

Geitmyrsveien 5



Velkommen til

Geitmyrsveien 5



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

ST. HANSHAUGEN

Lys, pen og romslig 2-roms med ettertraktet beliggenhet - Pusset opp i 2011 - Peis - En sjelden mulighet inntil parken

Prisantydning	5 650 000,-
Fellesgjeld	71 737,-
Omkostninger	6 000,-
Totalpris	5 727 737,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 406,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	62 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1923

Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no

Megler 2	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Geitmyrsveien 5 - En innbydende og romslig 2-roms med attraktiv beliggenhet. Leiligheten ligger i en ærverdig gård fra starten av 1900-tallet med ettertraktet beliggenhet på St. Hanshaugen. Her har du den nydelige St. Hanshaugen-parken som nærmeste nabo i tillegg til offentlig kommunikasjon, dagligvarehandel, nisjebutikker og kaféer rett utenfor.

- Leiligheten har en god planløsning, og inneholder entré, åpen kjøkken- og stueløsning, soverom, eget omkledningsrom og bad.

- God takhøyde på 2,64 meter og store vindusflater
- Moderne peisovn fra 2016
- Originale tregulv og synlig teglstein
- Moderne kjøkken og delikat bad pusset opp i 2011
- Vinduer fra 2016
- Ekstra lagringsplass i kjellerbod
- Lave kjøpsomkostninger
- Skjermet bakgård med sittegrupper

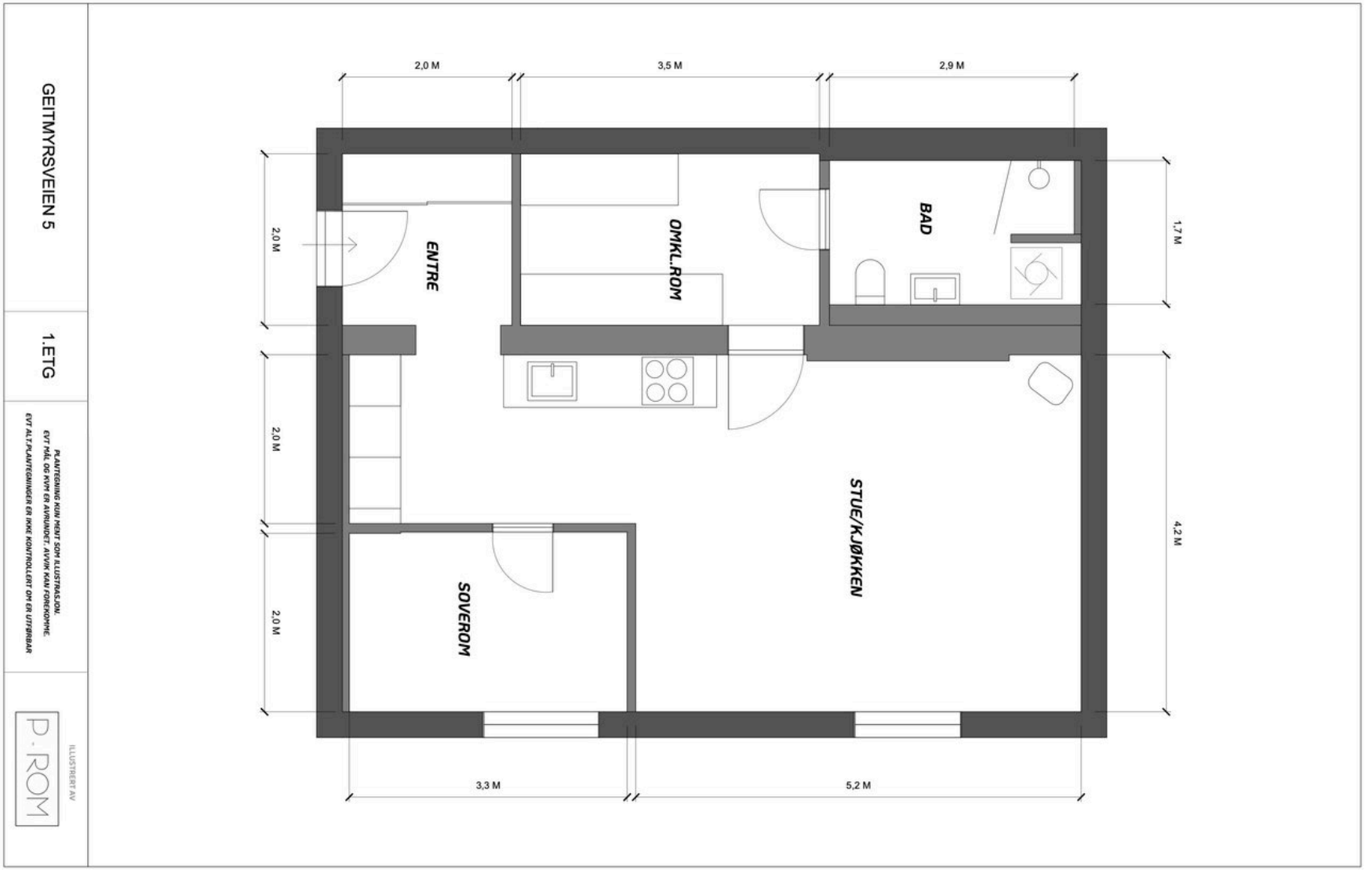
Arealer og innhold

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

Beskrivelse

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

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



GEITMYRSVEIEN 5

1.ETG

PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR

ILLUSTRERT AV
P-ROM










HENRI MATISSE











Informasjon

Geitmyrsveien 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0229/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Fridtjof Okkenhaug

Kjøpesum og omkostninger
5 650 000,- (Prisantydning)
71 737,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 721 737,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
625,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
5 375,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
6 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 727 737,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 737 037,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1923

Etasje
1

Antall soverom
1

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

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje entré, kjøkken, stue, soverom, omkledningsrom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

Entré:
Hyggelig entré med stor, integrert skyvedørsgarderobe med speilfronter – rikelig med plass til ytterklær og sko. Pene, mørke granittfliser med varmekabler på gulv, lyse farger på veggoverflater og downlights i himling gir et godt førsteinntrykk av boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entréen. Velkommen til Geitmyrsveien 5!

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Pent, skjermet og moderne kjøkken fra 2011. Lys innredning med glatte fronter, synlig teglstein over kjøkkenbenken og benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap, mikro samt ventilator over kokesone. Det er montert waterguard og komfyrvakt. Det er rikelig med skap- og benkeplass og tidsriktig utforming med en kombinasjon av høyskap, benkeskap og overskap. Det er god plass til matlaging. Ifølge tidligere salgsoppgave ble kjøkkenfrontene sprayet og lakket i 2021. I tillegg ble det montert nye kjøkkenhåndtak.

Rommet har en åpen og sosial løsning, samtidig oppleves kjøkkenet skjermet. Det innredes enkelt i ulike soner.

Lys og trivelig stue av god størrelse. Det er god plass til sofagruppe, sofabord og underholdningsavdeling samt stort spisebord. Store vindusflater slipper til rikelig med naturlig lys og den gode himlingshøyde på 2,64 meter gir en god romfølelse. Peisovnen var ny i 2016 og er perfekt for sene høst- og vinterkvelder. Tøff teglsteinsvegg gir boligen et unikt preg. Øvrige overflater består av originalt tregulv og malt panel på veggene.

Soverom:
Leiligheten har et innbydende og lunt soverom med god plass til dobbeltseng. Store vindusflater sikrer godt med lysinnslipp, samt luftemuligheter.

Omkledningsrom:
Superpraktisk omkledningsrom/walk-in-closet med garderobeinnredning fra 2011. God plass til klær, sko og eventuell annen oppbevaring.

Bad:
Tidløst, romslig og delikat bad fra 2011. Badet har flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i himling. Badet inneholder dusjnisje med glassdør, vegghengt toalett og baderomsinnredning med skuffer, bolleservant, ett-greps blandebatteri og speil på vegg med belysning. Opplegg for vaskemaskin og elektrisk styrt vifte.

Overflater:
Gulv: Tregulv og fliser.
Vegger: Veggene har panel, malte plater og teglmur. Flislagte vegger på badet.
Himling: Innvendige tak har malte flater. Takhøyden er oppmålt til ca. 2,64 meter i stuen.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storaas VVS As. Montering av vannstopp på kjøkken. Montering av ventil i VSS skap på bad. November 2023.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket er reparert i regi av aksjelaget i løpet av de siste årene.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Har byttet ut alle spottene i leiligheten fra Halogen til LED. Dette ble gjort av en bekjent som er faglært elektriker, men ikke gjort via firma. Alt er gjort forskriftsmessig men har ikke samsvarserklæring.

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: Storaas VVS As. Montering av vannstopp på kjøkken. Montering av ventil i VSS skap på bad. November 2023.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Noe løs murpuss på fasaden til aksjelaget. Dette følges opp av styret.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har sett noen sølvkre på badet i små antall. Har behandlet dette med limfeller og ikke observert siste månedene.

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

Ja
Beskriv: Fellesgjelden økes noe i årene som kommer i tråd med økninger i kommunale utgifter.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Hans Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Klassisk bygård fundamentert til antatte faste masser.
- Konstruksjoner i tre/mur.
- Yttervegger utvendig pusset.
- Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Bereder på bad innebygget bak plate. Cirka 120 liter, alder fra 2004.
- Bereder under kjøkkenbenk cirka 5 liter, alder fra 2005.
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
- Bygningen har trevinduer med koblet glass, 2 pluss 1 lags glass og ramme. Alder fra 2016 på innerste glass.
- Inngangsdør med profil.
- Boligen har mursteinspipe. Opplyses renovert / fornyet 2023. Moderne peisovn fra 2016 i stuen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Boligen har noen ujevnheter og knirk.

- Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Overflater vegger og himling bad:
Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Synliggjøring utføres ved å danne en spalte under toalettskålen i veggflaten.

- Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Vannledninger:
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Ingen kjente lekkasjer, dog virker anlegget delvis ufagmessig utført ved gjennomføringer til blant annet KV og VV i vegg ved servant, kobling henger ut av vegg.

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

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Andre installasjoner:
Eldre elementer og manglende garantier, det settes TG2 med bakgrunn i dette.

- Elektrisk anlegg:
Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

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.

- Sarfatti lysekronen i stuen medfølger ikke.

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf.

borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner
- Gulvvarme på bad og entré
- Peis i stuen

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk de siste tre år sammenlagt på 10631 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 406,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett, betjening andel fellesgjeld, trappevask, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel og styrehonorar.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 489 145,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 956 580,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

- Sameiet består av 16 boligseksjoner.

I 2024 ble det gjennomført følgende vedlikehold:
- Takvedlikehold.
- Brannsikkerhet. Det ble installert branndører til baktrappen. Det ble også installert røykvarslere i alle leiligheter samt fellesarealer.

- Tilbakeslag fra avløpssystemet.
- Justert dekke på veggene i bakgården for bedre avrenning.

For 2025 er det planlagt følgende:
- Oppfølging av pålegg fra branninspeksjon. I hovedsak røyktetting av leilighetsdører.
- Utbedring av avløpsrørene.
- Oppfølging av vinduer. Vurdering av neste runde for vedlikehold av vinduer.

Sameiet har en vedlikeholdsplan for de neste 20 årene. Planen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Generalforsamlingen vedtok en økning av felleskostnadene på 20% fra og med mai. I tillegg ba styret om en ramme på 600 000,- for utskiftning av avløpsrør og en ramme på 700 000,- for røyktetting av leilighetsdørene. Disse kostnadene vil bli fakturert separat etter brøk.
Styret informerer at det planlegges økning av felleskostnadene fra 1. januar 2026.

Forretningsfører

Inventum Revisjon AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 71 737,-pr. 31.12.2024

Bank: Dnb
Saldo: 562 350,-
Innfrielse: 2043
Rentesats: 6,35

Bank: Dnb
Saldo: 1 614 502,-
Innfrielse: 2040
Rentesats: 8,5

Aksjenes renteutgifter: 5 882,-

Fellesformue

Kr 20 806,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 150 697,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 12 768,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via

skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP 591182.12.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 695 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i en stille gate, i et meget idyllisk og attraktivt boligområde på St. Hanshaugen. Nærområdet til Geitmyrsveien er svært ettertraktet, og området er godt skjermet for trafikk og bystøy, du kan rusle til et yrende byliv den ene veien og sykle langt inn i Marka den andre.

Kort vei til blant annet Parken på St. Hanshaugen, Idioten, og Stensparken. St. Hanshaugen park tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av på, fjordutsikt og mye mer. Ved grøntområdet "Idioten" som ligger rett i nærheten, har Åpent Bakeri bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. 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.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, den økologiske helsekostbutikken Røtter og de lekre interiørbutikkene Alabaster, Balthazar, Bestinn og Sanatorium. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Jubel og Kolonialen, samt Godt brød rett i nærheten. 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. Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og to sushi-restauranter. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, Kiwi, Bunnpris, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. Det er umiddelbart nærhet til Kiwi Adamstuen og Joker. Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien,

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. EVO, SATS Bislett/Fagerborg/Ila, 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 fra Bislett og buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt

til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil tar det ca. 5 min til Bogstadveien, 10 min til Oslo S, 10 min til Nydalen og 45 min til Oslo lufthavn.

Oslo Met ligger kun ca. 10 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. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert fra 1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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 1 - Oppføring av to balkonger. Saksnummer 202460707
Ullevålsveien 16 A - Bruksendring av deler av 1. etasje fra forretning til restaurant. Saksnummer 202108167
Ullevålsveien fra Louises gate til Thor Olsens gate - Sykkeltilrettelegging, torg og mindre veiendringer. Saksnummer 202204782
Waldemar Thranes gate 18 - Loftsutbygging. Saksnummer 202202994

Geitmyrsveien 7 D - Ombygging og bruksendring av Gamle Aker menighetshus til boliger. Saksnummer 202458317
Det søkes om ombygging og bruksendring av Gamle Aker menighetshus til 22 boliger. Bygningen har i dagens situasjon allerede 4 godkjente leiligheter, mens resten av arealet er godkjent til menighetshus og barnehage. Tiltaket berører hele byggverket, med et samlet areal oppgitt på 1358 m2. Det søkes om etablering av 7 stk. balkonger på fasade mot sørøst, samt etablering av kjellertrapper og dører til boder og energisentral og utvidelse av rømningsdør. På tak etableres to ventilasjonshetter og ny røykluke. Fasaden mot Geitmyrsveien/nordvest beholdes uendret,
men vinduer skiftes ut med nye kopier.

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:

301/217/160:
22.02.1923 - Dokumentnr: 993673 - Bestemmelse om bebyggelse

05.04.1923 - Dokumentnr: 993674 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.v.

25.11.1933 - Dokumentnr: 942378 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

25.11.1933 - Dokumentnr: 942379 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

20.03.1939 - Dokumentnr: 301618 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1939 - Dokumentnr: 302175 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1923 - Dokumentnr: 900183 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:157

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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkken er flyttet og soverom etablert. Bad/wc er utvidet. De originale tegninger er noe vanskelig å tyde. 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.

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: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 750,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 900,-

Samlet skal selger betale kr. 126 840,- 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 8. juni 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Geitmyrsveien 5

Geitmyrsveien 5

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 392 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	**7 min**
549 elever, 28 klasser	0.5 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**10 min**
365 elever, 22 klasser	0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	**12 min**
509 elever, 26 klasser	0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**11 min**
406 elever, 30 klasser	0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**18 min**
412 elever, 25 klasser	1.3 km
Oslo katedralskole	**5 min**
560 elever, 21 klasser	0.4 km
Akademiet videregående skole O...	**9 min**
450 elever	0.7 km

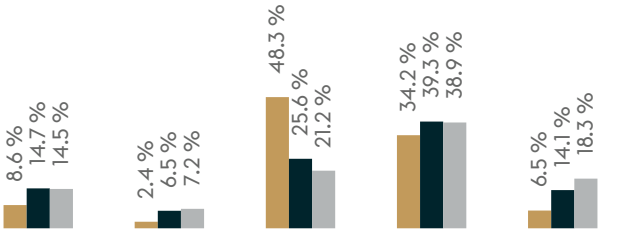
Offentlig transport

St. Hanshaugen	**1 min**
Linje FB5A, FB5B, 21, 37	0.1 km
Dalsbergstien	**9 min**
Linje 17, 18	0.7 km
Stortinget	**17 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.4 km
Nationaltheatret stasjon	**19 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.5 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.2 km

Barnehager

Melkeveien barnehage (1-5 år)	**3 min**
69 barn	0.2 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	**5 min**
29 barn	0.4 km
Katta barnehage (1-5 år)	**6 min**
60 barn	0.4 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 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

St. hanshaugen balløkke	4 min
Oslo katedralskole	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	7 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 2024

Tilstandsrapport

Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 160

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2058 **Referansenummer:** UH1991

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:** 5-0229/25

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

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 160
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 160
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård fundamentert til antatte faste masser.
Konstruksjoner i tre/mur. Yttervegger utvendig pusset. Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein. Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Bygningen har trevinduer med koblet glass, 2 pluss 1 lags glass og ramme. Alder fra 2016 på innerste glass. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.
Inngangsdør med profil. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv består av tregulv og fliser. Veggene har panel, malte plater og teglmur. Innvendige tak har malte flater. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe. Opplyses renovert / fornyet 2023.
Moderne peisovn fra 2016 i stuen.

Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal.
Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt.
Innvendig har boligen tredører med profil. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder 2011.

Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2011 med hvite glatte fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap, micro, samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap på bad med plastrør, stoppekran for kaldtvann finnes her samt stoppekran på kjøkken og i felles kjeller. Storaas VVS AS monterte vannstopper på kjøkken og ventil i VVS skap på bad. Utført i november 2023.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Bereder på bad innebygget bak plate. Cirka 120 liter, alder fra 2004.
Bereder under kjøkkenbenk cirka 5 liter, alder fra 2005.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad og entré (ikke funksjonstestet).
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Strømmålere i felles kjeller.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

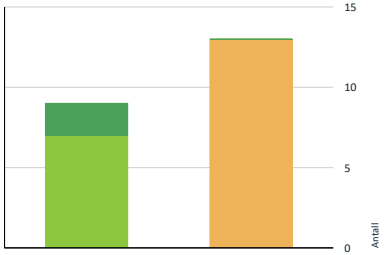
Kjøkken er flyttet og soverom etablert. Bad/wc er utvidet. Avtrykk av originale tegninger er noe vanskelig å tyde. Utført etter beste evne.

Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 160
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen har noen ujevnheter og knirk.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ingen kjente lekkasjer, dog virker anlegget delvis ufagmessig utført ved gjennomføringer til blant annet KV og VV i vegg ved servant, kobling henger ut av vegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Eldre elementer og manglende garantier, det settes TG2 med bakgrunn i dette.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Strømmålere i felles kjeller.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning. Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran.
Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.
Videre sees bare et hjelpesluk på våtrommet og ikke hovedsluk med vannlås. Dette ansees som en dårlig løsning med tanke på lukt og kapasitet. Det er mulig badet har flere sluk, dette vil da være eventuelt under vaskemaskinen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Synliggjøring utføres ved å danne en spalte under toalettskålen i veggflaten.

Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 160
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1923

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass, 2 pluss 1 lags glass og ramme. Alder fra 2016 på innerste glass. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

TG 1 Dører

Inngangsdør med profil. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv består av tregulv og fliser. Veggene har panel, malte plater og teglmur. Innvendige tak har malte flater. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen har noen ujevnheter og knirk.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Opplyses renovert / fornyet 2023. Moderne peisovn fra 2016 i stuen.

Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal. Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen tredører med profil. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra dør til slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Overflater med normal brukslitasje alder tatt i betrakning. Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1. ETASJE > BAD

Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 160
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Videre sees bare et hjelpesluk på våtrommet og ikke hovedsluk med vannlås. Dette ansees som en dårlig løsning med tanke på lukt og kapasitet. Det er mulig badet har flere sluk, dette vil da være eventuelt under vaskemaskinen.

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

Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig. Gulv virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre, tg2 etter krav til dokumentasjon i NS3600 og de nevnte avvik over.



Sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal brukslitasje, alder tatt i betraktning.

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

Synliggjøring utføres ved å danne en spalte under toalettskålen i veggflaten.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Boligen fungerer med disse avvikene. Forholdet er ment som en opplysning om avvik fra krav.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2011 med hvite glatte fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap, micro, samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Andre tiltak:

Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørskap på bad med plastrør, stoppekran for kaldtvann finnes her samt stoppekran på kjøkken og i felles kjeller. Storaas VVS AS monterte vannstopper på kjøkken og ventil i VVS skap på bad. Utført i november 2023.

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

Ingen kjente lekkasjer, dog virker anlegget delvis ufagmessig utført ved gjennomføringer til blant annet KV og VV i vegg ved servant, kobling henger ut av vegg.

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

Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 160
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Bereder på bad innebygget bak plate. Cirka 120 liter, alder fra 2004.
Bereder under kjøkkenbenk cirka 5 liter, alder fra 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad og entré (ikke funksjonstestet).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre elementer og manglende garantier, det settes TG2 med bakgrunn i dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Systemet virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Strømmålere i felles kjeller.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det sees nyere sikringer i skap, ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 160
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport





TG 0 Brannteknikske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

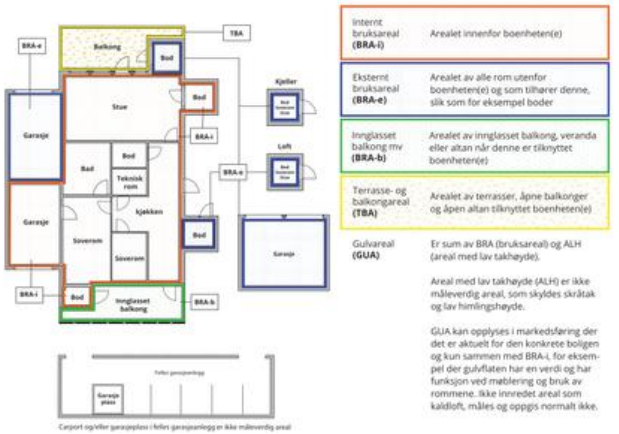
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 160
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	57	5		62	
SUM	**57**	**5**			
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Omkledningsrom	Bod	

Kommentar

Bod i kjeller ca 5m2
Felles boder i kjeller.
Takhøyde cirka 2,64M i stue.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjøkken er flyttet og soverom etablert. Bad/wc er utvidet. Avtrykk av originale tegninger er noe vanskelig å tyde. Utført etter beste evne.

Brannceller

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

Kommentar: Branncelleinndeling fra byggeår som vil ha noen avvik fra dagens krav. Inngangsdør uten brannklasse, foreligger pålegget fra brannvesenet om bytte av dører. Dette er ufravikelig og setter krav til sluttføring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: VVS arbeider 2023

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	160		0	695.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Geitmyrsveien 5

Hjemmelshaver
St Hanshaugterrassen 2 AS

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 160
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 160
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO
Gnr 217 - Bnr 160
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UH1991

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Okkenhaug, Fridtjof	9578-5999-4-3400620	2025-05-23 12:37:20

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
23. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0229/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Fridtjof Okkenhaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2021

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: SP 591182.3.1
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storaas VVS As. Montering av vannstopp på kjøkken. Montering av ventil i VSS skap på bad. November 2023.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket er reparert i regi av aksjelaget i løpet av de siste årene.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Har byttet ut alle spottene i leiligheten fra Halogen til LED. Dette ble gjort av en bekjent som er faglært elektriker, men ikke gjort via firma. Alt er gjort forskriftsmessig men har ikke samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storaas VVS As. Montering av vannstopp på kjøkken. Montering av ventil i VSS skap på bad. November 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe løs murpuss på fasaden til aksjelaget. Dette følges opp av styret.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har sett noen sølvkre på badet i små antall. Har behandlet dette med limfeller og ikke observert siste månedene.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det skal en takstmann innom før salget igangsettes.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det skal en takstmann innom før salget igangsettes.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fellesgjelden økes noe i årene som kommer i tråd med økninger i kommunale utgifter.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0229/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Okkenhaug, Fridtjof	**2025-05-23**

Identifikasjon



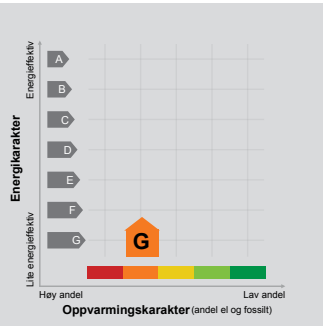
Okkenhaug, Fridtjof

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Geitmyrsveien 5
Postnummer	0171
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	160
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80530498
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-123487
Dato	21.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 11 957 kWh pr. år

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

10 632 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs
- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

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

NORDVIK

nordvikbolig.no

Inventum Revisjon AS

Torstadbakken 4 B
1395 Hvalstad

Vår ref: 5-0229/25
Oslo, 31.05.2025

Megleropplysninger på Geitmyrsveien 5 - aksjenr. i St Hanshaugterrassen II AS, org.nr. 933 342 387 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Fridtjof Okkenhaug	Geitmyrsveien 5, 0171 Oslo	30.09.1993

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			BL St. Hanshaugterrassen II AS		
Styreleder	Navn: Gaute Brynildsen	Tlf:		E-post: styretgeitmyrsveien@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN					
Aksjeselskapets eiendommer:	Gnr: 217	Bnr: 159	Snr:	Kommune: Oslo	
Aksjeselskapets org.nr:	933342387	Tomten er ☒ eiet ☐ festet			
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har aksjeselskapet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med disse aksjene?	☐ Ja ☒ Nei		
Forsikring for aksjeselskapet	Forsikringsselskap og polisenr.: If Skadeforsikring NUF 5P591182-12.1				
Har aksjeselskapet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem forsikringsselskap og polisenr.			
PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i aksjeselskapet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?				
Er det forkjøpsrett i aksjeselskapet?	☐ Ja ☒ Nei	Antall dagers forkjøpsrett:				
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvilke?				
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Jf brl.			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Styreleder			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Aksjeselskapets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 DNB	562350	2043	6,35			
2 DNB	1614502	2040	8,5			
Betaler aksjeselskapet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er aksjens andel fellesgjeld?	Kr 71737					
Har aksjeselskapet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 3221413	Hva er aksjens andel formue? Kr 20806			
Finnes det tilhørende partialobligasjon/innskuddsbevis til aksjen?	☐ Ja ☒ Nei					
HUSLEIE OG ANDRE KOSTNADER						
Husleie pr. mnd.	Kr 3406	Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	2884 pr. i dag 4/6-25	
Forfallsdato:	Jf brl	Husleien inkluderer:				
Husleiens fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:						
Avregnes husleien?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av husleien?	☐ Ja ☒ Nei			
Hvis ja, ny husleie:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato			
Har aksjeselskapet sikringsfond?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?				

NORDVIK

nordvikbolig.no

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Aksjens renteinntekter kr:	0	Aksjens renteutgifter kr:	5882

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5375	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3200	Kontonummer for betaling:	15067805655
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: Pantenotering	kr 625	Kontonummer for betaling:	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER Alle inkl. mva

Skriv her:

For Inventum Revisjon AS

Hvalstad 4.6.25
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.tostrup@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

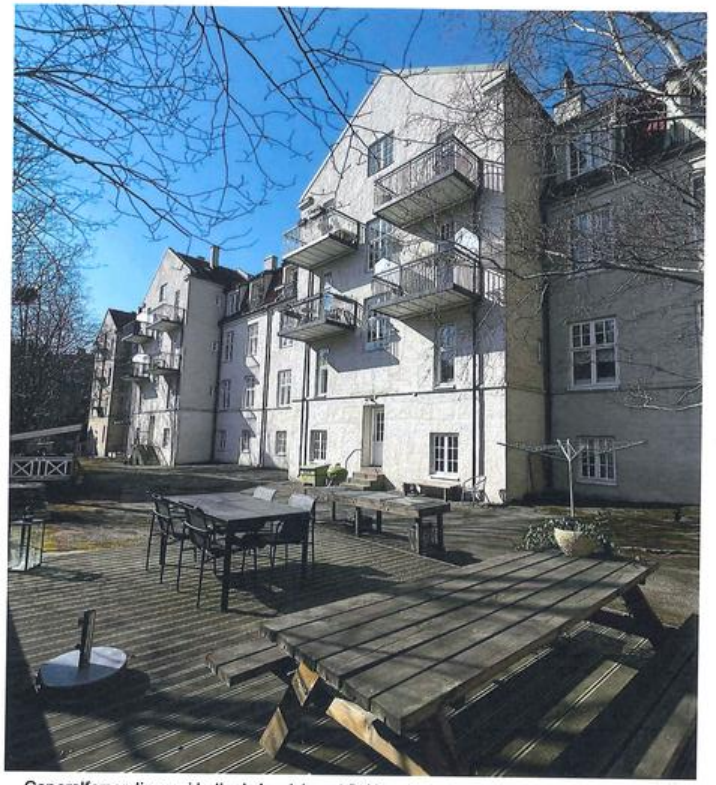
Med vennlig hilsen

Maren Tostrup
Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner

Nordvik St.Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Telefon: +47 450 66 788
m.tostrup@nordvikbolig.no

Innkalling og saksliste til generalforsamling 2025



Generalforsamlingen i boligaksjeselskapet St.Hanshaugterrassen II AS avholdes torsdag 24.april 2025 kl.20:00, i Geitmyrsveien 5 i fjerde etasje hos Zickfeldt.

Dagsorden

1. Godkjenning av innkalling og saksliste
2. Valg av
    a. Møteleder
    b. Referent
    c. To representanter til å underskrive protokollen
    d. Tellekomité
3. Årsberetning 2024
4. Regnskap med revisjonsberetning for 2024
5. (Innkomne) saker:

    5.1) Endring fordeling av felleskostnader
6. Årsplan 2025/ Vedlikeholdsplan kommende år
7. Budsjett 2025
8. Valg av styre og valg av revisor

Vel møtt!

Vennlig hilsen Styret

3. Årsberetning 2024

St.Hanshaugterrassen II AS, Organisasjonsnummer: 933 342 387

Styrets sammensetning

Forrige ordinære generalforsamling i St. Hanshaugterrassen II AS valgte følgende styremedlemmer:

Skjalg Gaute Brynildsen – Styreleder

Andreas Jansen Noreik – Styremedlem/kasserer

Tine Takla – Styremedlem

Aksel Torvik Knutsen – Varamedlem

Thomas Weyts – Varamedlem

Det ble avholdt 11 styremøter i 2024.

Generelle opplysninger

Selskapet er positivt til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Styret har nå to menn og en kvinne, samt to mannlige varamedlemmer. Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø når eventuelle ressurser kjøpes inn ved rehabilitering eller lignende tjenester. Selskapet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Inventum AS, med Pål Gulliksen som kontaktperson.

Selskapets revisor er Nor-revisjon AS.

Eiendommen

St.Hanshaugterrassen II AS består av 16 aksjeeier seksjoner og ligger i Geitmyrsveien 3-5 i Oslo kommune. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Tjenester

St.Hanshaugterrassen II AS har avtale med Rentokil som er ekspert på skadedyrkontroll og som har jevnlig inspeksjon og utsetting av åtekasser. St.Hanshaugterrassen II AS har også avtale for trappevask med Ren Service A/S, og brannserviceavtaler med Norsk Brannvern A/S. Vi er til orientering medlem i Huseierne.

Forsikring

St.Hanshaugterrassen II AS har «superforsikring» i if. Avtale nr. SP591182.12.1. Selskapets forsikringer omfatter: eiendomsforsikring (fullverdi), rettshjelpsforsikring (ansvar), kriminalitetsforsikring (ansvar) og styre- og ledelsesansvarsforsikring. Den enkelte aksjeeier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for at utstyret er tilstede og fungerer.

HMS

Internkontrollsystem er etablert og inkluderer også internkontrollskjema med egenvurdering fra hver enkelt aksjeeier sin leilighet. Styret har jevnlige internkontrollgjennomganger.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften) stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern,

byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning:

Selskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Den enkelte aksjeeier eller bruker av den enkelte leilighet har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Selskapets lån

Boligselskapet har lån hos DNB med følgende saldo per 31.12.2024:

• Lån med varighet til 2043: 562 350 kr (6.35% p.a. serielån)

• Lån med varighet til 2040: 1 614 502 kr (8.5% p.a. annuitetslån)

Total gjeld: 2 176 852 kr

Internettløsning

Global Connect er leverandør av internett-tjenester til selskapet. Den enkelte aksjeeier kan for egen regning bestille utvidet tjeneste for andre digitale tjenester samt eventuelle TV kanalpakker.

Styrets arbeid i 2024

- I løpet av 2024 har styret gjennomført følgende vedlikeholdstiltak:
  • **Takvedlikehold**: Det var lekkasje i en leilighet samt i taket på loftet. Takstein falt også ned fra taket. Dette vurderte vi som viktig å ta tak i. Det ble kjøpt inn brukte takstein og store mengder takstein ble byttet ut. Overlysvindu fikk glass skiftet ut og kittet om, for å hindre lekkasjer. Rustent metall på pipene ble også malt.
  • **Brannsikkerhet**: Styret fortsatte det krevende arbeidet med pålagte tiltak etter branntilsynet våren 2021 og rapporterer fortløpende tilbake til brannetaten. Det ble installert branndører i baktrappen og viderefakturerte 12 leiligheter for disse. Vurderingen nå er at alle leilighetene har en trygg rømningsvei. Det ble også installert en røykvarsler i alle leiligheter samt fellesområder da eksisterende røykvarslere ikke virket lenger. De nye varslerne koblet opp mot felles sentral i hver oppgang. Arbeidet ble gjort med styrets egeninnsats og sparte oss for en god del penger.
  • **Tilbakeslag fra avløpssystemet** rammet en leilighet, dette ble løst ved spyling av rørene og ved kamerainspeksjon ble det avdekket behov for rørfornying.
  • **Justert dekke ved veggen** i bakgården for bedre avrenning.
- Det er gjennomført dugnad vår og høst 2024.
- Løpende avtale for forsikring er under reforhandling.
- Forslag til vedlikeholdsplan og årshjul for Styret er ferdigstilt.
- Ordinære oppgaver som bestilling og henting av nøkler og nye skilter er utført.

Regnskap for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Regnskapet for 2024 viser følgende nøkkeltall:

Driftsinntekter: 1 493 153 kr

Driftskostnader: 1 341 301 kr

Ordinært resultat: 150 697 kr

Resultatet er positivt da faktura for branndørene forfalt i januar, ellers ville vi gått med underskudd.

2024 førte til noen høye kostnader for vedlikehold samt kostnadsøkning på flere poster. Se notene for detaljer.

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2025 (budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025. Fra erfaring har vi også vurdert prisøkning som kommer i 2026 før neste ordinære generalforsamling.

For Styret:

Skjalg Gaute Brynildsen Andreas J Noreik Tine Takla

5. Innkomne saker

5.1, Fordeling av felleskostnader

Styret har gjennomgått innsendt sak fra Wettestad:
Bakgrunn

Frem til nå har fordelingen av økte fellesutgifter skjedd ved et likt prosentvis påslag for alle boenheter beregnet ut i fra enhetens areal. Over tid har dette medført at «gapet» i nominell (og reell) husleie mellom store og mindre boenheter har blitt uforholdsmessig stort. Sett i lys av den faktiske belasting på fellesarealene som någjeldende bomønster og antall beboere i den enkelte enhet innebærer, er det etter forslagsstillerens mening ikke rimelig å fortsette gjeldende praksis i f m evt fremtidige økninger av felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

Evt økning i fellesutgifter (utover gjeldende nivå) forutsettes i fremtiden å fordeles pro rata (dvs 1/16) pr boenhet uavhengig av størrelse. Økonomisk dekning av større enkeltvise vedlikeholdstiltak kan som tidligere skje gjennom direkte avregning basert på faktisk kostnad.

Styret foreslår følgende:

Fordeling av felleskostnadene er regulert i loven og gjennom vedtektene. Styret fått en juridisk avklaring hos Huseierne og det var tydelig at felleskostnadene skal fordeles etter antall aksjer. Det ble også avklart at fakturering vi gjorde for bakdørene var feil og at dette også måtte fordeles ut etter antall aksjer.
Styret innstiller da på at vi fortsetter fordeling av felleskostnadene etter aksjer slik vi tidligere har gjort og vil gjøre nødvendig fakturering og kreditering av bakdørene etter antall aksjer.

Det skal stemmes over saken.

6. Årsplan St. Hanshaugterrassen II AS, 2025

1) Oppfølging av pålegg fra branninspeksjon, hovedsakelig røyktetting av leilighetsdørene (se vedlegg 1).

2) Utbedring av avløpsrørene (se vedlegg 2).

3) Oppfølging av vinduer. Vi er i samtale med leverandører for en vurdering av neste runde for vedlikehold av vinduer.

4) Bakgård / forhager
Løpende vedlikehold etter innsats fra beboerne.

5) Dugnad vår 2025 og høst 2025. Vårdugnad foreslått tirsdag 13. mai.

6) HMS og brannrunder to ganger pr år utføres av styret.

7) Inspeksjonsrunder sett opp mot vedlikehold hver 3. Måned

8) Støvsuging av matter ved inngangspartiet.

9) Bytte varmtvannsberedere i fellesarealet ved kjeller.

Forslag vedlikeholdsplan de neste 20 årene:

Vedlikeholdsplan for St.hanshaugterrassen G3-5

Denne vedlikeholdsplanen dekker nødvendige oppgaver og inspeksjoner for å vedlikeholde bygården over en 20-års periode, med hensyn til bygningens historiske karakter og krav til sikkerhet og funksjonalitet.

År 1–5

- År 1:
  - Inspiser tak, takrenner og nedløpsrør; utfør eventuelle mindre reparasjoner.
  - Kontroller krypkjelleren for fuktproblemer og sørg for tilstrekkelig ventilasjon.
  - Inspiser og reparer metallporter og steingjerde etter behov.

År 2:
- Behandle og male trestrukturer (sykkelskur, gjerde og platting).
- Gjennomfør rørinspeksjon for å identifisere eventuelle lekkasjer eller skader.
- Kontroller det elektriske anlegget og sørg for at det oppfyller dagens sikkerhetsstandarder.
- Utfør brannsikkerhetskontroll og oppgrader alarmsystemer hvis nødvendig.

- År 3:
  - Gjennomfør en strukturell inspeksjon av fasaden og se etter sprekker eller vanninntrengning.
  - Start gradvis vedlikehold av vinduene (f.eks. glassreparasjon) for å bevare de glassblåste vinduene.
  - Beskjær og vedlikehold trær og beplantning rundt bygningen.
- År 4:
  - Inspiser metallgjerder, fjern rust og påfør beskyttende belegg.
  - Vedlikehold gulv i fellesområder og mal trappeoppganger om nødvendig.
  - Inspiser råloftet for feil og eventuelle lekkasjer fra taket.
- År 5:
  - Utfør en omfattende takinspeksjon og vurder renovering, avhengig av tilstanden.
  - Gjennomfør en vurdering av ventilasjonssystemer for effektivitet.
  - Utfør inspeksjon av drenering og avløp for å forhindre eventuelle tilstoppinger.

År 6–10

- År 6:
  - Gjenta behandling og maling av sykkelskur, gjerde og platting.
  - Inspiser og vedlikehold dører, låser og callinganlegg.
- År 7:
  - Utfør fasaderehabilitering ved behov, spesielt rundt murfuger.
  - Start inspeksjon av leilighetene for potensielle vannskader eller slitasje i rør.
- År 8:
  - Gjennomfør en større gjennomgang av det elektriske anlegget, spesielt i fellesarealer.
  - Kontroller alle belysningsarmaturer og bytt til energieffektive enheter hvis mulig.
- År 9:
  - Gjenta vedlikehold av vinduer og se over tetting mot vær og vind.
  - Revider beplantning og bytt ut planter eller trær etter behov.
- År 10:
  - Utfør en omfattende strukturell inspeksjon av fundament og bygningskroppen.
  - Kontroller vegger/gulv og se etter skadedyr på loft og i krypkjeller.

År 11–20

- År 11–15:
  - Gjennomfør regelmessig vedlikehold av tak, fasade og det elektriske systemet hvert femte år.
  - Utfør vedlikehold på treverk og vinduer som nødvendig for å opprettholde bygningens estetikk.
  - Revider og oppdater røranlegg etter behov.
- År 16–20:
  - Gjennomfør en full bygningsinspeksjon ved slutten av perioden for å legge en ny vedlikeholdsplan.
  - Følg opp spesifikke vedlikeholdsoppgaver som regelmessig vedlikehold av vinduer og dører.
  - Forbered eventuelle oppgraderinger av elektriske eller varme systemer.

Syklisk Vedlikehold

- Hvert 2–3. år: Behandling av utvendige trekonstruksjoner, rens av takrenner og mindre malingsarbeider.
- Hvert 5. år: Omfattende vindusvedlikehold, takinspeksjon og større landskapsarbeid.
- Hvert 10. år: Full gjennomgang av elektrisk anlegg, rør og strukturell inspeksjon, inkludert potensielt tak- eller fasadearbeid.

7. Budsjett 2025

Budsjettforslag til generalforsamlingen

Inntekter

- **Husleier:** kr 1,018,618
- **Husleieøkning:** kr 72,000
- **Sum inntekter:** kr 1,090,618 (inkludert en økning på 20% fra mai)

Driftsutgifter

- **Kommunale avgifter:** kr 313,800 (inkludert økning på 21,2% for vann- og avløpsgebyr og 9% for renovasjonsgebyr)
- **Drift fibernett:** kr 73,500 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Søppeltransport (dugnad):** kr 10,500 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Utvendige anlegg:** kr 7,350 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Trappevask:** kr 36,750 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Rentokil:** kr 15,750 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Norsk brannvern:** kr 12,600 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Strøm:** kr 29,400 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Forsikring:** kr 110,000 (inkludert antatt økning på 7%)
- **Annen driftskostnad:** kr 43,100 (inkludert antatt økning på 5% og tillegg på kr 20,000)
- **Renter og avdrag:** kr 255,000 (inkludert antatt økning på 10%)

Honorarer

- **Forretningsførsel:** kr 21,000 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Revisjon:** kr 24,150 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Sum honorarer:** kr 45,150

Vedlikehold

- **Nedløp og takstein:** kr 35,000
- **Vedlikehold Bakgård/forhage:** kr 10,000
- **Bytte varmtvannstank:** kr 50,000
- **Sum vedlikehold:** kr 95,000

Totalt, utgifter

- **Sum driftsutgifter:** kr 937,700
- **Sum honorarer:** kr 45,150
- **Sum vedlikehold:** kr 95,000
- **Totalt utgifter:** kr 1,077,850

Resultat

- **Resultat:** kr 12,768

"Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til budsjett for 2025, inkludert en økning av fellesutgifter på 20 % fra og med mai. I tillegg ber styret om en ramme på 600 000 kroner for utskifting av avløpsrør og en ramme på 700 000 kroner for røyktetting av leilighetsdørene. Disse kostnadene vil bli fakturert separat etter eierbrøk.
Styret vil også informere om at det planlegges en ytterligere økning av felleskostnadene fra 1. januar 2026, på grunn av forventede økninger i kommunale avgifter.»

8. Valg av styre for St. Hanshaugterassen II AS 2025

Forslag til styre:

Styreleder:	Skjalg Gaute Brynildsen
Styremedlem/ kasserer:	Andreas Jansen Noreik
Styremedlem:	Tine Takla
Varamedlem:	Thomas Weyts
Varamedlem:	Jon Zickfeldt (ny)

Valg av revisor:

Nor-Revisjon AS

Vedlegg:

1, Status rørfornying

2, Vedtekter

Resultatregnskap

St Hanshaugterrassen Ii AS

	Note	2024	2023
Husleieinntekter		923 328	848 849
Innbetalt for branndører		569 825	0
Sum driftsinntekter		**1 493 153**	**848 849**
Driftsmessige kostnader	1	493 066	350 493
Honorarer	2	43 750	42 375
Strøm		18 056	15 994
Vedlikehold	3	436 549	20 399
Forsikring		91 446	85 556
Avskrivning varige driftsmidler	4	78 956	412 673
Kontingent huseierforeningen		2 130	1 990
Pantegjeldsrenter		177 349	145 357
Sum driftskostnad		**1 341 301**	**1 074 838**
Driftsresultat		**151 852**	**-225 988**
Annen rentekostnad		1 155	427
Sum finanskostnader		**1 155**	**427**
Sum netto finansposter		**-1 155**	**-427**
Ordinært resultat		**150 697**	**-226 415**
Årsresultat		**150 697**	**-226 415**
Overført annen egenkapital		150 697	-226 415
Sum disponert		**150 697**	**-226 415**

Balanse

St Hanshaugterrassen Ii AS

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygning	4,5	349 216	349 216
Aktiverte vedlikeholdsarbeider	4	2 176 852	2 255 807
Sum varige driftsmidler		**2 526 068**	**2 605 023**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**2 526 068**	**2 605 023**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader			
Husleierestanser		9 827	19 618
Forskuddsbetalte kostnader		21 291	23 737
Andre fordringer		3 570	0
Sum fordringer		**34 688**	**43 355**
Investeringer			
Bankinnskudd		660 658	475 102
Sum omløpsmidler		**695 346**	**518 457**
Sum eiendeler		**3 221 413**	**3 123 480**

Balanse

St Hanshaugterrassen Ii AS

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital, 1760 aksjer a 63,63	6	112 000	112 000
Sum innskutt egenkapital		**112 000**	**112 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		872 143	721 445
Sum opptjent egenkapital		872 143	721 445
Sum egenkapital		**984 143**	**833 445**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til DNB, varighet til 2043	5	562 350	592 470
Gjeld til DNB, varighet til 2040	5	1 614 502	1 663 337
Sum annen langsiktig gjeld		**2 176 852**	**2 255 807**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 994	5 206
Forskuddsbetalt husleie		47 338	21 897
Påløpte, ikke forfalte gjeldsrenter		7 088	7 125
Sum kortsiktig gjeld		**60 419**	**34 227**
Sum gjeld		**2 237 271**	**2 290 035**
Sum egenkapital og gjeld		**3 221 413**	**3 123 480**

Oslo, 31.12.2024
Styret for St Hanshaugterrassen Ii AS

Skjalg Gaute Brynildsen	Andreas Jansen Noreik	Tine Takla
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Nor-Revisjon as

revisjon og rådgivning

Til generalforsamlingen i St Hanshaugterrassen II AS

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon
Vi har revidert St Hanshaugterrassen II AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024 og 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 03.04.2025

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret og daglig leder (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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

Oslo, 27. mars 2025
Nor-Revisjon AS

_____
Eivind Lundal
Statsautorisert revisor

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 03.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Lundal, Eivind

bankID

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

03.04.2025 20:26:07

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

St. Hanshaugterrassen II AS - Noter til regnskapet for 2024

Note 0 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Selskapet er et boligaksjeselskap, og derfor ikke et eget skattesubjekt.

Note 1 Driftsmessige kostnader

	2024	2023
Kommunale avgifter	259 381	218 029
Drift internett	70 383	67 356
Søppeltransport	3 495	6 634
Lyspærer	3 473	
Utvendige anlegg	90 687	589
Trappevask	30 996	32 686
Diverse driftskostnader (inkl. Rentokil)	34 651	25 199
Sum driftsmessige kostnader	493 066	350 493

Note 2 Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 24 375, og gjelder kun revisjon.

Note 3 Vedlikehold	2024
Låser og navneskilt	14 502
Historisk Tegl	17 238
Røyk- og varmedetektor	50 310
Norsk Rørsevice	27 483
Oslo Fasade	327 016
Sum vedlikehold	436 549

Note 4 Varige driftsmidler

Styret mener at det er unødvendig å avskrive bygningen, idet den faktiske verdien er langt høyere enn den bokførte verdien.
Vedlikeholdsarbeider på bygningen i 1998, 2003 og 2016, samt vindusutskifting i 2002 er aktivert, likesom pipereparasjonen og søppelcontainere i 2013 og vedlikeholdsarbeider 2023. Dette blir avskrevet i samme takt som avdragene på pantegjelden som ble opptatt i forbindelse med vedlikeholdsarbeidene for at resultatregnskapet skal bli mest mulig lik likvditetsregnskapet.

Vedlikeholdsarbeider 1998 – 2016	3 399 457
Vedlikeholdsarbeider 2023	954 813
Sum	4 354 270
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.23	-2 098 463
Årets avskrivning	-78 955
Balanseført verdi pr 31.12.2024	2 176 852

Note 5 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Gjeld til kredittinstitusjoner	**2 176 852**

Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 176 852	Bygning	349 216

Note 6 Aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjonærer er beboerne. På generalforsamlingen har enhver aksje en stemme i det en enkelt aksjonær dog ikke kan benytte mer enn 138 stemmer. Aksjonæren kan møte personlig, ved ektefelle/samboer eller ved skriftlig fullmakt til annen fullmektig.

VEDTEKTER
for
ST.HANSHAUGTERRASSEN II AS
(Geitmyrsveien 3 & 5)

(som vedtatt 23.02.1955, med diverse senere endringer, senest de som ble vedtatt 11.03.2014)

DEl 1 – alminnelige bestemmelser

§ 1

Aksjeselskapet er et uansvarlig selskap med formål å innkjøpe, bygge og drive eiendommene matr.nr 3 og 5, Geitmyrsveien, Oslo. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

Check Point Threat Extraction secured this document

§ 2

Aksjekapitalen skal være kr 112 000,- fordelt på 1760 aksjer á kr 63,63 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 3

Antallet aksjer tilsvarer antallet kvadratmeter BRA-areal i de leilligheter selskapets eiendommer omfatter. Hver aksjonær har rett til å leie en leilighet av en slik størrelse som antallet av hans/ hennes aksjer tilsvarer.

§ 4

Nye aksjonærer skal godkjennes av styret.

§ 5

Oppskrivning av aksjer kan ikke finne sted. Aksjeutbytte skal aldri utgjøre mer enn 6% av de innskutte penger.

DEL 2 - styret

§ 6

Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 medlemmer som sammen med 2 varamedlemmer oppnevnes av generalforsamlingen,. Samtlige styremedlemmer og varamedlemmer må være aksjeeiere i selskapet og bosatt i eiendommen. Generalforsamlingen velger hvem av de 3 som skal være styrets leder. Lederen sammen med ett av styremedlemmene tegner selskapets firma. Det føres protokoll over styrets beslutninger. Dersom færre enn 3 styremedlemmer og/eller varamedlemmer er til stede, er styret ikke beslutningsdyktig. Ved uenighet i styret har de tre styremedlemmer en stemme hver, uavhengig av antall aksjer de har.
Varamedlem deltar i styrets diskusjoner, men har kun stemmerett på møter der han/hun erstatter styremedlem som har fravær. Varamedlem har kun ansvar for saker for hvilke de har hatt stemmerett.
Styremedlem og varamedlem velges for et år ad gangen. Ved hver generalforsamling skal minst et styremedlem fratre styret og erstattes av et varamedlem eller annen aksjonær. Styret har adgang til å ansette en forretningsfører. Såvel dennes som styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

DEL 3 – generalforsamlingen

§ 7

Den ordinære generalforsamling avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse med dagsorden for møtet skal skje med 14 dagers skriftlig varsel til samtlige aksjonærer.

§ 8

Det skal føres protokoll over Generalforsamlingens beslutninger.
I tillegg til de valg som er nevnt under § 6, skal den ordinære generalforsamling alltid behandle følgende saker:

- Godkjenning av innkallingen, valg av ordstyrer, referent og 2 protokollvitner.
- Styrets beretning
- Styrets regnskap for det foregående år
- Valg av revisor
- Fastsettelse av honorar til revisor og styremedlemmene

Styrets beretning og regnskap skal være oversendt aksjonærene senest en uke før generalforsamlingen.

§ 9

I tillegg til de saker som fremgår av § 6 og 8, kan den ordinære generalforsamling kun behandle saker som er oppført på den utsendte dagsorden og som det er redegjort for i innkallingen. Aksjonærer som ønsker saker behandlet på den ordinære generalforsamling må melde dette skriftlig til styret innen den 1.mars samme år.

§10

På generalforsamlingen har enhver aksje en stemme i det en enkelt aksjonær dog ikke kan benytte mer enn 138 stemmer. Aksjonæren kan møte personlig, ved ektefelle/samboer eller ved skriftlig fullmakt til annen fullmektig.

Videre skal styret legge opp til en gjennomgang av øvrige vedtekter og ordenreglene, med bred involvering av aksjonærene i prosessen

§11

Enhver sak på generalforsamlingen avgjøres ved simpelt flertall av de avgivne stemmer. Unntatt fra denne regel er de tilfelle der det iht aksjeloven kreves sterkere flertall. Ved stemmelikhet er styrelederens stemme avgjørende.

§12

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 aksjonærer stiller krav om det. Styret har anledning til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling med ned til en ukes varsel. Innkallingen skal være skriftlig og redegjøre for de saker som ønskes behandlet.

§ 13

En passende del av overskuddet avsettes til et vedlikeholdsfond. De nærmeste regler om disse fonds fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.

DEL 4 – aksjonærenes og selskapets plikter og rettigheter

§ 14

Ordensregler for gården utarbeides av styret og godkjennes av generalforsamlingen.

§ 15

Etter § 3 har den enkelte aksjonær rett til å leie en leilighet av den størrelse som antall aksjer gir adgang til. Med denne rett følger visse plikter:

1. Aksjonæren plikter å følge selskapets vedtekter og ordensregler.
2. Selskapets felleskostnader skal fordeles mellom aksjonærene etter hvor mange aksjer de har. Unntatt herfra er slike utgifter som er like store for alle leiligheter, så som avgifter for kabel-TV ol. Aksjonæren plikter å betale den til enhver tid gjeldende andel av felleskostnadene innen den frist selskapet har fastsatt.
3. Aksjonæren plikter å vedlikeholde leiligheten innvendig slik at skade på eiendommen ikke oppstår.
4. Leiligheten forutsettes brukt til boligformål. Leiligheter som helt eller delvis brukes til annet formål, forutsettes tilbakeført til boligformål ved eierskifte.
5. Aksjonæren kan ikke foreta ombygginger av leiligheten uten på forhånd å ha innhentet styrets samtykke til dette. Styret kan bare nekte å gi samtykke til slike ombyggingsarbeider dersom det er saklige grunner til det. Enhver ombygging må skje i overenstemmelse med gjeldende lover og forskrifter inkludert gjeldende våtromsnorm.
6. Aksjonæren plikter å gi selskapet adkomst til leiligheten for å foreta nødvendige besiktigelser, takseringer og evt reparasjoner i selskapets regi.

§ 16

Selskapet plikter å sørge for at alle felles utgifter for eiendommen blir betalt, såsom kommunale avgifter, forsikringer, renhold av oppganger mv. Selskapet plikter videre å sørge for eiendommens ytre vedlikehold, dvs forhold knyttet til grunn og fundamenter, fasader, yttertak, ytre dører, oppganger, felles rør- og ledningsanlegg, samt fellesarealer i kjeller, på loft og utendørs.

§ 17

Aksjonæren kan ikke fremleie leiligheten for kortere eller lengre tid uten på forhånd å ha innhentet styrets samtykke til dette. Styret kan gi tillatelse til fremleie for inntil ett år av gangen, men ikke for mer enn tre år til sammen, jfr Borettslagsloven §5-4 flg. Styret kan ikke nekte å gi samtykke til et fremleieforhold uten at det er saklige grunner til det.

§ 18

Dersom aksjonæren til tross for advarsel misligholder sine plikter etter §15 i vesentlig grad, kan styret pålegge ham å selge sine aksjer. Advarsel skal gis skriftlig, påpeke konkret på hvilken måte pliktene er misligholdt, og opplyse om at dette kan gi styret rett til å kreve at aksjene selges. Medfører en aksjonærs oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er den til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve at aksjene selges og leiligheten fraflyttes, jfr Borettslagsloven § 5-22 & 23 samt tvangsfullbyrdelseslovens kap 13.

ORDENSREGLER
for
ST.HANSHAUGTERRASSEN II AS
(Geitmyrsveien 3 & 5)

(som vedtatt 10.03.94, med endringer 06.04.05)

Generelt

Beboerne og besøkende skal utvise forsiktighet og omtanke i den daglige bruk av eiendommene, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre beboere.

Ro og orden:

Beboerne har felles plikt til å sørge for at ordensreglene blir overholdt, og at det hersker ro og orden i eiendommene. Det er lytt mellom leilighetene, og alle beboerne må ta hensyn til sine naboer ut fra dette. Beboerne skal unngå enhver aktivitet som medfører sjenerende støy mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager, samt før kl 10.00 og etter kl 23.00 på lørdager og søndager. Beboerne skal også utover disse tider vise hensyn ved bruk av høytaleranlegg og andre aktiviteter som kan medføre særlig sjenerende støy. Dersom en eller flere beboere mener seg plaget av støy fra en leilighet på disse tidspunktene skal saken fortrinnsvis tas opp med den naboen som forårsaker støyen, eller eventuelt tas opp direkte med styret.

Rengjøring:

Hovedtrappene vaskes for selskapets regning en gang annenhver uke og kjøkkentrappene en gang månedlig. Fellesarealer i kjeller og på loft rengjøres for selskapets regning etter behov. Den enkelte beboer har ansvaret for egne kjeller- og loftsboder.

Bruk av fellesarealer:

Gårdplass, trappeoppganger, kjellerganger og loft må ikke brukes til lagring eller på annen måte benyttes til å oppbevare eller plassere uvedkommende ting. For å unngå frostskader og innbrudd må kjellervinduer holdes godt lukket. Brensel må oppbevares på en forsvarlig måte.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entre- og kjøkkendør. Det er forbudt å knytte vifter og avtrekksanlegg til eiendommens avluftningsystem. Har leiligheten egen veranda, plikter beboeren å fjerne is og snø på denne. Hvis dette ikke gjøres, blir vedkommende gjort ansvarlig for skade som måtte oppstå på eiendommene eller hos andre beboere.

Tepper, løpere, dørmatter og sengetøy må ikke ristes eller bankes i trapper eller ut av vinduer, men kun på gårdplassen.

Av hensyn til faren for knusing av vinduer er ballspill på gårdsplassen ikke tillatt.

Røyking eller bruk av åpen ild i trappeoppganger eller andre innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

Protokoll fra Generalforsamling 2025 for St Hanshaugterassen 2 AS

Dato: 24. april 2025

Sted: Leiligheten til Zickfeldt i 5 etage i GT5

Deltagere: Ole Abildsnes, Maud og Thomas Weyts og Maud, Wettestad x2, Roar, Andreas Noreik, Anne Jahr, Linda Hambro, Gaute Brynildsen, Zickfeldt x2, Ingunn, Morten, Aksel Torvik Knutsen,

Fraværende: Fridtjof Okkenhaug (Aksel har fullmakt) og Signe (fullmakt fra Signe til Wettestad), Tine Takla (Styret har fullmakt)

Innkalling: Godkjent

Valg av referent: Aksel Torvik Knutsen

Valg av møteleder: Gaute Brynhildsen

Gjennomgang av saksliste og innledning: HMS runder, styrket internkontroll etc.

Redegjørelse for 2024 og Gjennomgang av styrets arbeid for 2024:

Kommentar om reforhandling: Morten Søberg tar på seg oppgave med å gjennomføre reforhandling med banker for å få mer fordelaktige betingelser.

Gjennomgang av regnskap: Med Gulliksen.

Ingen kommentarer til driftsregnskap eller balanseregnskap

Kommentar fra Søberg: Vedr. endringer som ble gjort i vedtektene i 2007 om om han kan få en kopi av denne.

Gjennomgang av innkommende saker: Diskusjon rundt sak meldt inn fra Wettestad, en del innspill her, det blir foreslått å legge ved hva dette vil koste i kroner og øre, Gaute legger ved svar fra Huseierne i nyhetsbrev.

Wettestad trekker forslag: Det stemmes ikke over del 1 om omfordeling av kostnader.

Del 2: Om kreditering av innbetalinger for dører, ble vedtatt. For vedtak re fakturering av dører: Ingunn Hjertaas, Jon Zickfeldt, Morten Søberg, Linda Hambro, Anne Jahr, Ole Abilsnes, Signe Dekke(Fullmakt), Gaute Brynhildsen, Thorvald Wettestad, Andreas Noreik og Tine Takla (Fullmakt). **Mot:** Torvik Knutsen, Okkenhaug (Fullmakt), Weyts og Råken.

Gjennomgang av planlagt vedlikehold og vedlikeholdsplan:

Diskusjon om maling av baktrapper: Om dette kan gjøres på dugnad. Kommentar om dårlig oppmøte på dugnad høsten 2025 hvor 5 stk. stiller.

Diskusjon og meninger rundt rør: Spørsmål fra Ingunn, Anne Jahr kommenterer at en ikke skal kjøpe billig toalettpapir, kjøp Lambi.

Generelt bekymringer: Rundt kostnadsøkninger fra flere aksjonærer.

Diskusjon rundt forslag om økning i felleskostnader: Rammer for utskifting av rør på 600K og 700K for røyktetting, og hvorvidt det skal kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling for å dekke.

Vedtatt enstemmig: For å øke rammer og gå videre med forslag fra styret vedr. rør og branntetting av dører.

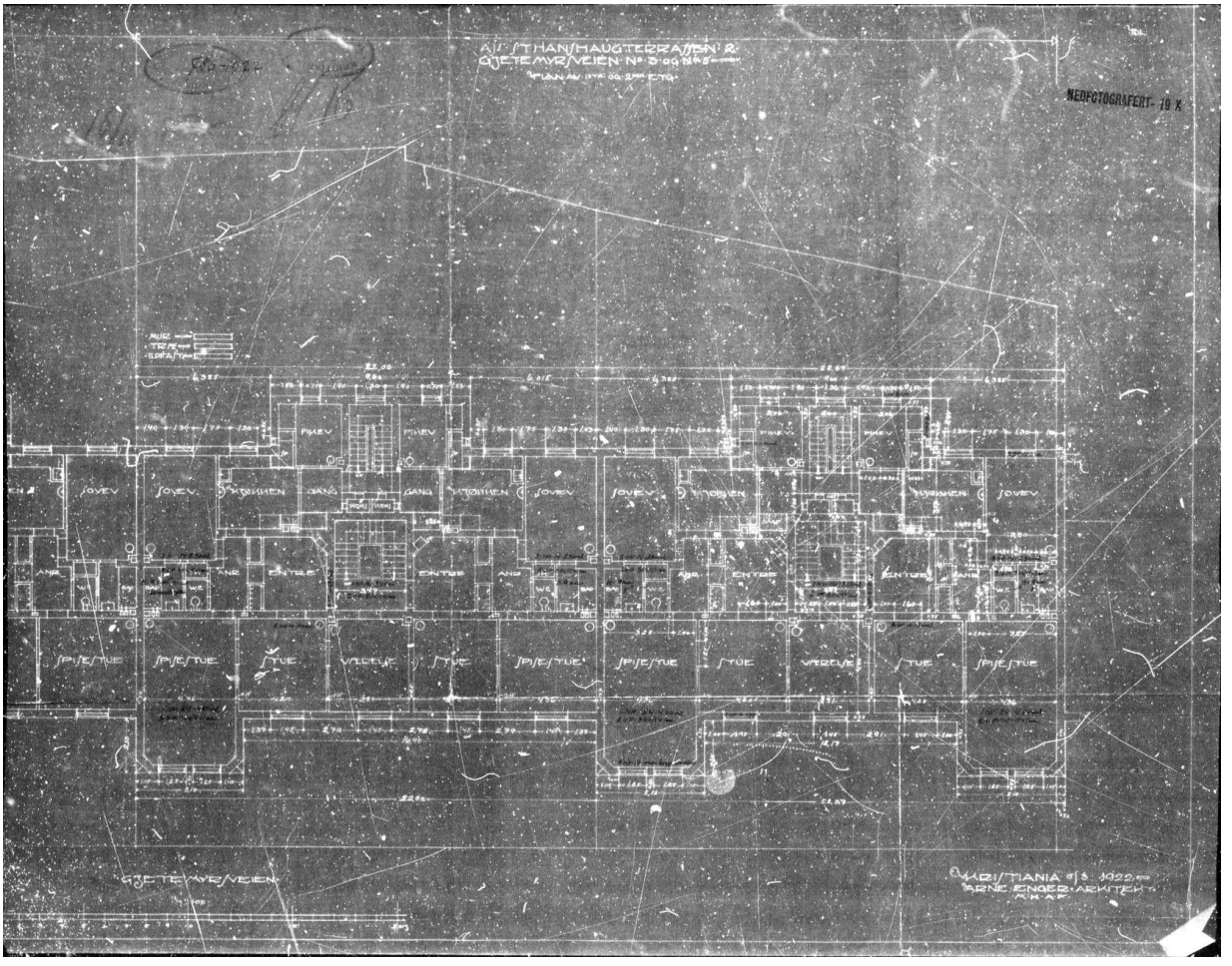
Valg av styret: Aksel fratrer, Jon Zickfeldt går inn som vara.

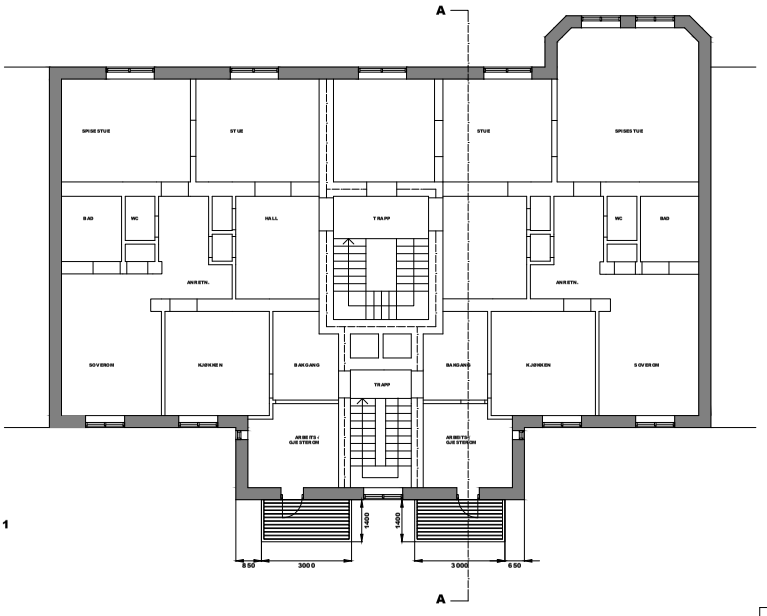
Budsjettet ble vedtatt. Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Valg av revisor: Fortsetter med Nor Revisjon

Ole Abildsnes

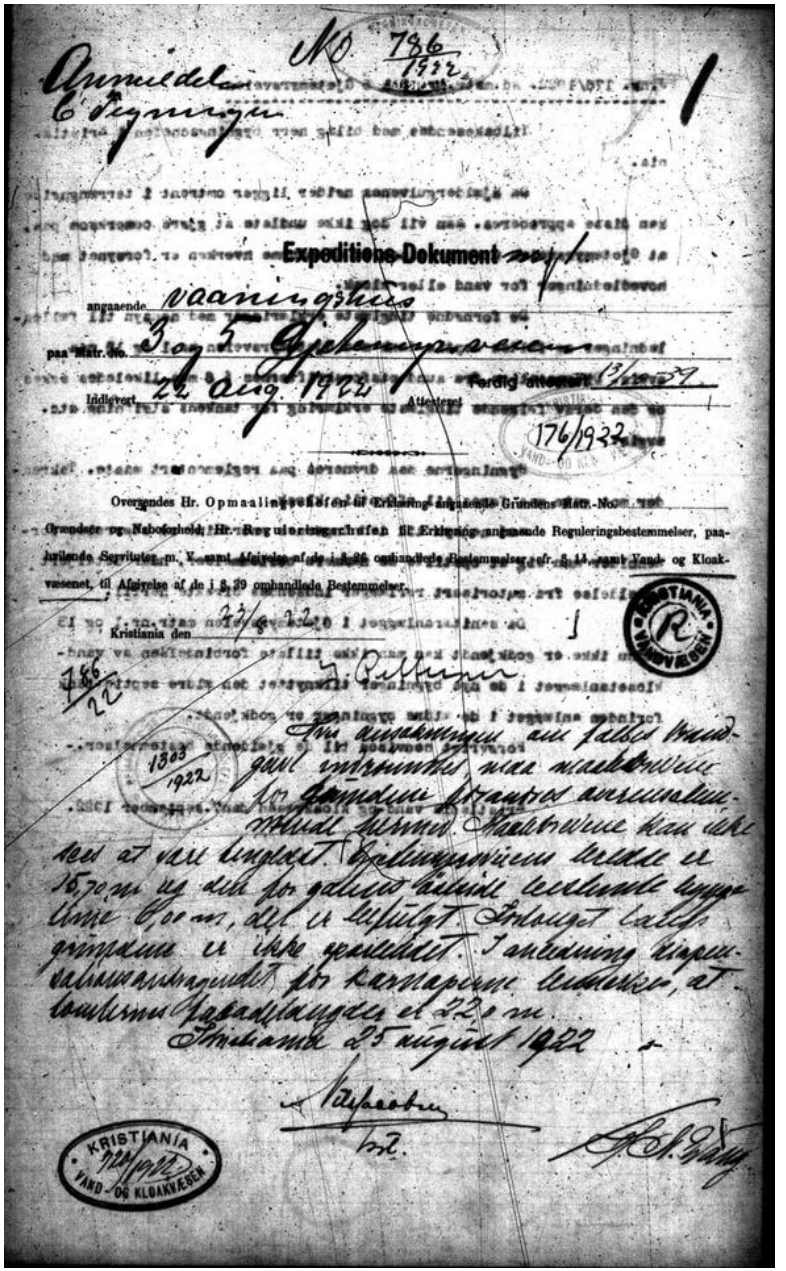
Thomas Weyts


A/L ST HANSHAUGTERRASSEN 2
GJETEMYR/VEIEN Nº 3-9 og Nº 5
PLAN AV 1ST OG 2DRE ETG
FELLESVEIEN
GJETEMYR/VEIEN
OSLO 1922
ARNE ENGER ARKITEKT MAF



FASADE 1

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	GEITMYRSVEIEN 5		
Tegning	NY SITUASJON - PLAN 3-4		
Orginaldato 17.09.2012	Tegnet av ALF Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign	Målestokk 1:100
Tegningsnr 81228-01			Revisjon
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger		Godkjent for arbeidsområdet	



Anmeldelse
til Tegningen

No. 786
1922

1

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus

paa Matr.No. 3 og 5 Gjerdrumsvaaren

Indleveret 22 Aug. 1922

Færdig attesteret 13/11 22

Attesteret

176/1922

Overgandes Hr. Opmaaling[illegible] til Erklæring angaaende Grundens Matr.-Nom. m.v.
Ovenstaaende og Nabotomteid. Hr. Reguleringsassistenten til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
lydende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 8 ommeldte Bestemmelser jfr. § 11 samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 29 ommeldte Bestemmelser.

Kristiania den 23/8 22

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN

786/22

1303/1922

Jeg anmelder om Tilladelse til Grundgavl indrømmes, idet naaboerne
for Gaardens Vedkom-
mende skriver Naaboerne kan ikke
leve af vore Ungdyr. Gjerdningsvinkelen bliver
15,70 m og dette for galleret Gjerde bevilgede Længde
Grænse 6,00 m, altsaa 9,70 m. Tilladelsen Tilladelse
gjerne er ikke givet. I Anledning Kapa-
citetsberegningen for Kanalerne bemerker, at
Gaardens Vandledning er 22,0 m.
Kristiania d 25 August 1922

Vandvæsenet

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FOLLO PROSJEKT AS
Seiersten Sentrum
1443 DRØBAK

Dato: 17.12.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201718342-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 5	Eiendom:	217/160/0/0
Tiltakshaver:	Thomas Fagernes	Adresse:	Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO
Søker:	FOLLO PROSJEKT AS	Adresse:	Seiersten Sentrum, 1443 DRØBAK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Geitmyrsveien 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utsparing i bærevegg i fjerde etasje, i leilighet H0401 i Geitmyrsveien 5, mottatt 09.11.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201718342			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 4 etasje	E-2	30.10.2017	1/10

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.12.2018 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Thomas Fagernes, Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO, thomas@snohetta.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 22.05.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201213717-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Wikan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 5	Eiendom:	217/160/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Geitmyrsveien 5 v/Thomas Fagernes	Adresse:	Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GEITMYRSVEIEN 5

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 09.05.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201213717			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart		14.09.2012	1/10
Situasjonsplan 2	D-2	26.09.2012	1/12
Plan 3. - 4. etasje	B1226-01	17.09.2012	10/2
Snitt	B1226-03	22.01.2013	10/3
Fasader	B1226-02	22.01.2013	10/4

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

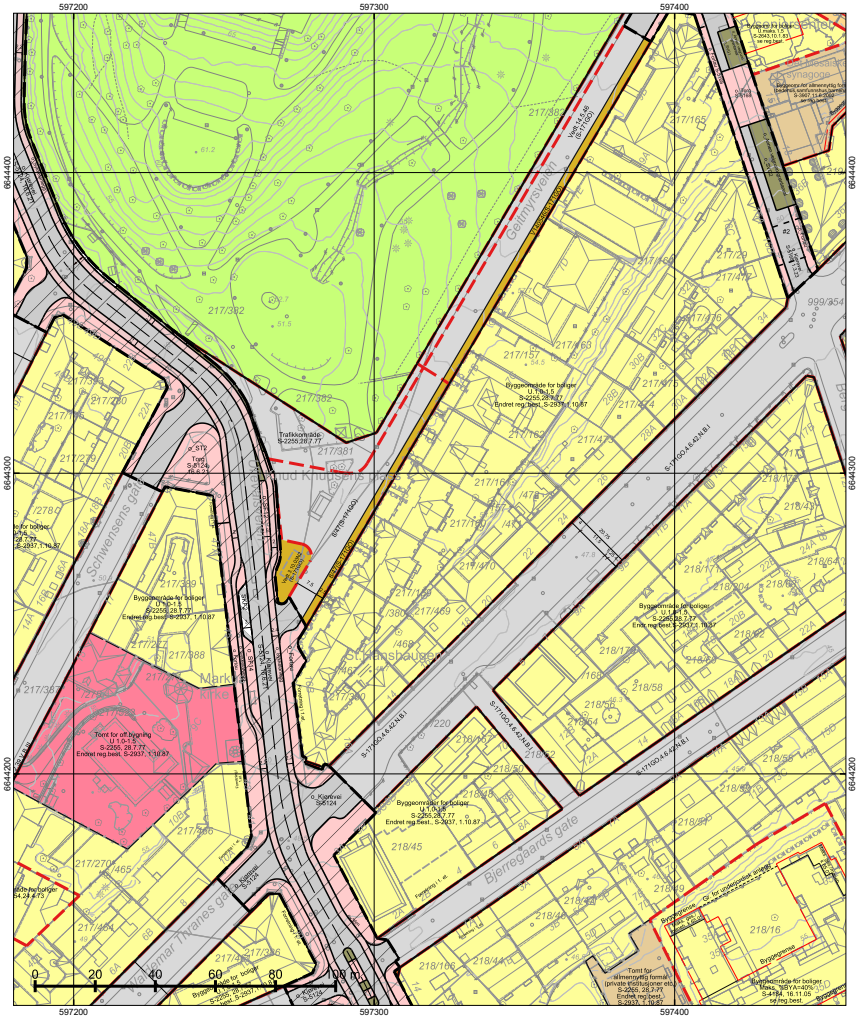
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.05.2013 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Geitmyrsveien 5 v/Thomas Fagernes, Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO, thomas@snohetta.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143879/ 86513257
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GEITMYRSVEIEN+5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/160

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)

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

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

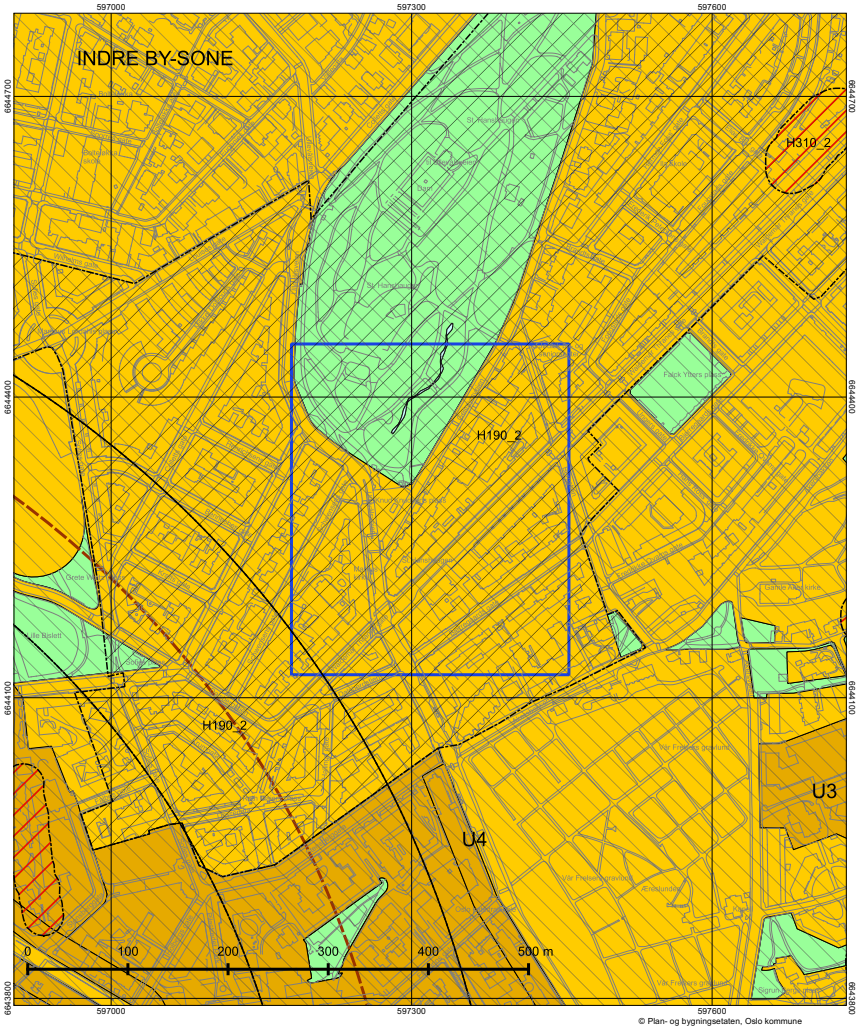
Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143879/ 86513257
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GEITMYRSVEIEN+5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/160

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143879/86513257
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 5-0229/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Geitmyrsveien 5 0171 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 160 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no