843	83 550	79 397	72 446
Netto finansposter		**68 420**	**74 261**	**79 397**	**72 446**
Årsresultat		**8 950**	**60 667**	**45 321**	**62 917**
Overført sameiekapital		8 950	60 667	0	0
SUM OVERFØRINGER		**8 950**	**60 667**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	12 392
Andre kortsiktige fordringer		4 548	0
Forskuddsbetalte kostnader		74 598	79 398
Innestående konsernkonto og bank		186 817	189 713
Sum omløpsmidler		**265 963**	**281 504**
SUM EIENDELER		**265 963**	**281 504**

Balanse 2025 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-888 303	-897 253
Sum opptjent egenkapital		**-888 303**	**-897 253**
Sum egenkapital	**10**	**-888 303**	**-897 253**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 066 058	1 124 037
Sum langsiktig gjeld		**1 066 058**	**1 124 037**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	7 370
Leverandørgjeld		87 745	58 277
Skyldig off. myndigheter		73	0
Påløpne renter		391	442
Annen kortsiktig gjeld		0	-11 370
Sum kortsiktig gjeld		**88 209**	**54 719**
Sum gjeld		**1 154 267**	**1 178 756**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**265 963**	**281 504**

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Oscar Hoftvedt Styreleder	Agnes Kittelsen Styremedlem	Kjetil Dyrendahl Try Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak..
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Eiendom
Sameiet består av 16 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 217 og b.nr 162 i Oslo Kommune. Eiertomt på 712 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF. polise nr. SP586983.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	722 292	687 900
3609 Leie parkering	48 620	52 640
3617 Leieinntekter diverse I	5 730	3 480
3618 Leietillegg strøm	9 217	9 047
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	117 120	96 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	77 215	82 481
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	59 179	54 628
Sum	**1 039 373**	**986 176**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3988 Årets inn- og utbetaling	15 401	0
3999 Andre inntekter	127 474	248 497
Sum	**142 875**	**248 497**

Konto 3988: Gjelder nedbetaling av kapitalinnkalling
Konto 3999: Gjelder viderefakturering av kostnader ifm oppussing av port og portrom.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	721	705
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	5 000	5 000
Sum	**5 721**	**5 705**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	35 393	34 071
6360 Annet renhold	0	59
6361 Fast renhold	31 172	30 006
6390 Andre driftskostnader	0	483
6391 Snømåking/strøing/feiing	731	15 638
6392 Containerleie/tømming	5 288	5 530
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	96 947	34 524
Sum	**169 532**	**120 311**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6450 Leie parkering	33 444	32 472
Sum	**33 444**	**32 472**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 837	849
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 125	544
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 304	11 398
6552 Driftsmateriell	585	0
Sum	**7 851**	**12 791**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	100 596
6602 Vedlikehold VVS	6 875	24 245
6603 Vedlikehold elektro	27 243	21 737
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 166	11 079
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	171 390	216 576
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	51 156	14 430
6648 Vedlikehold dører og porter	5 288	18 913
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	7 313
Sum	**270 118**	**424 889**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 125	2 075
6730 Teknisk honorar	208	0
Sum	**1 333**	**2 075**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	76
7719 Møter, div. styret	558	946
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 715	0
7770 Betalingskostnader	1 210	967
7773 Omkostninger innkreving	1 126	1 139
7795 Husleietap	0	24
Sum	**4 609**	**3 151**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-897 253	8 950	-888 303
Sum opptjent egenkapital	**-897 253**	**8 950**	**-888 303**
Sum egenkapital	**-897 253**	**8 950**	**-888 303**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utbedr.av skorstener og tak
Lånenummer:	**12123697314**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 762 000
Lånesaldo 01.01:	1 124 037
Avdrag i perioden:	57 980
Lånesaldo 31.12:	**1 066 058**
Saldo 5 år frem i tid:	699 831

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123697314	3	101 032	303 096
	1	75 605	75 605
	3	68 722	206 166
	1	65 298	65 298
	1	58 416	58 416
	3	54 313	162 939
	3	52 245	156 735
	1	37 802	37 802

Gjeldsbrevlån nr 1212.36.97314 i DNB ASA er et usikret lån. Lånet dekker kostnadene ved rehabilitering. Renten er flytende. Lånet er ferdig nedbetalt i 2037.
Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Styreleder	Bjørn Oscar Hoftvedt (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Kjetil Dyrendahl Try (sign.)	21.02.2026
Styremedlem	Agnes Kittelsen (sign.)	17.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet Sameiet Geitmyrsveien 7B og 7C

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Geitmyrsveien 7B og 7C som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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 som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: AY82A-PJPFS-JWOEX-A25EM-P0HV2-Q9BWF

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AY82A-PJPFS-JWOEX-A25EM-P0HV2-Q9BWF

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:09:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AY82A-PJPFS-JWOEX-A2SEM-P0HV2-Q9BWF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Oscar Hoftvedt
Styremedlem, Kjetil Dyrendahl Try
Styremedlem, Agnes Kittelsen
Varamedlem, Gro Eileraas
Varamedlem, Jürgen Geisler

Styret i Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986946764

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C består av 16 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586983. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Gjennomgang av rømningsveier, loft og kjeller
- Sørvis på sameiets røykvarslingsanlegg
- Visuell kontroll av el-anlegg og sikringsskap i kjeller

Styrets arbeid

Styret har hatt tre fysiske møter. Saker er også behandlet på e-post.

Port of portrom er pusset opp og sår i pussen på fasaden er utbedret. Det er lagt nytt sinkbelegg på utspringet over porten og ny puss over et vindu til seksjon 7.

Vi har lekkasjer på taket mot øst, den delen som ikke er lagt om. Blikkenslagerfirma Francke Onsrud har inspisert taket og kommet med tilbud. Taket vil bli lagt om i mars - april 2026.

Geitmyrsveien 3, 5 og 7 skal fornye bunnledningene i 2026. En inspeksjon av våre bunnledninger viste at de kan rørfornyes, sannsynligvis uten graving. Fornying av bunnledningene blir utført av Olimb i løpet av våren og blir koordinert med Geitmyrsveien 3, 5 oh 7.

Villvinen på fasaden er redusert for å unngå at den vokser over til naboen og i takrennene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.02.2026

Vedtekter

for

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C Org nr 986 946 764

Da sameiet ble stiftet 28. november 1984 ble det vedtatt en protokoll tilhørende vedtektene. Denne protokoll er fortsatt gyldig som vedlegg til vedtekter fastsatt av årsmøte 13. april 2005. Vedtektene er endret på årsmøte 3. mai 2018 som følge av Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

§ 1
Sameiets navn er Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C.

Eiendommen gnr 217, bnr 162, Geitmyrsveien 7 B/C i Oslo skal ligge i sameie mellom eiere av de 16 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk basert på seksjonenes innbyrdes verdi.

§ 2
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 3
Styret skal informeres om all utleie.

§4
Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre kan sameiestyret bestemme at det opprettes fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløpet seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes av årsmøtet og fordeles etter sameierbrøkene.

§ 5
Sameiestyret skal bestå av tre medlemmer og to vara medlemmer.

§ 6
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7
Seksjoner som eies av sameiet kan selges og pantsettes etter vedtak av minst 2/3 av seksjonseierne. 2/3 av seksjonseierne kan også vedta å kjøpe seksjoner for sameierformål (for eksempel vaktmestertjeneste).

§ 8
Sameiets styre kan fastsette nærmere regler for sameiets vedlikeholdsplikt av sine seksjoner. I hovedsak skal de vanlige reglene i borettslag om forholdet mellom ytre og indre vedlikehold legges til grunn. Indre utskiftinger på grunn av elde og vedlikehold av vinduer er seksjonseiers ansvar, bortsett fra utvendig maling og kitting av vinduer.

Vedlikehold av fellesarealer, utvendig fasade, tak, piper og røykkanaler over loftsgulv påhviler sameiet. Likeså hovedtilførsel for strøm (herunder stigeledninger), bunnledninger og oppstikk samt stigerør og soil for vann og kloakk (inklusiv avstikk), hel utskifting av vinduer og av inngangsdører til leilighetene.

§ 9
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Ila skole, personalrommet, Fougstad gate 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ingrid Buaas

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 5000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene

Godkjenning av nye sameiere

I de opprinnelige vedtektene er det et krav om at nye eiere må godkjennes av styret: "Erververe av seksjon og leier av seksjon/bruksenhet, må godkjennes av sameiets styre på forhånd.»

Dette er bare en formalitet og skaper unødvendig bry ved eiendomsoverdragelser. Styret foreslår at dette kravet tas ut, og at det sendes begjæring til Kartverket om at kravet fjernes.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Oscar Hoftvedt, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kjetil Dyrendahl Try, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Agnes Kittelsen, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Gro Eileraas, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Jürgen Geisler, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 2 år

Vedtak:
Ingen er på valg.

/s/Ane Bergseth /s/Ingrid Buaas

----------	----------
Møteleder	Protokollvitne



INNKALLING 2025

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00
Ila skole, personalrommet, Fougstad gate 10

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Tid og sted: Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Ila skole, personalrommet, Fougstad gate 10

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av § 8 i vedtektene

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 5000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av § 8 i vedtektene

Styret foreslår å forkorte § 8 i vedtektene om sameiers vedlikeholdsplikt og vise til § 32 i lov om eierseksjoner istedenfor å henvise til reglene i borettslag og beskrive litt tilfeldig fordeling av ansvar mellom seksjonseier og sameie.

Dagens § 8

Sameiets styre kan fastsette nærmere regler for sameiets vedlikeholdsplikt av sine seksjoner. I hovedsak skal de vanlige reglene i borettslag om forholdet mellom ytre og indre vedlikehold legges til grunn. Indre utskiftinger på grunn av elde og vedlikehold av vinduer er seksjonseiers ansvar, bortsett fra utvendig maling og kitting av vinduer.

Vedlikehold av fellesarealer, utvendig fasade, tak, piper og røykkanaler over loftsgulv påhviler sameiet. Likeså hovedtilførsel for strøm (herunder stigeledninger), bunnledninger og oppstikk samt stigerør og soil for vann og kloakk (inklusiv avstikk), hel utskifting av vinduer og av inngangsdører til leilighetene.

Til slik:

§ 8

Sameiets styre kan fastsette nærmere regler for sameiets vedlikeholdsplikt av sine seksjoner. I hovedsak skal de vanlige reglene i Eierseksjonsloven § 32 forholdet mellom ytre og indre vedlikehold legges til grunn.

Forslag til vedtak: Ny § 8 i vedtektene vedtas.

§ 8

Sameiets styre kan fastsette nærmere regler for sameiets vedlikeholdsplikt av sine seksjoner. I hovedsak skal de vanlige reglene i Eierseksjonsloven § 32 om forholdet mellom ytre og indre vedlikehold legges til grunn.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Oscar Hoftvedt
Styremedlem, Kjetil Dyrendahl Try
Styremedlem, Agnes Kittelsen
Varamedlem, Gro Eileraas
Varamedlem, Bjarte Nygård

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**219 873**	**233 462**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	60 667	167 679
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-53 755	-181 268
B. Endring arbeidskapital	**6 912**	**-13 589**
C. Arbeidskapital	**226 785**	**219 873**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	281 504	288 029
Kortsiktiggjeld	-54 719	-68 156
C Arbeidskapital	**226 785**	**219 873**

Resultatregnskap 2024 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	986 176	1 947 916	970 620	1 003 497
Sum leieinntekt		**986 176**	**1 947 916**	**970 620**	**1 003 497**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	248 497	59 982	0	0
Sum annen inntekt		**248 497**	**59 982**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 234 674**	**2 007 898**	**970 620**	**1 003 497**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	705	705	1 000	1 000
Styrehonorar	3	5 000	5 000	5 000	5 000
Driftskostnad					
Energikostnad		29 309	25 583	24 000	24 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	120 311	131 275	114 000	117 000
Kommunale avgifter/renovasjon		122 872	201 837	238 000	181 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	32 472	31 416	31 000	33 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	12 791	17 377	7 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	424 889	1 003 575	75 000	127 000
Revisjonshonorar		5 143	4 913	5 000	5 500
Forretningsførerhonorar		75 498	71 630	73 000	78 216
Andre honorar	8	2 075	18 336	1 000	1 000
Kontorkostnad		5 910	5 910	7 000	6 748
TV/bredbånd		105 381	96 485	102 000	110 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		485	481	0	0
Forsikringer		153 753	145 047	152 000	176 815
Andre kostnader	9	3 151	8 678	2 000	2 000
Sum kostnad		**1 099 745**	**1 768 248**	**837 000**	**878 779**
Driftsresultat		**134 928**	**239 649**	**133 620**	**124 718**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 289	7 661	0	0
Rentekostnad		83 550	79 632	78 107	79 397
Netto finansposter		**74 261**	**71 971**	**78 107**	**79 397**
Årsresultat		**60 667**	**167 679**	**55 513**	**45 321**
Overført sameiekapital		60 667	167 679	0	0
SUM OVERFØRINGER		**60 667**	**167 679**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 392	136
Andre kortsiktige fordringer		0	1 731
Forskuddsbetalte kostnader		79 398	66 314
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		189 713	219 847
Sum omløpsmidler		**281 504**	**288 029**
SUM EIENDELER		**281 504**	**288 029**

Balanse 2024 Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-897 253	-957 920
Sum opptjent egenkapital		**-897 253**	**-957 920**
Sum egenkapital	**10**	**-897 253**	**-957 920**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 124 037	1 177 792
Sum langsiktig gjeld		**1 124 037**	**1 177 792**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 370	0
Leverandørgjeld		58 277	67 484
Påløpne renter		442	673
Annen kortsiktig gjeld		-11 370	0
Sum kortsiktig gjeld		**54 719**	**68 156**
Sum gjeld		**1 178 756**	**1 245 949**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**281 504**	**288 029**

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Oscar Hoftvedt Styreleder	Agnes Kittelsen Styremedlem	Kjetil Dyrendahl Try Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Eiendom
Sameiet består av 16 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 217 og b.nr 162 i Oslo Kommune. Eiertomt på 712 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF. polise nr. SP586983.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	687 900	687 900
3609 Leie parkering	52 640	48 984
3610 Sameieinnbetalinger	0	595 476
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	3 480	5 730
3618 Leietillegg strøm	9 047	5 817
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	96 000	96 000
3640 Tomteleie	0	378 348
3650 Innkrevde felleskostn. renter	82 481	74 709
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	54 628	54 952
Sum	**986 176**	**1 947 916**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Vannmåler	0	59 982
3999 Andre inntekter	248 497	0
Sum	**248 497**	**59 982**

Konto 3999: Gjelder viderefakturering demontering gamle /innsetting nye og maling av vinduer.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	705	705
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	5 000	5 000
Sum	**5 705**	**5 705**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	34 071	32 325
6360 Annet renhold	59	21 563
6361 Fast renhold	30 006	28 469
6390 Andre driftskostnader	483	719
6391 Snømåking/strøing/feiing	15 638	39 831
6392 Containerleie/tømming	5 530	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	34 524	8 368
Sum	**120 311**	**131 275**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6450 Leie parkering	32 472	31 416
Sum	**32 472**	**31 416**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	849	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	544	330
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 398	15 904
6552 Driftsmateriell	0	1 143
Sum	**12 791**	**17 377**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	100 596	0
6602 Vedlikehold VVS	24 245	52 806
6603 Vedlikehold elektro	21 737	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	927 649
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 079	7 390
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	216 576	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	14 430	9 875
6648 Vedlikehold dører og porter	18 913	5 855
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	7 313	0
Sum	**424 889**	**1 003 575**

Konto 6601 og 6641 gjelder demontering gamle /innsetting nye og maling av vinduer. Disse kostnadene er ikke hensyntatt i budsjettet.

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 075	2 656
6730 Teknisk honorar	0	15 680
Sum	**2 075**	**18 336**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	76	1 410
7719 Møter, div. styret	946	322
7720 Årsmøte	0	5 500
7770 Betalingskostnader	967	998
7771 Andre gebyrer	0	172
7773 Omkostninger innkreving	1 139	272
7795 Husleietap	24	4
Sum	**3 151**	**8 678**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-957 920	60 667	-897 253
Sum opptjent egenkapital	**-957 920**	**60 667**	**-897 253**
Sum egenkapital	**-957 920**	**60 667**	**-897 253**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utbedr.av skorstener og tak
Lånenummer:	**12123697314**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 762 000
Lånesaldo 01.01:	1 177 792
Avdrag i perioden:	53 755
Lånesaldo 31.12:	**1 124 037**
Saldo 5 år frem i tid:	789 364

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123697314	3	106 527	319 581
	1	79 716	79 716
	3	72 460	217 380
	1	68 849	68 849
	1	61 593	61 593
	3	57 267	171 801
	3	55 087	165 261
	1	39 858	39 858

Gjeldsbrevlån nr 1212.36.97314 i DNB ASA er et usikret lån. Lånet dekker kostnadene ved rehabilitering. Renten er flytende. Lånet er ferdig nedbetalt i 2037.
Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Styreleder	Bjørn Oscar Hoftvedt (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Agnes Kittelsen (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Kjetil Dyrendahl Try (sign.)	11.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets 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 sameiet 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 som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: CEM4U-C46F4-ZBVQL-7N5H8-330QX-VD7M4

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CEM4U-C46F4-ZBVQL-7N5H8-330QX-VD7M4

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-02-16 07:14:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CEM4U-C46F4-ZBVQL-7N5H8-330QX-VD7M4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Oscar Hoftvedt
Styremedlem, Kjetil Dyrendahl Try
Styremedlem, Agnes Kittelsen
Varamedlem, Gro Eileraas
Varamedlem, Bjarte Nygård

Styret i Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986946764

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C består av 16 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586983. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Geitmyrsveien 7b og 7c har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Gjennomgang av rømningsveier, loft og kjeller
- Sørvis på sameiets røykvarslingsanlegg og billadeanlegg
- Visuell kontroll av el-anlegg og sikringsskap i kjeller

Styrets arbeid

Styret har hatt fire fysiske møter i 2024. Saker er også behandlet elektronisk.

Disse utbedringene er gjennomført i 2024:

Vinduene i baktrappene er byttet til vinduer med isolerglass som gir mindre varmetap fra baktrappene.

To leiligheter har skiftet inngangsdører med bedre isolering.

Wifi og tv er oppgradert med ny tv-boks og ruter.

Det er gjennomført sørvis på billadeanlegg og røykvarslingsanlegg

Av ulike årsaker har vi hatt flere vannlekkasjer. Lekkasjene er utbedret og kostnadene er dekket av forsikringen.

Nedre del av nedløpsrør i bakgården er byttet pga av lekkasje.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Ila skole, personalrommet, Fougstad gate 10

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Ila skole, personalrommet, Fougstad gate 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jürgen Geisler

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 5000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av § 8 i vedtektene

Styret foreslår å forkorte § 8 i vedtektene om sameiers vedlikeholdsplikt og vise til § 32 i lov om eierseksjoner istedenfor å henvise til reglene i borettslag og beskrive litt tilfeldig fordeling av ansvar mellom seksjonseier og sameie.

Dagens § 8

Sameiets styre kan fastsette nærmere regler for sameiets vedlikeholdsplikt av sine seksjoner. I hovedsak skal de vanlige reglene i borettslag om forholdet mellom ytre og indre vedlikehold legges til grunn. Indre utskiftinger på grunn av elde og vedlikehold av vinduer er seksjonseiers ansvar, bortsett fra utvendig maling og kitting av vinduer.

Vedlikehold av fellesarealer, utvendig fasade, tak, piper og røykkanaler over loftsgulv påhviler sameiet. Likeså hovedtilførsel for strøm (herunder stigeledninger), bunnledninger og oppstikk samt stigerør og soil for vann og kloakk (inklusiv avstikk), hel utskifting av vinduer og av inngangsdører til leilighetene.

Til slik:

§ 8

Sameiets styre kan fastsette nærmere regler for sameiets vedlikeholdsplikt av sine seksjoner. I hovedsak skal de vanlige reglene i Eierseksjonsloven § 32 forholdet mellom ytre og indre vedlikehold legges til grunn.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Oscar Hoftvedt for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Agnes Kittelsen for 2 år.

Valgt ble: Kjetil Dyrendahl Try for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Jürgen Geisler for 2 år.

Valgt ble: Gro Eileraas for 2 år.

/s/ Ane Bergseth /s/ Jürgen Geisler

---	---
Møteleder	Protokollvitne

Vedtekter

for

Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C Org nr 986 946 764

Da sameiet ble stiftet 28. november 1984 ble det vedtatt en protokoll tilhørende vedtektene. Denne protokoll er fortsatt gyldig som vedlegg til vedtekter fastsatt av årsmøte 13. april 2005. Vedtektene er endret på årsmøte 3. mai 2018 som følge av Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

§ 1
Sameiets navn er Sameiet Geitmyrsveien 7 B og 7 C.

Eiendommen gnr 217, bnr 162, Geitmyrsveien 7 B/C i Oslo skal ligge i sameie mellom eiere av de 16 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk basert på seksjonenes innbyrdes verdi.

§ 2
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 3
Styret skal informeres om all utleie.

§4
Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre kan sameiestyret bestemme at det opprettes fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløpet seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes av årsmøtet og fordeles etter sameierbrøkene.

§ 5
Sameiestyret skal bestå av tre medlemmer og to vara medlemmer.

§ 6
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7
Seksjoner som eies av sameiet kan selges og pantsettes etter vedtak av minst 2/3 av seksjonseierne. 2/3 av seksjonseierne kan også vedta å kjøpe seksjoner for sameierformål (for eksempel vaktmestertjeneste).

§ 8
Sameiets styre kan fastsette nærmere regler for sameiets vedlikeholdsplikt av sine seksjoner. I hovedsak skal de vanlige reglene i borettslag om forholdet mellom ytre og indre vedlikehold legges til grunn. Indre utskiftinger på grunn av elde og vedlikehold av vinduer er seksjonseiers ansvar, bortsett fra utvendig maling og kitting av vinduer.

Vedlikehold av fellesarealer, utvendig fasade, tak, piper og røykkanaler over loftsgulv påhviler sameiet. Likeså hovedtilførsel for strøm (herunder stigeledninger), bunnledninger og oppstikk samt stigerør og soil for vann og kloakk (inklusiv avstikk), hel utskifting av vinduer og av inngangsdører til leilighetene.

§ 9
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Husordensregler for Sameiet Geitmyrsveien 7 b/c

Vedtatt 25.04.2006 og oppdatert på sameiermøte 12.04.2011, 21.04. 2015 og 4.11. 2021. Sist oppdatert på ekstraordinært årsmøte 12.1. 2022.

1. Beboerne må vise hensyn ved bruk av fellesarealer og sørge for at de holdes i god stand. En må også unngå unødig støy, og musikk skal spilles på moderat volum. Det skal være rolig etter kl 23.00. Naboer varsles ved fester og lignende.
For å unngå unødvendige forstyrrelser for sameierne skal hovedtrappen så langt det er det er mulig benyttes etter klokken 23.00 for beboere som har adgang til denne.

2. Søppel skal pakkes inn, helst i plastposer, som knytes igjen slik at innholdet ikke faller ut og forårsaker lukt og tiltrekker seg dyr. Avfall skal ikke settes ved siden av kassene. Det blir ikke tatt med av renholdsfolkene.

3. Lufting av sengetøy og lignende må skje mot bakgård. Tepper, filleryer og liknende skal ikke ristes ut fra vinduene.

4. Utstyr og eiendeler skal ikke oppbevares på fellesarealer som for eksempel i bakgården, i felles trapperom eller utenfor dørene til leilighetene. Ved brann eller syketransport kan dette være til hinder for fremkommeligheten.

5. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på sameiets fellesarealer unntatt på plasser som brukes til dette formålet.

6. Alle bygningsmessige forandringer i seksjonene skal meldes til styret. Alt rørlegger- og elektrisk arbeid skal utføres av autoriserte fagfolk. Ved tilkopling av oppvaskmaskin og/eller vaskemaskin i rom uten sluk, skal disse installeres med fastmontert stoppekran og avløp med lekkasjesikring.

7. Vedlikeholds- og oppussingsarbeider må ikke begynne før kl 7 og være avsluttet til kl 22 på hverdager. På lørdager og dager før helligdager må arbeidene ikke begynne før kl 9 og være avsluttet til kl 18. Støyende arbeid bør unngås på søn- og helligdager.

8 Regler for biloppstillingsplass

8.1 Sameiet disponerer sju parkeringsplasser som er 5 meter lange og tilfredsstiller kravet til en standard parkeringsplass. I tillegg har sameiet tre plasser, 0, 1 og 2 for biler med inntil 4,5 meter lengde. Disse biloppstillingsplassene er merket med hvit strek 3,5 meter fra fasaden for å sikre fri kjørebredde for brannbiler o.l.

8.2 Hovedprinsippet for tildeling av parkeringsplass i Sameiet Geitmyrsveien 7b og 7c er ansiennitet basert på eiertid med unntak av plassene 4, 5 og 6. Disse disponeres av seksjonene 1, 10 og 14 som fikk fortrinnsrett til parkeringsplass ved stiftelsen av sameiet 28. november 1984*. Disse plassene omfattes ikke av parkeringsreglene unntatt punkt 8.6.

8.3 Plassene 0, 1 og 2 skal bare benyttes av biler som får plass innenfor oppmerket avstand fra husveggen ref. pkt. 8.1. Seksjonseier som har rett til parkeringsplass etter ventelisteordningen, og har bil som ikke tilfredsstiller kravene for plassene 0, 1 eller 2, skal bytte plass med sameier som har bil på en av plassene 3, 7, 8 eller 9 dersom en av disse har bil som sikrer 3,5 meters fri kjørebredde. Er det flere som

kan gjøre slikt bytte, skal den med kortest ansiennitet i sameiet bytte plass. Dersom fire sameiere med disposisjonsrett til parkering har bil som tilfredsstiller lengdebegrensningene for plassene 0, 1 og 2, må sameier med kortere ansiennitet enn de som kan benytte plassene 0, 1 eller 2 vike. Sameiere som må vike, skal varsles av styret minimum seks måneder i forveien. Se for øvrig flere eksempler nedenfor.

8.4 Seksjonseiere som ønsker å stå på venteliste, må melde fra til styret. For at eierseksjonen skal få tildelt biloppstillingsplass, må den eie bil eller ha full bruksrett til bil. I tillegg må sameieren ha bostedsadresse i sameiet og benytte plassen jevnlig.

8.5 Personer som leier en seksjon eller deler av den, får ikke tildelt biloppstillingsplass. Det er ikke tillatt å fremleie en biloppstillingsplass. Ved midlertidig fravær, som for eksempel ferie, kan sameier låne bort sin plass.

8.6 For seksjonseiere med fortrinnsrett til biloppstillingsplass, men som ikke har bil, tildeles en av de opprinnelige fortrinnsrett, plassene 4, 5, eller 6 ved anskaffelse av bil*. Dersom det er mangel på plasser, må den med kortest ansiennitet vike. Sameiere som må vike, skal varsles av styret minimum seks måneder i forveien. Ved salg av seksjoner med fortrinnsrett til biloppstillingsplass har ny eier fortrinnsrett til én av de opprinnelige parkeringsplassene fra 1984.

8.7 Ved salg av seksjon hvor sameier disponerer parkeringsplass, faller disposisjonsretten bort og ny eier må søke om å stå på venteliste dersom det ikke er ledig plass.

* Ved stiftelsesmøtet i sameiet 28. november 1984 fikk seksjonene 1, 10 og 14 fortrinnsrett til parkeringsplass. Dette var en videreføring av en allerede etablert rettighet og en del av stiftelsesforutsetningene. Den gangen disponerte sameiet fem plasser og de nåværende plassene 4, 5 og 6 var merket med navn. De to øvrige plassene ble fordelt ved en rulleringsordning. Plassene med fortrinnsrett inngikk ikke i rulleringsordningen. Fortrinnsrett til parkering for de tre seksjonene (1, 10 og 14) betydde derfor fortrinnsrett til av de eksisterende fem plassene. Rettighetene til seksjonene 1, 10 og 14 som ble etablert ved stiftelsen, berøres ikke av senere oppdaterte regler for biloppstillingsplass. Hver av disse seksjonene vil ha fortinnsrett til én av de tre biloppstillingsplassene med opprinnelig fortrinnsrett merket med 4, 5 eller 6.

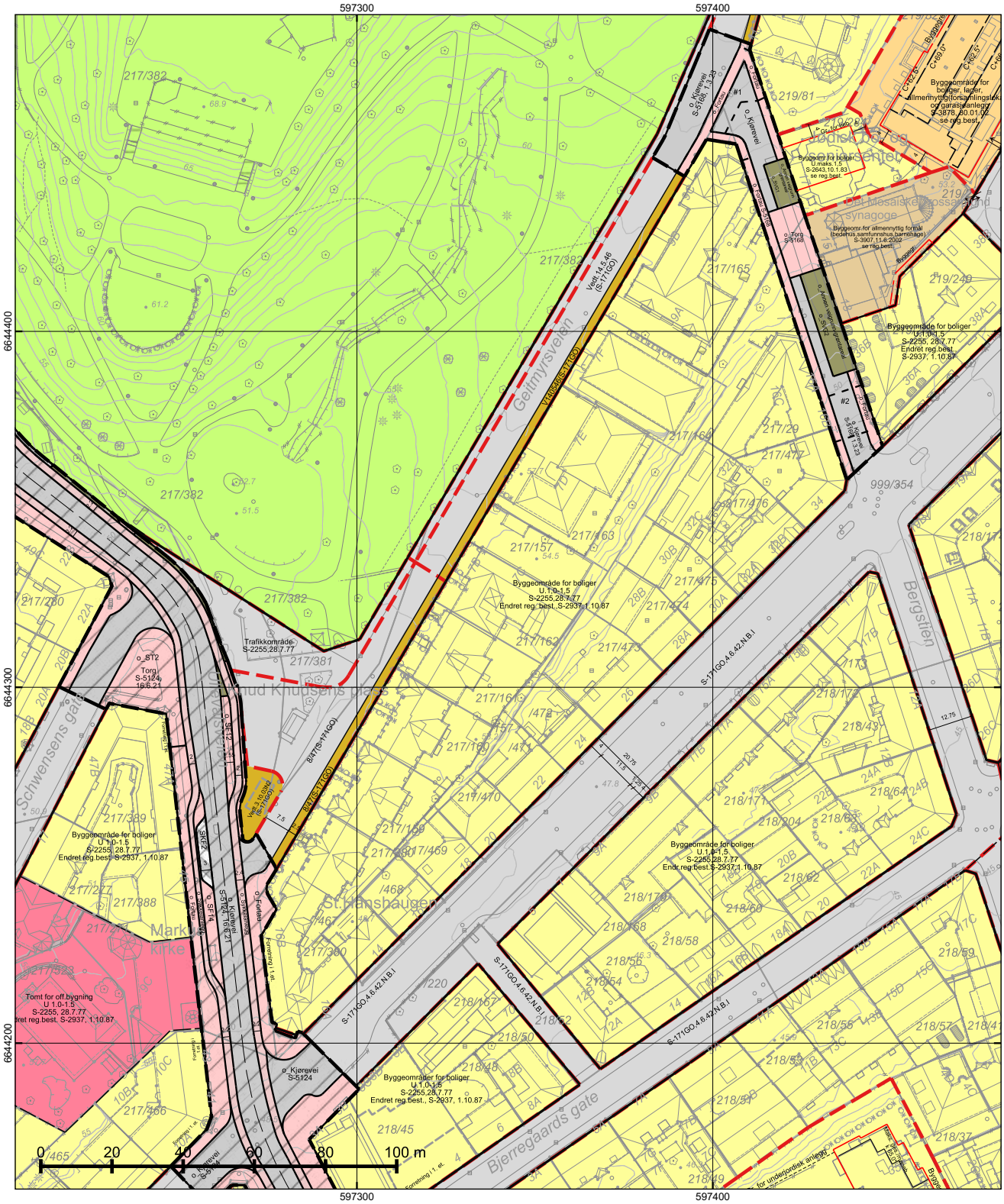
Eksempel 1
Person A har 20 års ansiennitet og 3,7 m lang bil
Person B har 10 års ansiennitet og har 4,7 m lang bil
Person C har 20 års ansiennitet og har 4,7 m lang bil

Person B og C står på en av plassene 3, 7, 8 eller 9, mens person A står i bakken (plass 0-2).

Eksempel 2
Person A har 20 års ansiennitet og 3,7 m lang bil og har hatt plass i bakken, men kjøper nå ny bil som er 4,7 m lang
Person B har 10 års ansiennitet og har 4,7 m lang bil
Person C har 20 års ansiennitet og har 4,7 m lang bil

Person A og C står på en av plassene 3, 7, 8 eller 9, mens person B må stå vike. Er bilen lengre enn minimumspassasje for brannbilen, mister bilen parkeringsplassen, som blir ledig for den sameieren med lengst ansiennitet og bil som får plass innenfor 3,5 m fra husveggen.

3



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

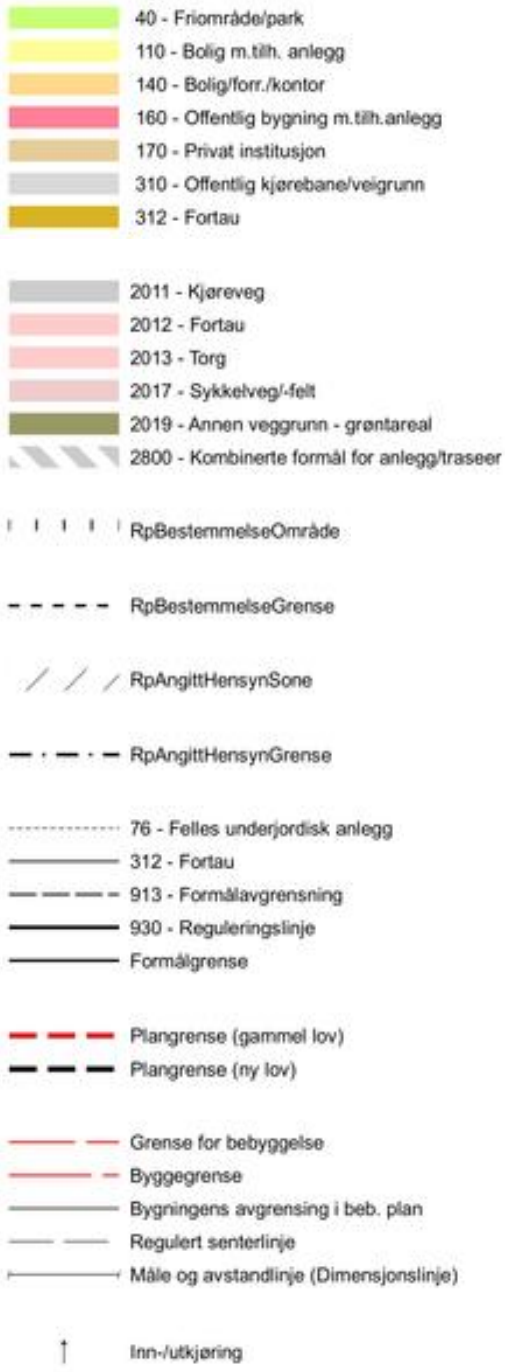
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

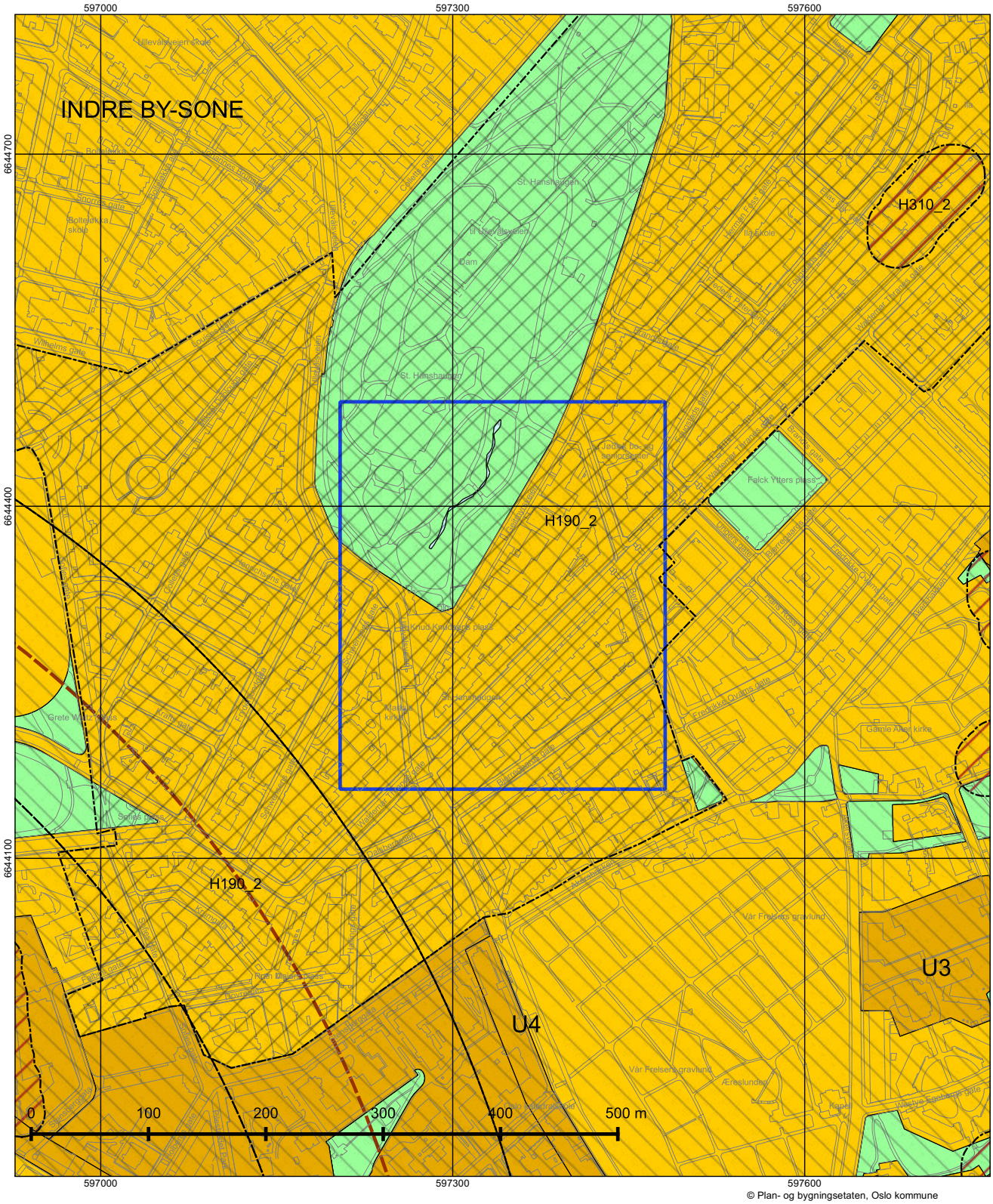
PlottID/Best.nr: 157080/ 86531834
Deres ref.:
Adresse: Geitmyrsveien 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/162

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157080/86531834
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

Utskriftsdato: 30.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-217/162/0/9 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Geitmyrsveien 7B 0171 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Aaserud Sophie Lund Geitmyrsveien 7b 0171 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 332,00
Eiernavn:	Aaserud Sophie Lund	Totalt	NOK 332,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**83,00**	**0,00**	26040000183731030	11980483	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**83,00**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	332,00
Totale avgifter	**332,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kartverket

PARKEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MAREN TOSTRUP
WALDEMAR THRANES GATE 6
0171 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5-0230/23
Vår referanse: 3220081/21755673
Bestilling: C3 2023-06-26 (5) 67

Dato
26.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17083	105	26.3.1985	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	162	0	0

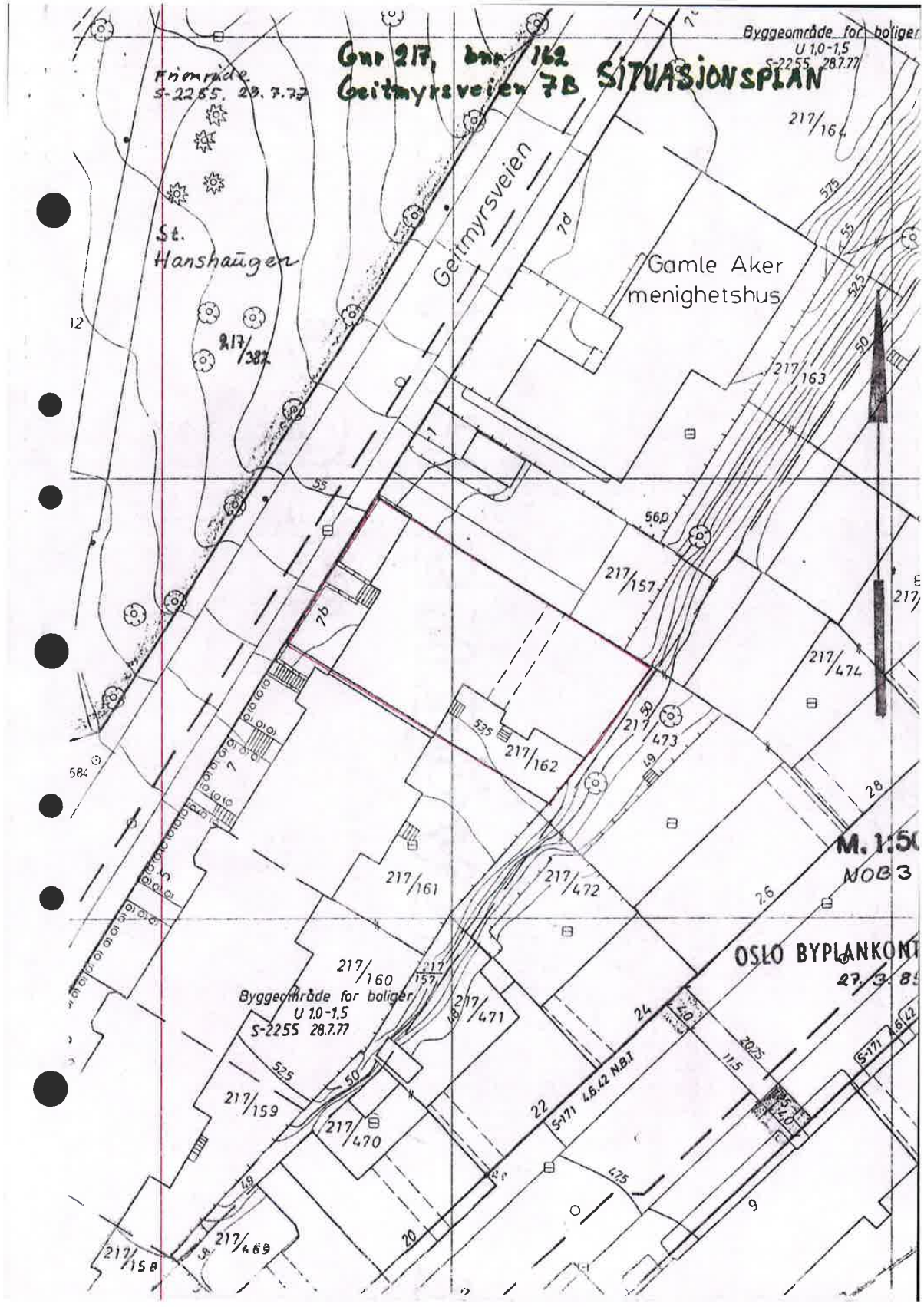
[x] Dokumentet følger vedlagt.

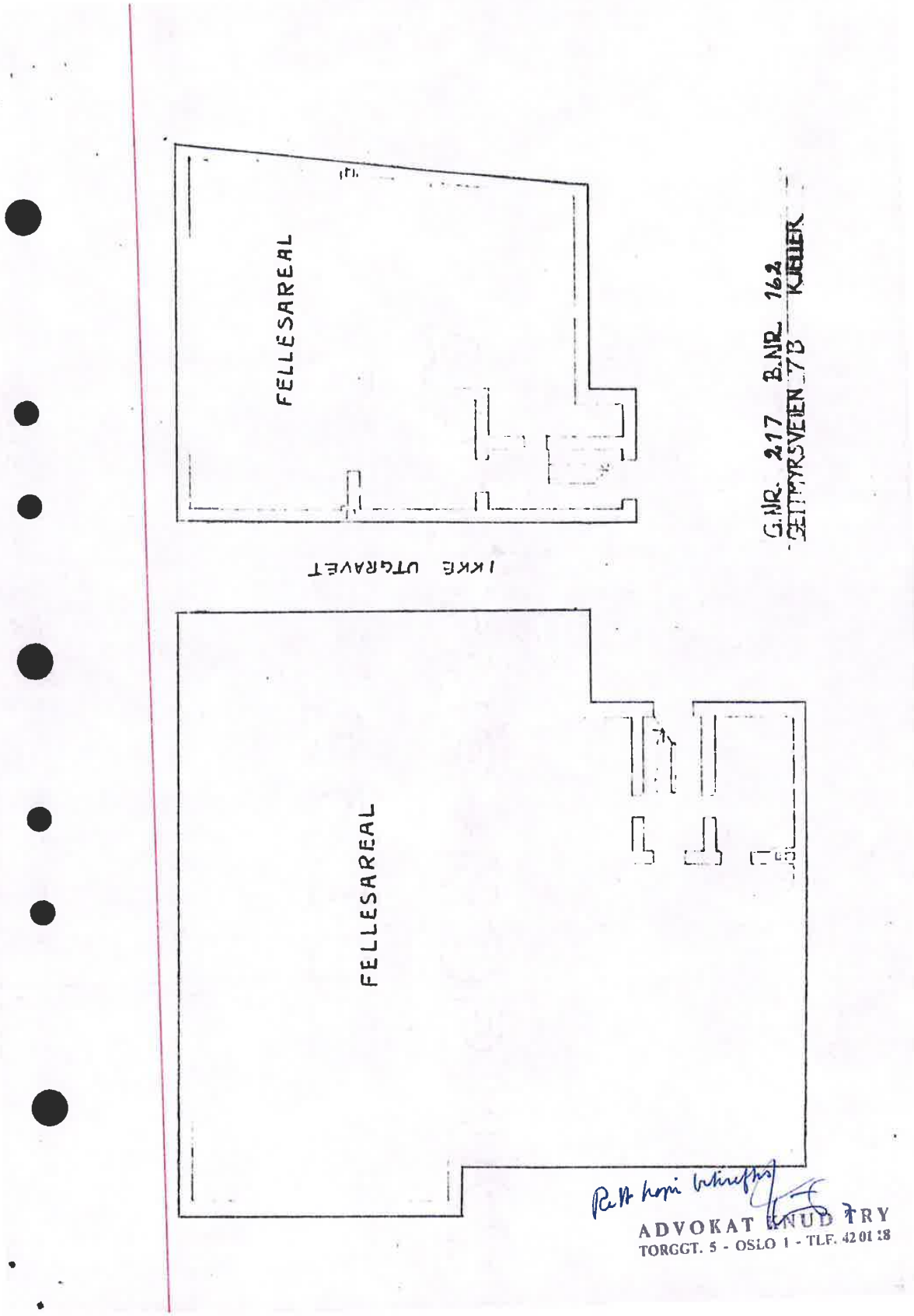
[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

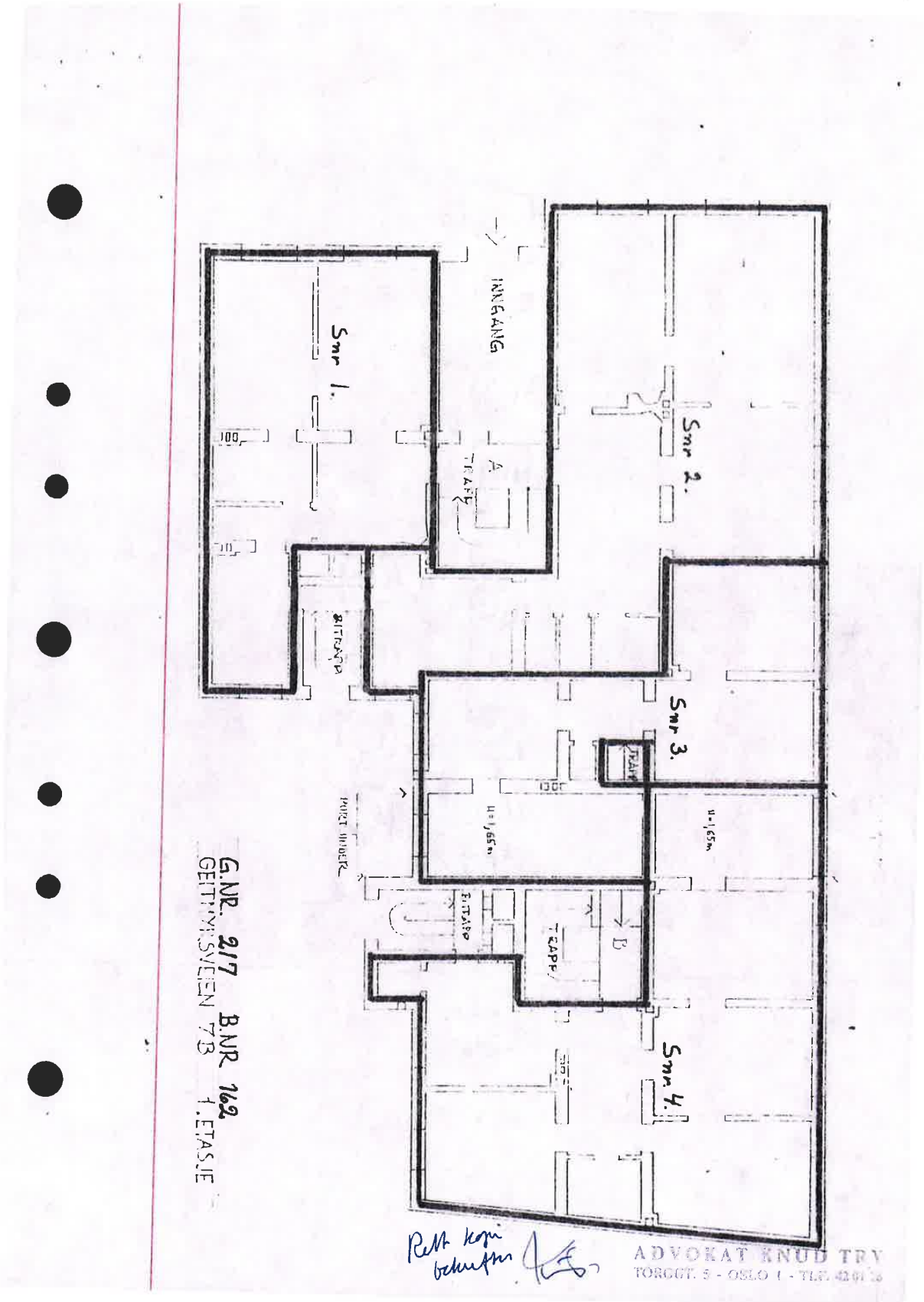
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

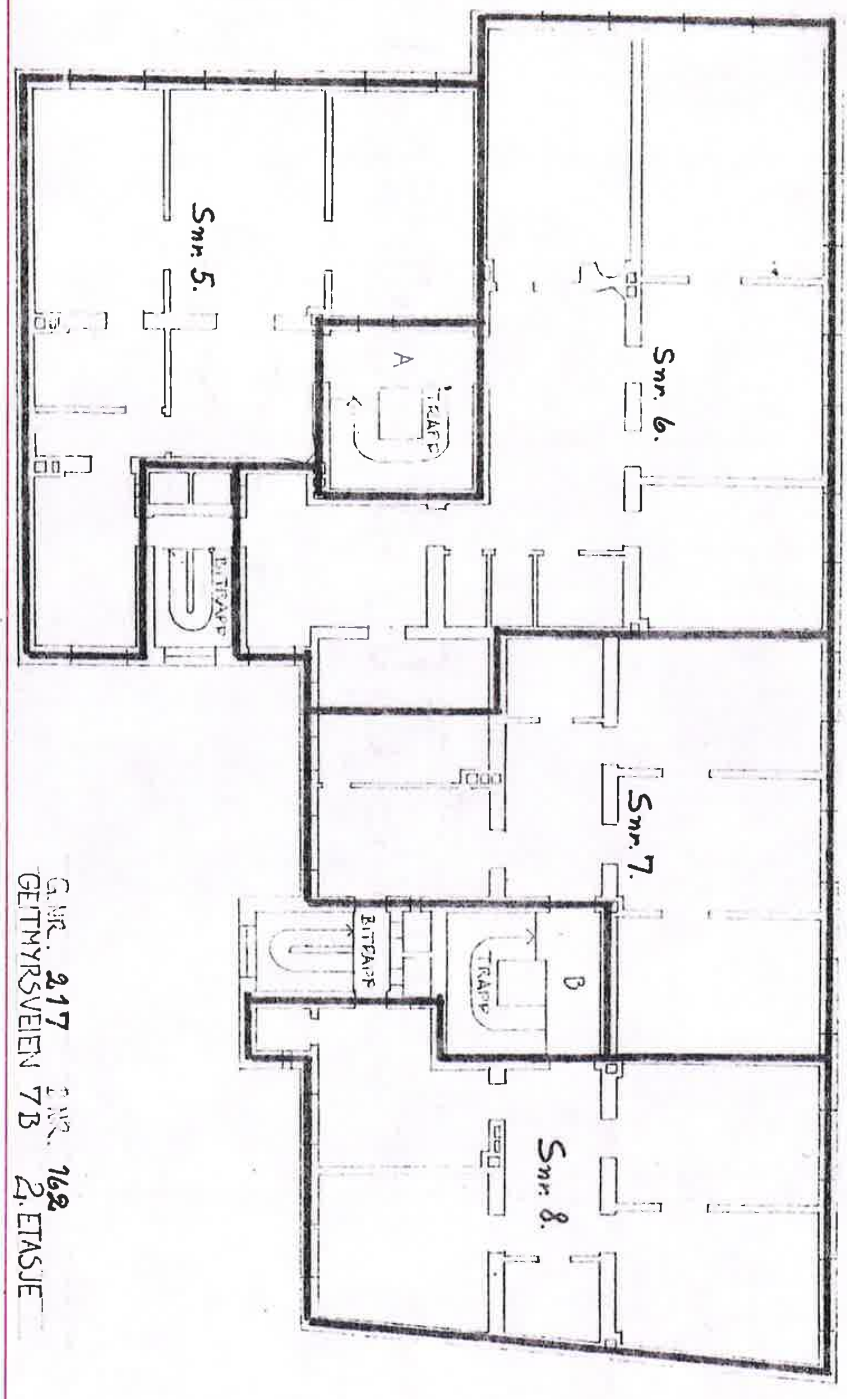
Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238


Gnr 217, bnr 162
Geitmyrsveien 7B SITUASJONSPLAN
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
Geitmyrsveien
Gamle Aker menighetshus
St. Hanshaugen
217/162
217/157
217/163
217/164
217/474
217/473
217/472
217/471
217/470
217/469
217/161
217/160
217/159
217/158
OSLO BYPLANKONT
M. 1:5
NOB 3


FELLESAREAL
G.NR. 217 B.NR. 162
ZEITMYRSVEIEN 73 KJELLER
IKKE UTGRAVET
FELLESAREAL
ADVOKAT KNUD TRY
TORGGT. 5 - OSLO 1 - TLF. 42 01 18

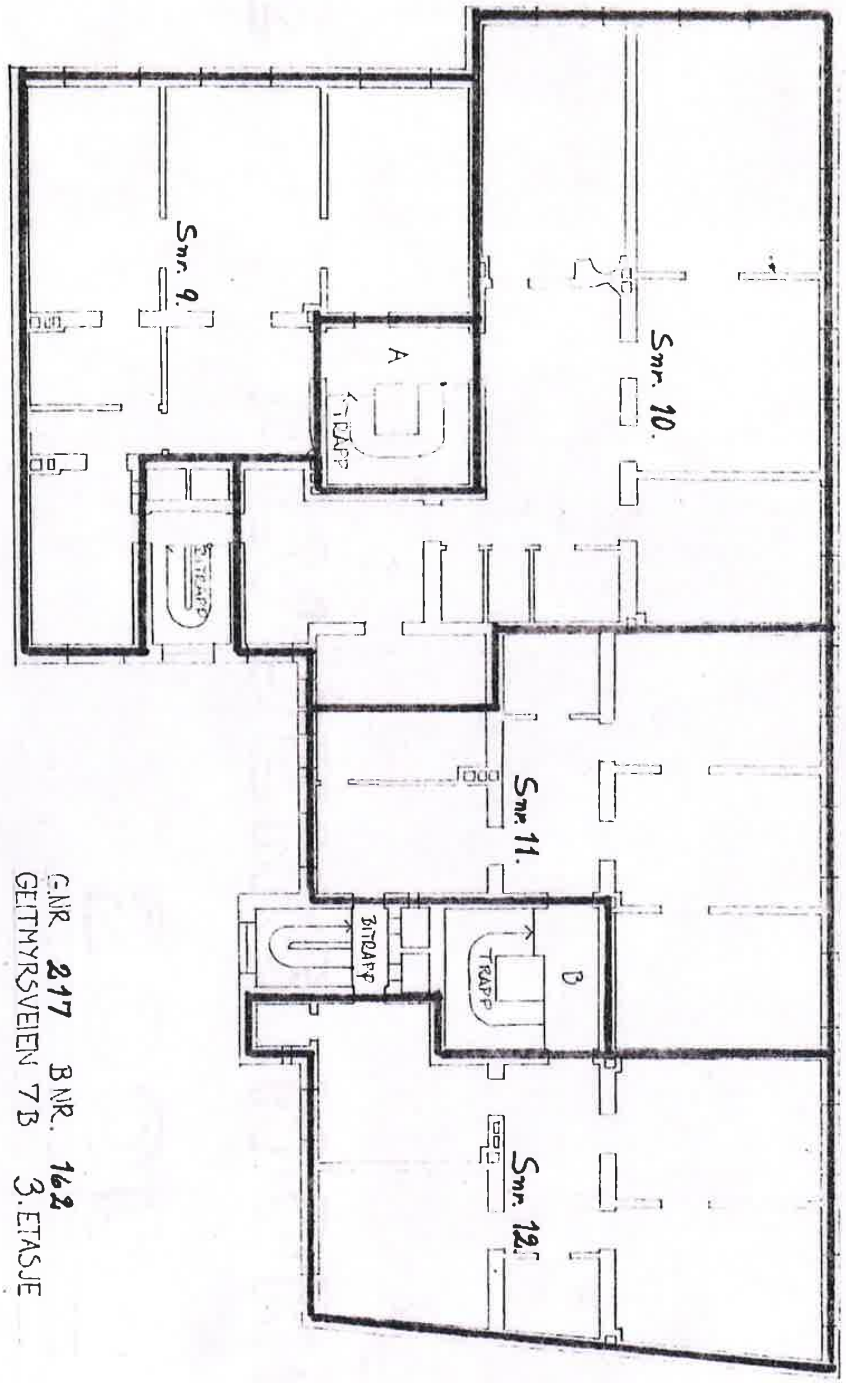

INNGANG
Snr 1.
Snr 2.
Snr 3.
Snr 4.
TRAPP
B
G.NR. 217 B.NR 162
GEITMYRSVEIEN 73B 1.ETASJE
Rett kopi bekreftes
ADVOKAT KNUD TRY
TORGGT. 5 - OSLO 1 - TLF. 42 01 76



GNR. 217 BNR. 162
GETTMYRSVEIEN 7B 2. ETASJE

Rett kopi bekreftes

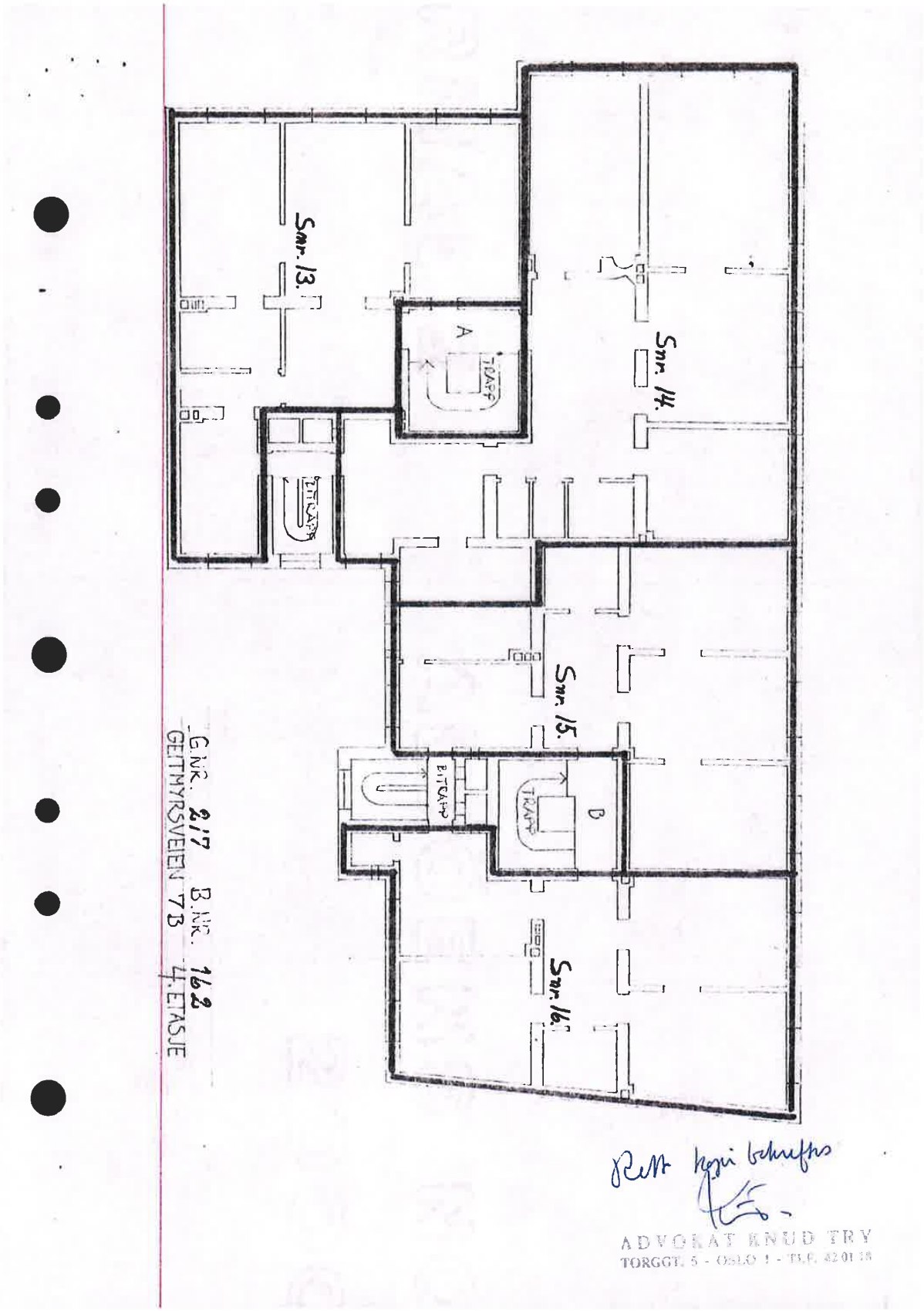
ADVOKAT KNUD TRY
TORGGT. 5 - OSLO 1 - TLF. 42 0[illegible]

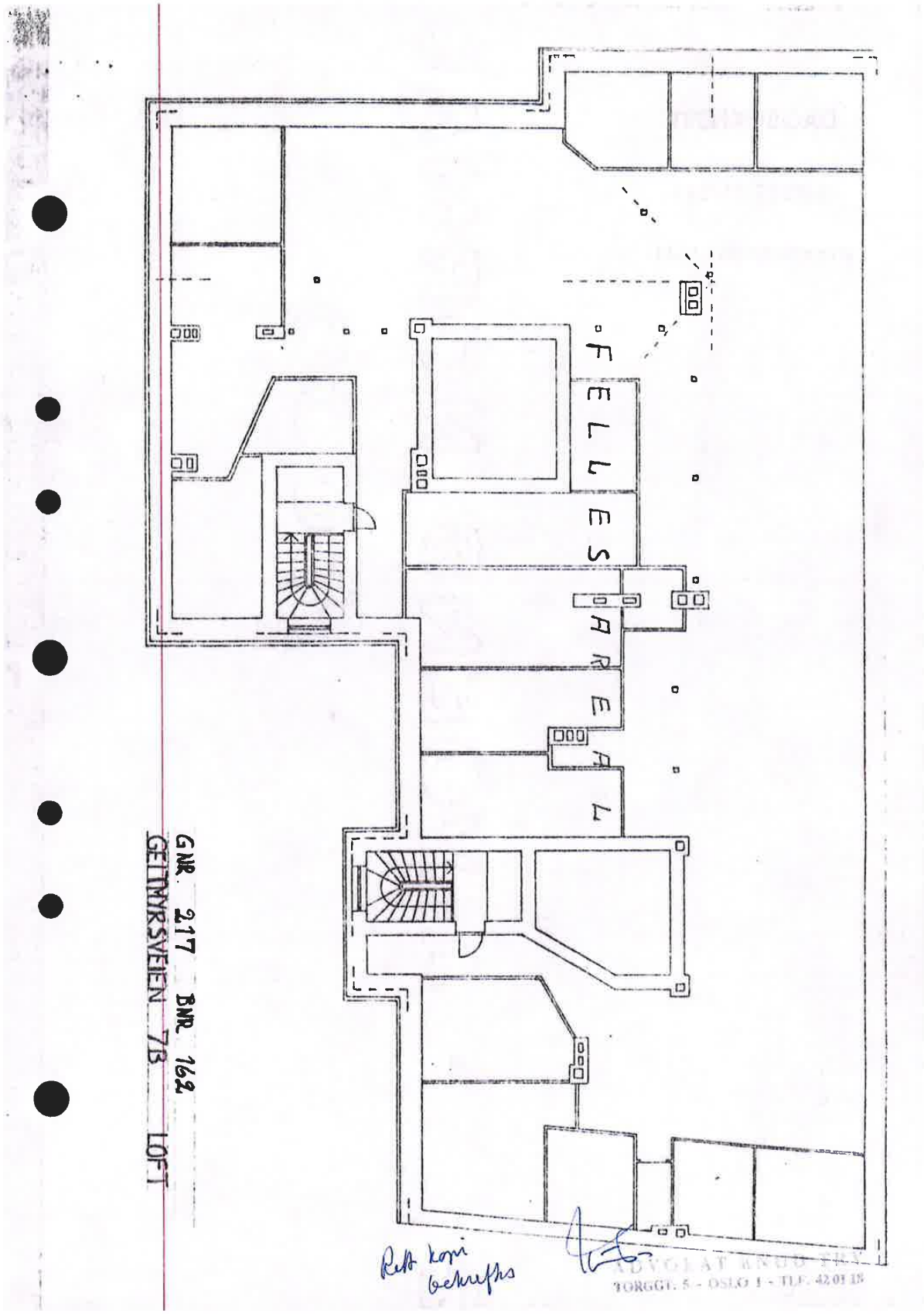


G.NR. 217 B.NR. 162
GEITMYRSVEIEN 7B 3.ETASJE

Rett kopi bekreftes

ADVOKAT KNUD TRY
TORGGT. 5 - OSLO 1 - TLF. 42 01 18


Snr. 13.
A
TRAPP
Snr. 14.
INNGANG
Snr. 15.
B.TRAPP
TRAPP
B
Snr. 16.
G.NR. 217 B.NR. 162
GEITMYRSVEIEN 73 4. ETASJE
Rett kopi bekreftes
ADVOKAT KNUD TRY
TORGGT. 5 - OSLO 1 - TLF. 42 01 15


FELLESAREAL
GNR. 217 BNR. 162
GEITMYRSVEIEN 7B
LOFT
Rett kopi bekreftes
ADVOKAT
TORGGT. 5 - OSLO 1 - TLF. 42 01 15

Anmeldelse
& Tegning

No 678/1923

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 7b Gjetemyrveien Fordig attestert 6/7-23

Indlevert 19 juni 1923 Attesteret 30/18-23

Oversendes Hr. Oppmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. _____ Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 22/6. 23

H. J. Sparre

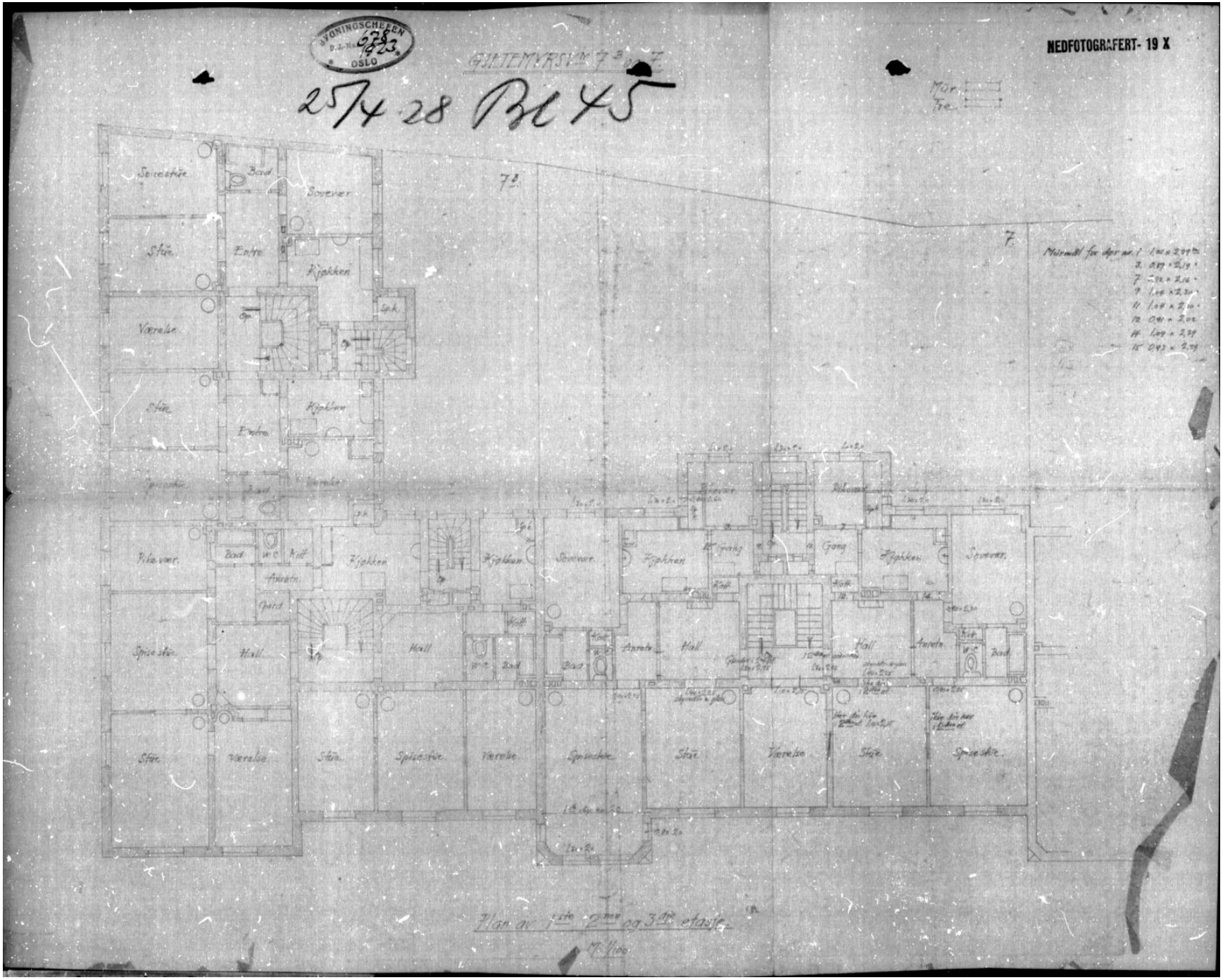
678/23

1082/23

Grænselinien mellem 7 og 7b er merket med blaat paa tegningen. Gatens bredde er 15,70 m. med 6,0 m. fortau, som er tilstrekkelig. Intet å bemerke.
Kria. 25-6-1923.

KRISTIANIA 2800/1923 VAND- OG KLOAKVÆSEN

H. J. Wang.

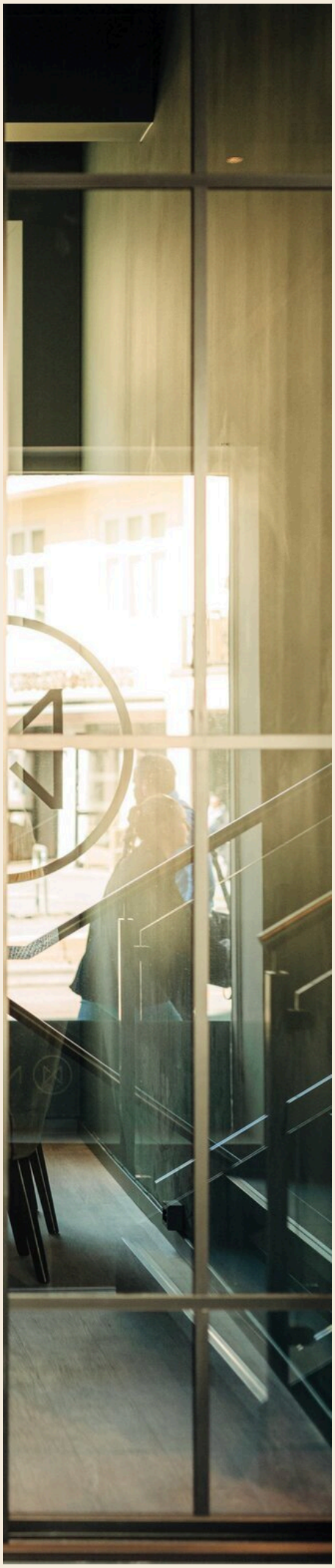

BOLIGINSPEKSJONEN
OSLO
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
GJETEMYRSVEIEN
25/4 28 BL 45
Plan av 1ste 2den og 3die etasje.
M. 1:100

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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. 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.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0069/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Geitmyrsveien 7B 0171 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 162, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Stian M. Baklie

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
s.baklie@nordvikbolig.no
411 05 849