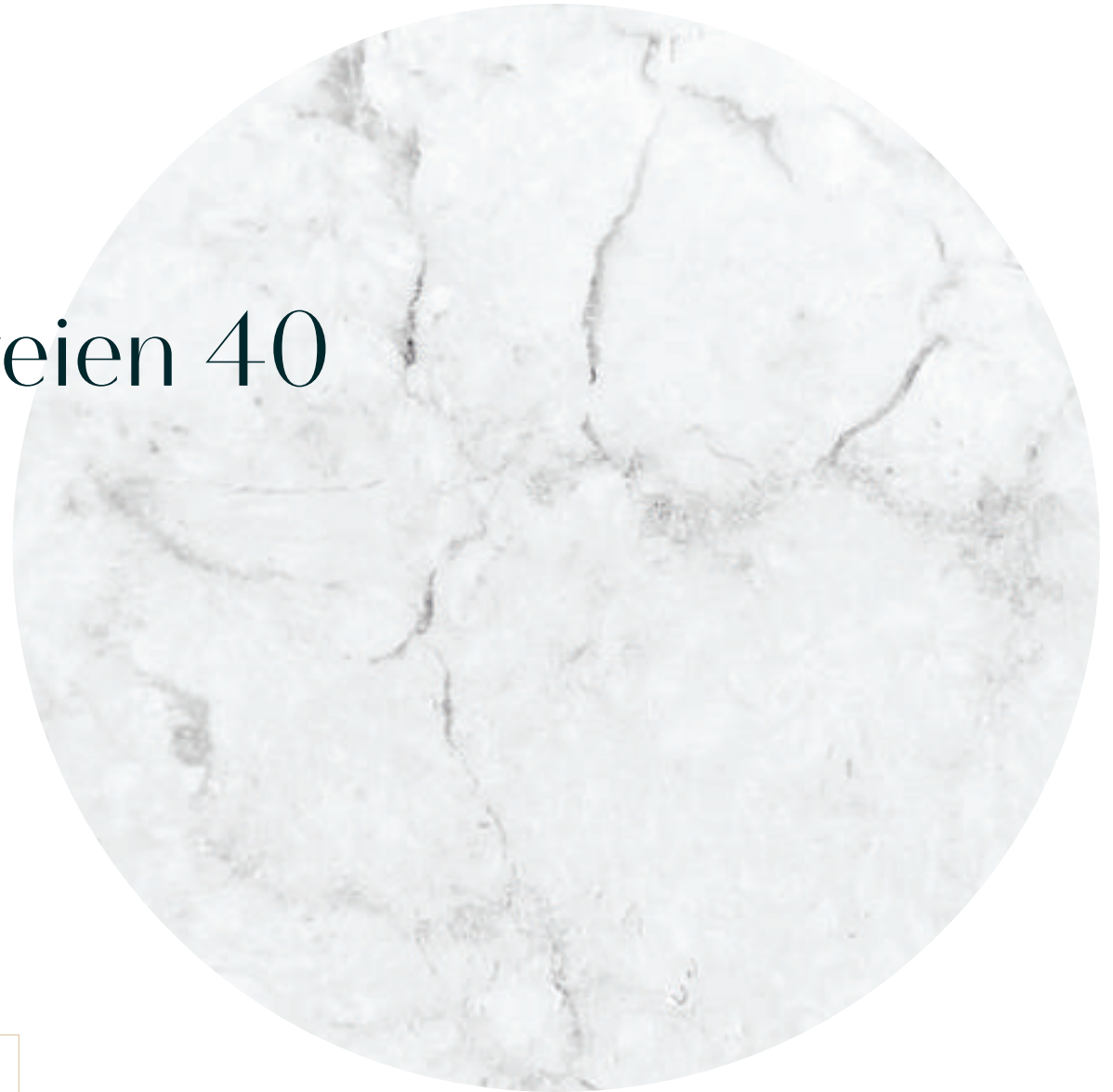


Geitmyrsveien 40



Velkommen til

Geitmyrsveien 40



Salgsoppgaven produsert 27. februar 2025

St. Hanshaugen

Lys, gjennomgående og stor 3(4)-r endeleilighet med to balkonger og fransk balkong - Garasje - Heis - Felles takterrasse

Prisantydning	12 500 000,-
Fellesgjeld	9 736,-
Omkostninger	314 070,-
Totalpris	12 823 806,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 443,-
BRA-i	108 kvm
Totalt BRA	113 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2001
Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no







Kort fortalt

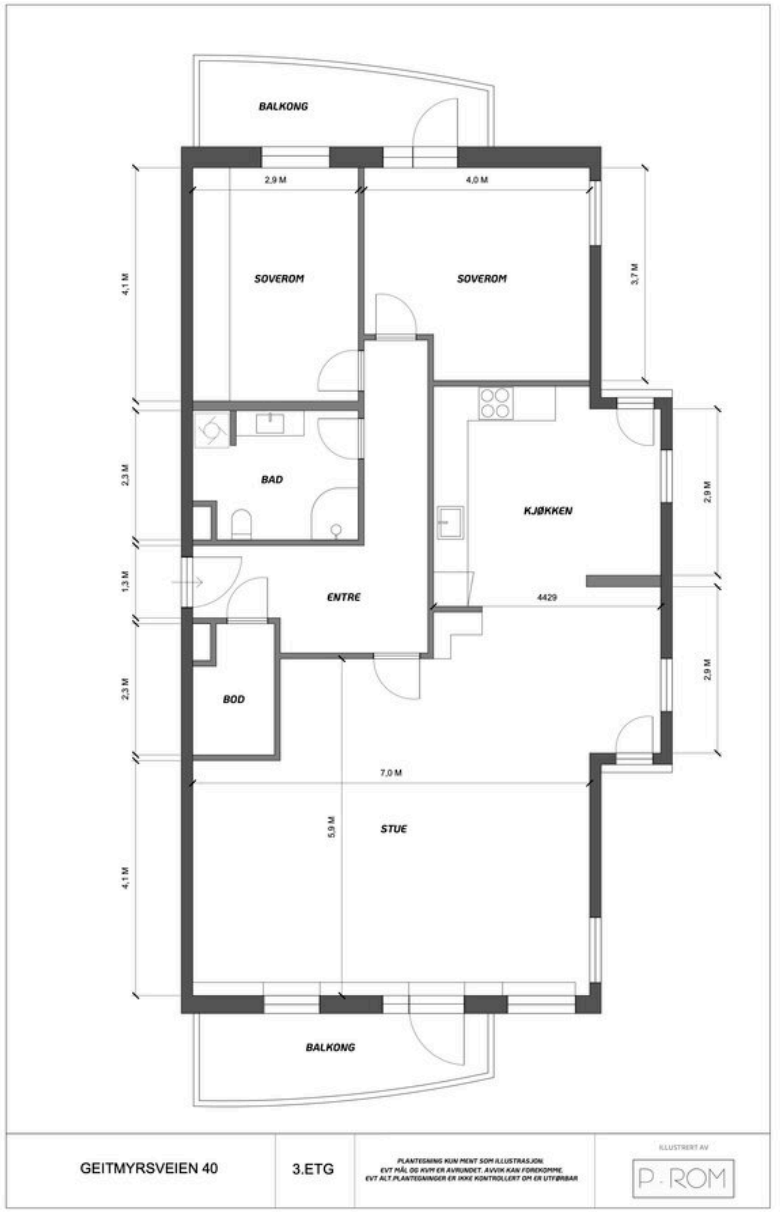
- En lys, gjennomgående og stor 3(4)-roms endeleilighet med heis, garasje og to balkonger. Leiligheten har en meget attraktiv og sentral beliggenhet med gangavstand til det meste hovedstaden har å by på. Det er offentlig kommunikasjon rett utenfor og umiddelbar nærhet til den nydelige St. Hanshaugen-parken.

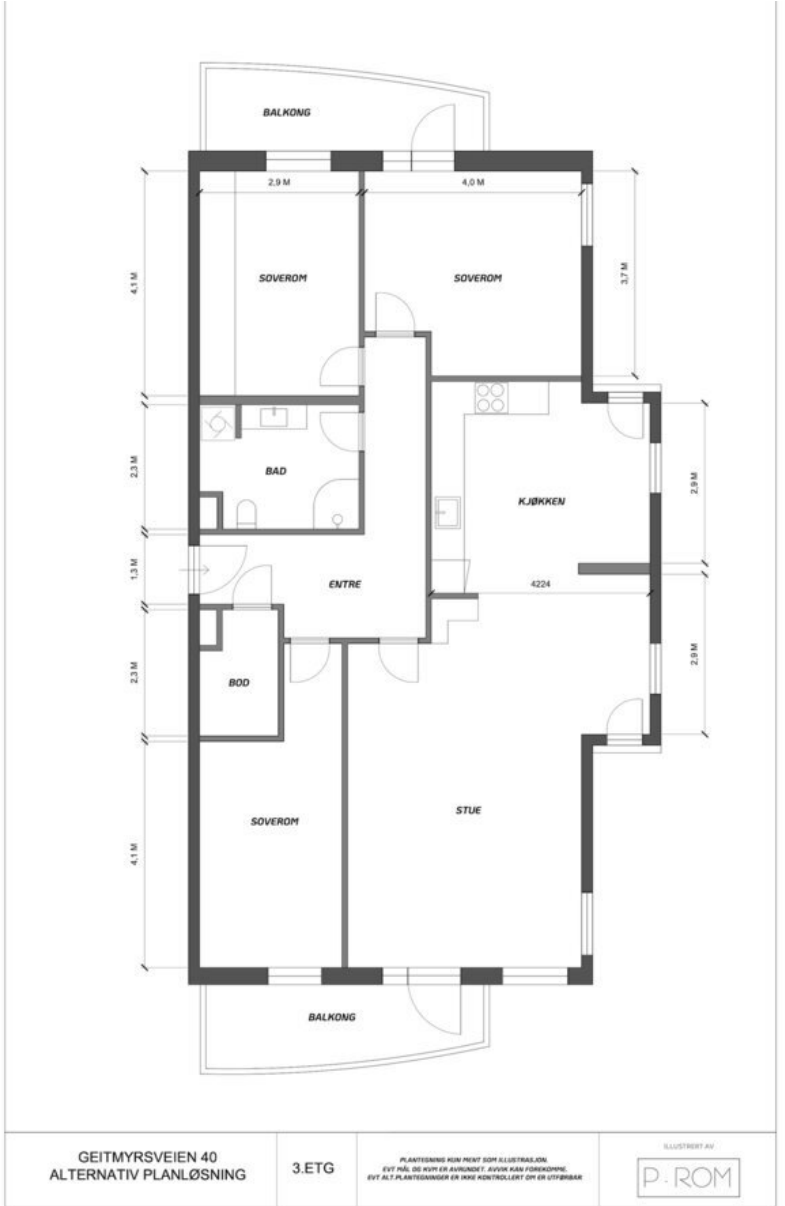
- Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og inneholder entré, separat kjøkken, stor hjørnestue, to gode soverom og bad.

- To solrike balkonger på hhv. 7 kvm og fransk balkong
- Usjenert med grønt og frodig utsyn
- Svært god planløsning med romslige rom
- Mulighet for ekstra soverom
- Lagringsplass i innvendig bod og ekstern bod på 5 kvm.
- Heis
- Varmtvann, kabel-tv og internett inkl.
- Parkeringsplass i felles anlegg
- Bygg fra 2001 med felles takterrasse

Arealer og innhold

BRA-i:	108 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	113 kvm
TBA:	14 kvm


BALKONG
2,9 M
4,0 M
SOVEROM
SOVEROM
4,1 M
3,7 M
2,3 M
BAD
KJØKKEN
2,9 M
1,3 M
ENTRE
4429
BOD
2,3 M
2,9 M
7,0 M
5,9 M
STUE
4,1 M
BALKONG
GEITMYRSVEIEN 40
3.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


BALKONG
2,9 M
4,0 M
SOVEROM
SOVEROM
4,1 M
3,7 M
2,3 M
BAD
KJØKKEN
2,9 M
1,3 M
ENTRE
4224
BOD
2,3 M
2,9 M
SOVEROM
STUE
4,1 M
BALKONG
GEITMYRSVEIEN 40
ALTERNATIV PLANLØSNING
3.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




ALARM



















Informasjon

Geitmyrsveien 40

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0015/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Geitmyrsveien 40, 0455 OSLO
Gnr 217, bnr 168, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Katharina Kruse-Jensen
Caroline Kruse-Jensen

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)
9 736,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 509 736,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
312 720,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
314 070,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
326 770,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 823 806,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 836 506,- (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
2001

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 108 kvm.
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 14 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, stue, kjøkken, innvendig bod, gang og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en bod i felles garasjeanlegg på ca. 5 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en praktisk og romslig entré med plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. I tillegg er det direkte adkomst til den innvendige boden som sikrer godt med ekstra lagringsplass. Gangen har en sentral plassering med god tilknytning til alle rom som sikrer en god flyt i boligen.

Kjøkken:
Pent, separat kjøkken med spiseplass, fransk balkong og grønt utsyn.

Kjøkkeninnredning med glatte, malte fronter og benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Det er flislagt på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.Kjøkkenet er utnyttet til det maksimale med masse skap- og benkeplass. På kjøkkenet er det god plass til stort spisebord ved vinduet.

Stue:
Leiligheten har en lys, innbydende hjørnestue av god størrelse. I stuen er det god plass til flere soner med blant annet stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement og egen spisestue. Rommets planløsning oppleves naturlig, og enkel å innrede. Det er godt lysinnslipp fra store vindusflater og balkongdør som bidrar til en åpen og luftig romfølelse. Rommet har velholdte overflater fra byggeår med parkett og lyse vegger.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt og skjermet balkong på ca. 7 kvm. På balkongen er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. Usjenert med grønt og frodig utsyn.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet har utgang til en balkong på 7 kvm. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og skyvedørsgarderobe langs den ene veggen. Begge rommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

Ved ønske og behov kan det enkelt etableres et ekstra soverom i stuen. Se alternativ plantegning.

Bad:
Bad fra byggeår med flislagte overflater, elektriske varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass, toalett og servantskap, nedfelt servant med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.

Overflater:
Gulv: Tre-stavs parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling.

Parkering

Leiligheten har bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vindu i det minste soverommet (rommet uten balkongdør) kan ikke stenges ordentlig

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Glassdører i dusjen må repareres. De lar seg ikke lukke ordentlig.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal ble oppgitt i salgsdokumenter ved kjøp.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk oppført i 2001, heis og garasjekjeller.
- Bygget er fundamentert med betong til antatt faste masser.
- Konstruksjoner i betong/mur.

- Yttervegger utvendig forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Leiligheten:
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
- Balkongdører med glass.
- Balkong med adkomst fra soverom. Oppmålt til cirka 7 kvm.
- Balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 7 kvm.
- Franske balkonger ved kjøkken.

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 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:
- Vinduer:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Soveromsvindu med avvik. Noen merker i innvendig karm.
Det er gjennom stikkprøver påvist vindu som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Balkong fra soverom:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Balkong fra stue:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Overflater fremstår med noe slitasje, større merker og misfarging av parkett.
Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendige dører:
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.
Observert merke / hakk i dørblader samt sprukket terskel til bod. Det settes TG2.

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

- Overflater gulv bad:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.
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

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist skader på innredning.
Utstyr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Dusjdører er defekte som medfører tg2.

- Overflater og innredning kjøkken/stue:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkenet fremstår med normal slitasje etter bruk. Svelling i underkant av benkeplate. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring. Det anbefales montering av Waterguard og komfyrvakt.

- Avtrekk:
Eldre ventilator med lite gjenværende brukstid.
Lys virker å være defekt.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør. Noe irr på rør, det kan ikke utelukkes behov for utskiftninger på et eldre røropplegg

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

- Elektrisk anlegg:
Det sees nyere sikringer i skap, ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2.

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.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Gulvvarme på bad

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 443,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, kabel-tv/internett, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:

Felleskostnader: 6 029,-

Kabel-TV/Internett: 414,-

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Når et gjelder fyring/ oppvarming av leilighetene faktureres hver sameier individuelt etter el-forbruk, direkte av el-selskapet. Det samme gjelder for elbil-lading i sameiets fellesgarasje dersom vedkommendes p-plass har opplegg for elbil-lading. Det er firmaet Elaway som administrerer elbil-lading i sameiets garasje.

TV og internett - sameiet har en kollektiv avtale med Telia som innebærer at hver sameier/leilighet pr. dato betaler kr. 414.- pr. måned som del av felleskostnadene. Dersom den enkelte sameier ønsker flere TV-kanaler og/eller høyere hastighet på internett - i tillegg til den kollektive avtalen - må dette bestilles individuelt hos Telia og vil bli fakturert direkte uten sameiets deltakelse.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Innboforsikring
- Strøm

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

Eiendomsskatt

Kr 4 586,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 375 539,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 502 156,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Geitmyrsveien 40, orgnr. 984151225

Om sameiet

- Sameiet består av 29 boligseksjoner.

Vedlikehold - Felleskostnadene reguleres generelt hvert år, basert på KPI og i forhold til aktuelle vedlikeholdsoppgaver. - Det planlegges oppgradering/skifte av telefon-/døråpnersystemet. Saken vil bli drøftet/behandlet på sameiets årsmøte og vil etter planen også omfatte utskifting av telefon-/døråpnersystem i hver leilighet. Dette vil innebære en ekstra engangskostnad for hver sameier.

Selger har fått en oppdatering fra styreleder vedr, døråpningssystemet. Det er gammelt og må skiftes, og de er klar over at det ikke fungerer slik det skal. Styret i sameiet er i prosess for å skifte anlegget, som er fra huset ble bygget.

Godkjenning av plantegninger:
Tidlig i 2023 ble det avdekket viktige mangler i Plan- og bygningsetatens (PBE) digitale arkiv knyttet til godkjenning av reviderte plantegninger for vårt bygg fra tiden før bygget ble reist i 2001. Styret iverksatte et betydelig arbeid for å oppklare saken. I brev av 4. mai 2023 fremgår det at PBE etter en intern avklaring godkjenner/har godkjent byggets planløsning. I brevet viste PBE til at det i sin tid ikke var søkt om endringer i brannkonseptet for bygningen.

Årsmøte - Årsmøte 2025 planlegges avholdt i midten av juni. Innkalling og årsmøtedokumenter er under utarbeidelse og vil bli utsendt forut for årsmøtet.

Forretningsfører

Solibo AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret skal informeres om eierforhold

Informasjon om fellesgjeld

Kr 9 736,- pr. 31.12.2023

Sameiet har ikke langsiktig fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 44 957,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2023) regnskap viste et underskudd på kroner 76 328. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et overskudd på kroner 15 608,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad - hvert år avholdes dugnad med ca. to timers varighet - vanligvis tidlig i mai - med deltakelse av sameiets medlemmer.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt - se Husordningsreglene pkt. 6.

Sameiets forsikring

If skadeforsikring
Polisenr. SP2012584

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 203 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med parken som nærmeste nabo.

Et av Oslos største parkanlegg, med flott turterreng og nydelig utsikt over sentrum. Parken på St. Hanshaugen ble anlagt som en promenadepark i landskapsstil (ofte kalt «engelsk stil»), med gangveier som slynger seg gjennom terrenget, svanedam, kunstig bekkeløp med bro, servering, og skulpturer. Det til dels bratte og spennende terrenget er fint utnyttet til å skape spenning og variasjon parken igjennom. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

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

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

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett/IIa, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, 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.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Trikk nr. 17 og 18 og buss nr.

21, 26 og 37 er i nærheten. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn.

OsloMet på Bislett ligger kun få minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger også tannlegehøyskolen. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.12.2006.

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

Vei, vann og avløp

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

Reguleringsplaner

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 plansak
Saksnr: 201711927
Saken gjelder: Lovisenberggata 15 med flere. Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere.
Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) foreslår å omregulere Lovisenberggt. 15 m.fl. fra allmennyttigeformål, institusjon, sykehus, administrasjon, bolig og friområde til sykehus- og omsorgsformål, undervisning og administrasjon, boliger og bevaring av kultur- og naturmiljø
m.m. Hensikten er åsikre funksjonelle utbyggingsvolumer for Lovisenberg iet lengre tidsperspektiv. Planforslagets tørrelseog utnyttelse har utløst kravtil planprogram med konsekvensutredning. Hovedtyngden av ny bebyggelse legges i nord med forbindelser til
tilliggende gater og strøk. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale planforslaget, og fremmer alternativ 2 med reduserte høyder, større grad av bevaring og lavere andel boliger.

Pågående byggesaker
Geitmyrsveien 34 B - Ny inndeling av boenheter, fasadeendringer og innvendig ombygging. Saksnummer 202306873
Geitmyrsveien 34 A-B - Oppdeling av boenhet i 2. etasje til to boenheter, og bruksendring av loft til del av den ene underliggende boenheten, takopplett og innsetting av takvindu. Saksnummer 201903781
Vallegata 23 - Utbygging av loft - Fasadeendring - Bruksendring fra tilleggsdel til

hoveddel. Saksnummer 201201959
Vallegata 19 - Riving og oppføring av drivhus og bod - Etablering av kjellerbod under terreng. Saksnummer 202458761
Lovisenberggata 5 - Riving av boligbygg. Saksnummer 200912327

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:

301/217/168/20:
28.04.1917 - Dokumentnr: 912579 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:168
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2001 - Dokumentnr: 33545 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2001 - Dokumentnr: 33545 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/1798
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 058,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisninger er gratis) kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 099,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 164 347,- 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 1. mars 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Geitmyrsveien 40

Geitmyrsveien 40

Nabolaget Valleløkka - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	**8 min**
549 elever, 28 klasser	0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**10 min**
365 elever, 22 klasser	0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**18 min**
527 elever, 28 klasser	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**14 min**
412 elever, 25 klasser	1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**15 min**
406 elever, 30 klasser	1.2 km
Heltberg Bislett	**14 min**
Oslo katedralskole	**15 min**
560 elever, 21 klasser	1.2 km

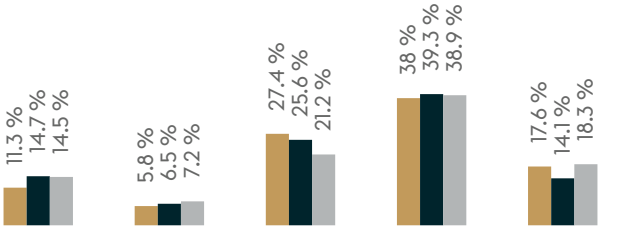
Offentlig transport

Adamstuen	**10 min**
Linje 17, 18	0.8 km
Blindern	**6 min**
Linje 4, 5	2.1 km
Nationaltheatret stasjon	**7 min**
Totalt 10 ulike linjer	2.2 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.2 km
Oslo Gardermoen	**41 min**

Barnehager

Lovisenberg Diakonale barnehag...	**2 min**
64 barn	0.2 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	**7 min**
54 barn	0.5 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år)	**10 min**
44 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valleløkka	1 220	631
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Idioten balløkke	6 min
Evald Ryghs plass	7 min
EVO Adamstuen	7 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	9 min

«Stille, grønt, hyggelige naboer, godt fellesskap, barnevennlig, lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

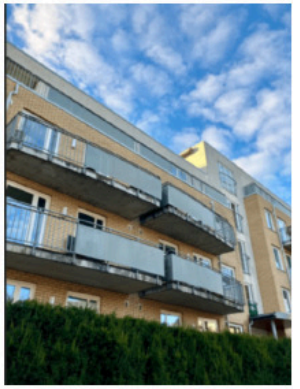


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Geitmyrsveien 40, 0455 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 168, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 31.01.2025 Rapportdato: 28.02.2025 Oppdragsnr.: 12699-1942 Referansenummer: XF7854

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen Vår ref:

HARALDSEN TAKSERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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 40, 0455 OSLO
Gnr 217 - Bnr 168
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

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 føren 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: 2001

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk oppført i 2001, heis og garasjekjeller. Bygget er fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

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.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med 3- stavs parkett, malte vegg og himlinger.
Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll av skjevheter i stue (15mm over rommet) og gjesterom (11mm).
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt glassdør.

VÅTROM Gå til side

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det ble ikke funnet trevirke for måling i vegg, trolig grunnet stålstendere som ikke vil gi måling ved bruk av fuktapparat.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Eldre anlegg fra byggeår, fungerer på befaring ved funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Luke på bad for tilgang til stoppekraner. Frittliggende fordeler over himling.
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.
Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i vegg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet). Felles varmtvann i bygget, ikke vurdert dette grunnet felles bygningsdel.
Sentralstøvsuger. Oppsamler er plassert i bod. Ikke funksjonstestet maskinen, opplyses om god funksjon. Service utført 28.01.25.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i innvendig bod.
Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

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

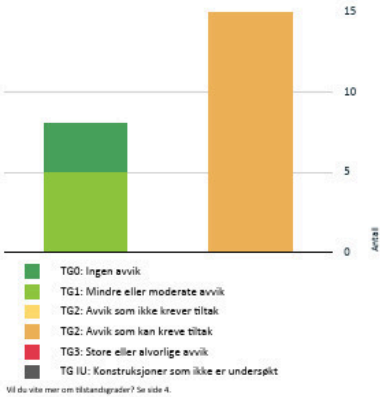
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Geitmyrsveien 40, 0455 OSLO
Gnr 217 - Bnr 168
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

Selger er et dødsbo.

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

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Soveromsvindu med avvik. Noen merker i innvendig karm.
Det er gjennom stikkprøver påvist vindu som er vanskelig å åpne eller lukke.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Overflater med fremstår med normal slitasje etter alder.
Sprekk i et terrassebord.

Utvendig > Balkong fra stue Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Overflater med normal slitasje etter alder.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår med noe slitasje, større merker og misfarging av parkett.
Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Observert merke / hakk i dørblader samt sprukket terskel til bod. Det settes TG2.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Overflater med noe slitasje og misfarging.
Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > Leilighet 3. 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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 > Leilighet 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Utstyr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Dusjdører er defekte som medfører tg2.

Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet fremstår med normal slitasje etter bruk. Svelling i underkant av benkeplate. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring. Det anbefales montering av Waterguard og komfyrvakt.

Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Eldre ventilator med lite gjenværende brukstid.
Lys virker å være defekt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

Noe irr på rør, det kan ikke utelukkes behov for utskiftninger på et eldre røropplegg.
Ingen lekkasjer på nåværende tidspunkt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i innvendig bod.
Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2001

Kommentar
Infoland.no

Anvendelse
Bolig.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Soveromsvindu med avvik. Noen merker i innvendig karm.
Det er gjennom stikkprøver påvist vindu som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
Balkongdører med glass.

TG 1 Balkongdør soverom

Balkongdør med glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra soverom. Oppmålt til cirka 7m2.
Belysning og stikkontakt på vegg.
Rekkverkshøyde cirka 1000mm.
Franske balkonger ved kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Overflater med fremstår med normal slitasje etter alder.
Sprekk i et terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

TG 2 Balkong fra stue

Balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 7m2.
Belysning og stikkontakt på vegg. Rekkverkshøyde cirka 1000mm.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Overflater med normal slitasje etter alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av gulv med 3- stavs parkett, malte vegg og himlinger.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår med noe slitasje, større merker og misfarging av parkett.
Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Påregnelig med utbedringer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll av skjevheter i stue (15mm over rommet) og gjesterom (11mm).

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 0 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt glassdør.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Observert merke / hakk i dørblader samt sprukket terskel til bod. Det settes TG2.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Utbedring av forhold er påregnelig.

VÅTROM

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder: Baderom fra byggeår. Antas å være type modulbad.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

Geitmyrsveien 40, 0455 OSLO
Gnr 217 - Bnr 168
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater med noe slitasje og misfarging.
Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra dør til sluk i dusjsone, 15mm fra dør til sluket under servant. 0,5:50 fall 80cm fra dusjsonen. Øvrig ca 1:100 fall.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

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
• Andre tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent type tettesjikt/membran. To sluk i rommet.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Benemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre. Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig.

Tilstandsrapport





LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Utstyr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Dusjdører er defekte som medfører tg2.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Påregnelig med skifte.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

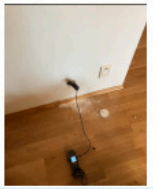
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det ble ikke funnet trevirke for måling i vegg, trolig grunnet stålstendere som ikke vil gi måling ved bruk av fuktapparat.



KJØKKEN

LEILIGHET 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Geitmyrsveien 40, 0455 OSLO
Gnr 217 - Bnr 168
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet fremstår med normal slitasje etter bruk. Svelling i underkant av benkeplate. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring. Det anbefales montering av Waterguard og komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen fungerer med disse avvik. Utbedring med skifte av benkeplaten kan foretas hvis det ønskes ut ifra et kosmetisk perspektiv.

LEILIGHET 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Eldre anlegg fra byggeår, fungerer på befaring ved funksjonstest.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre ventilator med lite gjenværende brukstid.
Lys virker å være defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring eller skifte av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Luke på bad for tilgang til stoppekraner. Frittliggende fordeler over himling.

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

Noe irr på rør, det kan ikke utelukkes behov for utskiftninger på et eldre røropplegg.
Ingen lekkasjer på nåværende tidspunkt.

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



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.

Tilstandsrapport

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i vegg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet). Felles varmtvann i bygget, ikke vurdert dette grunnet felles bygningsdel.
Sentralstøvsuger. Oppsamler er plassert i bod. Ikke funksjonstestet maskinen, opplyses om god funksjon. Service utført 28.01.25.

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 innvendig bod.
Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ingen papirer på anlegg.
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.
Foreligger papirer på nyere arbeider 2025 som omfatter reparasjon av sprukket bryter på dimmer ved soverom samt løst deksel til varmekabel på baderom.

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, brønntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Geitmyrsveien 40, 0455 OSLO
Gnr 217 - Bnr 168
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

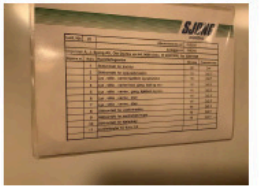
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år.





TG 0 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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?

Tilstandsrapport

Nei

Geitmyrsveien 40, 0455 OSLO
Gnr 217 - Bnr 168
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet 3. Etasje	108	5		113	14
SUM	**108**	**5**			**14**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 3. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Bod innv, Soverom 1, Soverom 2, Gang	Bod i garasje	

Kommentar

Takhøyde = Cirka 2,4M i stuen.

Bod i felles garasjeanlegg cirka 5m2.
Balkong fra stuen cirka 7m2
Balkong fra soverom 7m2
Garasjeplass i felles anlegg.

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, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Geitmyrsveien 40, 0455 OSLO
Gnr 217 - Bnr 168
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	168		20	1203 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Geitmyrsveien 40

Hjemmelshaver
Kruse-Jensen Christel

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

År
2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	

Geitmyrsveien 40, 0455 OSLO
Gnr 217 - Bnr 168
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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 leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XF7854

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kruse-jensen, Katharina	9578-5998-4-2455303	2025-01-30 11:25:12
Kruse-Jensen, Caroline	9578-5999-4-1423871	2025-01-30 12:38:10

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. jan. 2025

Oppdragsnummer
5-0015/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Geitmyrsveien 40, 0455 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Katharina Kruse-Jensen, Caroline Kruse-Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Christel Kruse-Jensen

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: 2787954
Forsikret i: IF forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Vindu i det minste soverommet (rommet uten balkongdør) kan ikke stenges ordentlig.

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Glassdører i dusjen må repareres. De lar seg ikke lukke ordentlig.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal ble oppgitt i salgsdokumenter ved kjøp.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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 du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 5-0015/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kruse-Jensen, Caroline	2025-01-30	Kruse-jensen, Katharina	2025-01-30

Identifikasjon

bankID Kruse-Jensen, Caroline

Identifikasjon

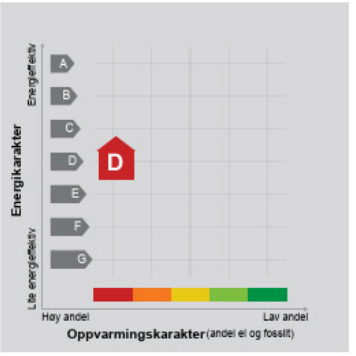
bankID Kruse-jensen, Katharina

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Geitmyrsveien 40
Postnummer	0455
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	168
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81715971
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-85398
Dato	27.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Luft kort og effektivt**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Nordvik St. Hanshaugen
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Boligsameiet Geitmyrsveien 40**

Megleropplysninger 16.01.2025
Vi viser til forespørsel av 16.01.25

Boligselskap: Boligsameiet Geitmyrsveien 40
Organisasjonsnr: 984 151 225
Gnr./bnr: 217 / 168
Eier(e): Christel Kruse-Jensen

Seksjons-/andelsnr: 20
Adresse: Geitmyrsveien 40, 0455 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/geitmyrsveien40/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/geitmyrsveien40/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** If Skadeforsikring, avtalenr. SP2012584
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkering:** Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 6.029,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 414,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.443,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 44 957	kr 9 736

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Til eiere i **Boligsameiet Geitmyrsveien 40**

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 12. JUNI 2023
Tidspunkt: 18.00
Sted: I lobbyen, Geitmyrsveien 40

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   1.1 Valg av møteleder
   Styreleder forslås som møteleder

   1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

   1.3 Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet

   1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet
   Forslag: innkallingen av møtet og gjennomføringen av møtet godkjennes

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023**
   Styrets årsrapport følger vedlagt

   Styrets forslag til vedtak
   Styrets årsrapport tas til etterretning

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes

4. **BUDSJETT FOR 2024**

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets forslag til budsjett tas til etterretning

5. **INNKOMMENDE FORSLAG**
   - Ønske om vedlikeholdsspyling av rør i bygget (Annette Jeneson)

6. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

   Styret foreslår en godtgjørelse på kr. 40 000.- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

7. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder: Svein Holst Andreassen	På valg i 2024
Styremedlem: Grete Breivik	På valg i 2024
Styremedlem: Carl R. Ihlen	På valg i 2024
Varamedlemmer:	
Linda Brønstad	På valg i 2024
Halfdan Kamøy	På valg i 2025

Valg
Styreleder velges særskilt.
Det skal i tillegg velges to styremedlemmer og et varamedlem.

ÅRSRAPPORT 2023
Boligsameiet Geitmyrsveien 40

Virksomhetens art og sted
Boligsameiet Geitmyrsveien 40 er et boligsameie med 29 boligseksjoner. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 984151225 og ligger i bydelen St. Hanshaugen i Oslo kommune. Postadressen er Geitmyrsveien 40, 0455 Oslo.

Sameiets drift
Etter styret oppfatning gir årsregnskapet fullstendig og utfyllende informasjon om sameiets utvikling og resultater i 2023 og om sameiets stilling ved utgangen av regnskapsåret 2023. Styret kjenner ikke til forhold som har inntruffet etter regnskapets avslutning som har betydning for vurdering av årsregnskapet. I samsvar med regnskapslovens paragraf 3.3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.

Styret
Styrets sammensetning har vært:

Styreleder Svein Holst Andreassen	(valgt for et år i 2023 - til 2024)
Styremedlem Grete Breivik	(valgt for to år i 2022 - til 2024)
Styremedlem Carl R. Ihlen	(valgt for et år i 2023 - til 2024)
Varamedlem Linda Brønstad	(valgt for et år i 2023 - til 2024)
Varamedlem Halfdan Kamøy	(valgt for to år i 2023 - til 2025)

Styremøter
Det har vært avholdt tre styremøter i 2023. I tillegg har det vært jevnlig kontakt mellom styreleder og styrets øvrige medlemmer/varamedlemmer.

Drift og vedlikehold
Nytt lysanlegg i korridorer
I november 2023 ble det montert nytt LED-lysanlegg i korridorene i 5., 4., og 3. etasje. (29 taklamper). Arbeidet ble utført av Torshov Elektro. Det tas sikte på å skifte ut i de øvrige etasjene etterhvert. Bakgrunnen for utskiftingen var at de gamle lysrørene ikke lenger produseres av miljømessige hensyn (EU/EØS-regler). I tillegg ble det det skiftet fire utelys under baldakinen ved inngangspartiet. Kostnad til sammen kr. 76 000.-.

Vannlekkasje og blikkenslagerarbeid
To av midtleilighetene meldte om vannlekkasje ved fransk balkong ved kraftig regnvær. Styret kontaktet blikkenslagerfirmaet Olaf Johansen eft. AS som i august monterte nye beslag under fransk balkong i to av leilighetene. Arbeidet ble utført med lift fra gateplan.

Hovedtrapp ute
Hovedtrapp ute ble reparert av Halfdan Kamøy. Skiferheller som hadde falt av, ble satt på plass. Takk til Halfdan for godt utført arbeid.

Heisen
Etter forholdsvis lang tid uten problemer med heisen, fikk vi heisstopp i august. På grunn av helg ble heisen stående over helgen og ble deretter reparert av vårt serviceselskap Kone AS.

Elbil-lading
Som omtalt i forrige årsrapport innførte Elaway fra 1. mars 2023 en ny ordning knyttet til lading og betaling av elbil i sameiets garasje. Merk at det er firmaet Elaway som administrerer elbil-lading i sameiets garasje.

Godkjenning av plantegninger
Tidlig i 2023 ble det avdekket viktige mangler i Plan- og bygningsetatens (PBE) digitale arkiv knyttet til godkjenning av reviderte plantegninger for vårt bygg fra tiden før bygget ble reist i 2001. Styret iverksatte et betydelig arbeid for å oppklare saken. I brev av 4. mai 2023 fremgår det at PBE etter en intern avklaring godkjenner/har godkjent byggets planløsning. I brevet viste PBE til at det i sin tid ikke var søkt om endringer i brannkonseptet for bygningen.

Dugnad 2023
Dugnaden 2023 ble avholdt 10. mai med deltakelse omtrent som tidligere år. 14 seksjoner deltok eller hadde utført vedlikeholdsoppdrag i forkant, mens 15 seksjoner ikke hadde anledning til å delta. Dugnadstilskuddet for de som ikke hadde anledning til å delta, var fastsatt til kr. 400.-.

Sameiets økonomi
Etter styrets syn gir årsregnskapet 2023 et korrekt bilde av sameiets eiendeler og finansielle stilling. Resultatet for 2023 viser et underskudd på kr. 76 328.-. Hovedårsak til underskuddet er ekstraordinære utgifter knyttet til anskaffelse av nytt lysanlegg, blikkenslagerarbeid/vannlekkasje etc. Sameiets egenkapital pr. 31.12.2023 var kr. 533 731.- mot kr. 610 058.- for 2022. Styret vedtok på sitt styremøte 9. oktober 2023 å øke felleskostnadene med ti prosent fra 1. januar 2024.

Forvaltning
Styrets forretningsfører/regnskapsfører er *Norian Eiendomsforvaltning AS*. Kontaktperson/forretningsfører: Ørjan Lund Størksen. Sameiets revisor er *Narvesen Revisjon AS*.

Vaktmester - Fra og med 1. oktober 2023 overtok vaktmesterselskapet *Bygårdsservice AS* vaktmestertjenester og renhold i bygget. Fram til 1. oktober var det vårt gamle vaktmesterselskap *Alt i vaktmestertjenester AS (AiV)* som utførte oppdraget. Skifte av vaktmesterselskap fant sted etter at styret innhentet et bedre tilbud fra Bygårdsservice AS. - Merk at oppdrag som innebærer utgifter for sameiet, kun kan bestilles av styrets medlemmer/varamedlemmer.

Industriporter AS på Jessheim er sameiets serviceselskap for garasjeporten. *Kone AS* er sameiets serviceselskap for heisen.

Forsikring.- Bygget er forsikret i forsikringsselskapet *IF* og har avtalenummer SP2012584.

Diverse
Seksjon 10 - eier Erik Olai Otterbech - ble i 2023 solgt til Sverre Leiro. Av sameiets 29 leiligheter er elleve leiligheter utleid.

Oslo, 20/3-24

Svein Holst Andreassen	Grete Breivik	Carl R. Ihlen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Boligsameiet Geitmyrsveien 40
2023

Document ID: 406a9283-4d94-4d5e-91da-602246920 3e2

Årsregnskap for Boligsameiet Geitmyrsveien 40

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		1 079 516	950 370	1 071 373	1 180 523
Andre inntekter		10 250	10 350	10 350	4 250
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 089 766**	**960 720**	**1 081 723**	**1 184 773**
Lønn og personalkostnader	2	45 640	45 640	45 640	45 640
Vaktmestertjeneste		106 095	91 925	98 400	135 600
Renhold		38 538	49 605	50 100	0
Kabel-TV/Bredbånd		132 985	108 499	132 985	140 213
Kommunale avgifter		267 701	226 351	268 900	310 100
Strøm og nettleie		155 694	167 184	190 600	157 300
Andre driftskostnader	3	24 897	64 710	21 500	23 100
Reparasjon og vedlikehold	3	180 396	90 684	55 000	125 000
Eksterne tjenester	3	75 504	66 751	70 400	78 100
Serviceavtaler	3	23 245	29 810	32 000	25 000
Forsikringer		98 941	92 610	98 941	105 706
Andre kostnader	3	16 458	28 134	15 800	23 406
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 166 094**	**1 061 903**	**1 080 266**	**1 169 165**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-76 328**	**-101 183**	**1 457**	**15 608**
DRIFTSRESULTAT:		**-76 328**	**-101 183**	**1 457**	**15 608**
Finansinntekter		0	116	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**0**	**116**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-76 328**	**-101 067**	**1 457**	**15 608**
Resultat		**-76 328**	**-101 067**	**1 457**	**15 608**
Overført annen egenkapital		**-76 328**	**-101 067**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-76 328**	**-101 067**	**0**	**0**

Document ID: 406a9283-4d94-4d5e-91da-602246920 3e2

Balanse

Boligsameiet Geitmyrsveien 40

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Kundefordringer		6 000	2 550
Forskuddsbetalte kostnader		267 846	243 876
Sum fordringer		**273 846**	**246 426**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	425 750	503 829
SUM OMLØPSMIDLER		699 597	750 255
SUM EIENDELER		**699 597**	**750 255**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		533 731	610 058
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		533 731	610 058
SUM EGENKAPITAL	**5**	**533 731**	**610 058**
Leverandørgjeld		145 846	121 513
Annen kortsiktig gjeld		20 020	18 684
Sum kortsiktig gjeld		**165 866**	**140 197**
SUM GJELD		**165 866**	**140 197**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**699 597**	**750 255**

OSLO,
Boligsameiet Geitmyrsveien 40

Svein Holst Andreassen	Grete Breivik	Carl Roman Ihlen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 406a9283-4d94-4d5e-91da-602246920 3e2

Disponible midler

Boligsameiet Geitmyrsveien 40

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**610 058**	**711 125**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-76 328	-101 067
B. Årets endring i disponible midler	**-76 328**	**-101 067**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**533 731**	**610 058**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	273 846	246 426
Kontanter og Bank	425 750	503 829
Omløpsmidler	**699 597**	**750 255**
Kortsiktig gjeld	-165 866	-140 197
Disponible midler	**533 731**	**610 058**

Document ID: 406a9283-4d94-4d5e-91da-602246920 3e2

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 406a9283-4d94-4d5e-91da-602246920 3e2

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	938 388
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	133 226
Fakturert strøm	7 902
Andre inntekter (bidrag dugnad, postkasseskilt, lyspærer o.l.)	10 250
Sum driftsinntekter	**1 083 766**

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum lønnskostnader	**45 640**	**45 640**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2023
Sesongarbeider på uteområder	2 977
Andre driftskostnader eiendom	21 920
Sum andre driftskostnader	**24 897**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	20 818
Rep. og vedlikehold bygning - Olaf Johansens Eftf AS	49 672
Rep. og vedlikehold bygning - Torshov Elektro: byttet belysning)	76 000
Brannvarsling og skallsikring annet	3 005
Heis andre kostnader	30 903
Sum reparasjon og vedlikehold	**180 396**

Document ID: 406a9283-4d94-4d5e-91da-602246920 3e2

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	9 375
Andre konsulenthonorarer	3 900
Forretningsførsel og regnskap	60 380
Annen fremmed tjeneste	1 849
Sum eksterne tjenester	**75 504**

Serviceavtaler

	2023
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	2 441
Heis serviceavtale	20 804
Sum serviceavtaler	**23 245**

Andre kostnader

	2023
Lisens og systemkostnader	11 625
Kontingent	1 990
Bank- og kortgebyrer	2 901
Andre kostnader	-58
Sum andre kostnader	**16 458**

Note 4 Drift- og bundre midler

	2023
Driftskonto	425 750
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**425 750**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr 0,-

Document ID: 406a9283-4d94-4d5e-91da-602246920 3e2

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	610 058
Årsresultat	-76 328
Saldo 31.12.	**533 731**

Document ID: 406a9283-4d94-4d5e-91da-602246920 3e2

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 406a9283-4d94-4d5e-91da-602246920 3e2

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2024-03-22 13:30:58 UTC+00:00
Grete Breivik
bankID
NO BankID - e775a299-7aaf-4fed-9020-cf9eb81ae481

2024-03-31 19:27:10 UTC+00:00
Carl Roman Ihlen
bankID
NO BankID - 1808ad77-a346-45f6-907e-bc7c000aeb11

2024-04-08 15:43:37 UTC+00:00
Svein Holst Andreassen
bankID
NO BankID - c049e437-117c-436d-b38a-af0a07291976

Document ID: 406a9283-4d94-4d5e-91da-602246920 3e2

Electronic signature

Signed by

Narvesen, Henrik

bankID

Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

12.04.2024 10:15:10

Date of birth

1983-10-25

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

NARVESEN REVISJON

Til styret i Boligsameiet Geitmyrsveien 40

Narvesen Revisjon AS
Storgata 4, 2212 Kongsvinger
Org.nr.: 912 663 930 MVA
www.narvesenrevisjon.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Geitmyrsveien 40 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
12.04.2024

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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

Narvesen Revisjon AS

Henrik Narvesen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Budsjett 2024

NORIAN

Styret endrer budsjettposter ved å legge inn ny totalsum i den grønne kolonnen (kolonne H). Benytt kommentarfeltet for å beskrive endringer i budsjettet.

Utarbeidet for: 568 - Boligsameiet Geitmyrsveien 40
Utarbeidet av: Ørjan
Utarbeidet dato: 30.01.2024

Kontonavn	Budsjett 2023	Estimert resultat 2023	Foreslått budsjett 2024	Styrets korrigerte budsjettall 2024	Styrets reviderte budsjett 2024	Kommentarer fra forvalter	Kommentarer fra styret
Fakturerte felleskostnader	938 388	938 388	1 032 408		1 032 408		
Fakturert strøm el-bil avg.fritt	-	7 902	7 902		7 902		
Fakturert Kabel-TV/bredbånd avg. fritt	132 985	133 226	140 213		140 213	Forslag: øke tilsvarende reell kostnad (konto 6315)	
Sum driftsinntekter	**1 071 373**	**1 079 516**	**1 180 523**	-	**1 180 523**		
Annen driftsinntekt avg.fri	10 350	4 250	4 250		4 250		
Sum andre inntekter	**10 350**	**4 250**	**4 250**		**4 250**		
Sum inntekter	**1 081 723**	**1 083 766**	**1 184 773**	-	**1 184 773**		
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000		40 000	Beløpet styret foreslår til årsmøte/GF	
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640		5 640	14,1 % av lønnskostnader. Beregnes automatisk	
Sum lønn og andre personalkostnader	**45 640**	**45 640**	**45 640**	-	**45 640**		
Vaktmestertjeneste	98 400	105 903	132 600		132 600	Inkl. rennhold	
Vaktmester tillegg	-	192	3 000		3 000		
Vaktmestertjeneste	**98 400**	**106 095**	**135 600**		**135 600**		
Renhold	50 100	38 538	-		-		
Renhold	**50 100**	**38 538**	**-**		**-**		
Kabel-TV/Bredbånd	132 985	132 985	140 213		140 213		
Kabel-TV/Bredbånd	**132 985**	**132 985**	**140 213**	-	**140 213**		
Kommunale avgifter	268 900	267 701	310 100	-	310 100		
Kommunale avgifter	**268 900**	**267 701**	**310 100**	-	**310 100**		
Strøm og nettleie	190 600	155 694	157 300		157 300	Forutsetning for kostnadsøkningen er basert på generell KPI	
Strøm og nettleie	**190 600**	**155 694**	**157 300**	-	**157 300**		
Sesongarbeider på uteområder	5 000	2 977	3 100		3 100		
Andre driftskostnader eiendom	16 500	16 724	20 000		20 000	Diverse løpende kostnader boligselskaper har.	
Andre driftskostnader	**21 500**	**19 701**	**23 100**	-	**23 100**		
Leie container	6 100	-	-		-		
Rep. og vedlikehold bygninger	30 000	70 489	30 000		30 000	Standard løpende drift og vedlikehold	
Rep. og vedlikehold garasjer	10 000	76 000	60 900		60 900		
Rep. og vedlikehold el.anlegg	-	5 196	-		-		
Brannvarsling og skallsikring annet	-	3 005	3 100		3 100		
Heis andre kostnader	15 000	30 903	31 000		31 000		
Reparasjon- og vedlikeholdsprosjekt						Større og planlagte vedlikeholdsprosjekter	
Reparasjon og vedlikehold	**61 100**	**185 592**	**125 000**	-	**125 000**		
Honorar revisjon	8 600	9 375	9 800		9 800		
Andre konsulenthonorarer	-	3 901	3 000		3 000		
Forretningsførsel og regnskap	60 400	60 380	63 300		63 300		
Annen fremmed tjeneste	1 400	1 849	2 000		2 000		
Eksterne tjenester	**70 400**	**75 504**	**78 100**	-	**78 100**		
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	11 200	2 441	2 600		2 600		
Heis serviceavtale	20 800	20 804	22 400		22 400		
Serviceavtaler	**32 000**	**23 245**	**25 000**	-	**25 000**		
Forsikringspremie	98 941	98 941	105 706		105 706		
Forsikringer	**98 941**	**98 941**	**105 706**	-	**105 706**		
Kurs	-	-	1 000		1 000		
Lisens og systemkostnader	-	11 625	12 206		12 206		
Telefon	1 300	-	-		-		
Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 100	1 990	2 100		2 100		
Møtekostnader - årsmøter/styremøter	-	-	5 000		5 000	Fast møtekostnad, årlig møte	
Bank- og kortgebyrer	6 300	2 901	3 100		3 100		
Gebyrer ved purring	-	97	-		-		
Tap på fordringer	-	35	-		-		
Kostnader fra inkassoselskap	-	-189	-		-		
Andre kostnader	**9 700**	**16 458**	**23 406**	-	**23 406**		
Sum Driftskostnader	**1 080 266**	**1 166 094**	**1 169 165**	-	**1 169 165**		
Sum Driftsresultat	**1 457**	**-82 328**	**15 608**	-	**15 608**		
Sum finansinntekter	-	-	-	-	-		
Sum finanskostnader	-	-	-	-	-		
Netto finansposter	-	-	-	-	-		
Resultat	**1 457**	**-82 328**	**15 608**	-	**15 608**		

Page 1 of 1

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
12.04.2024

PUBLIC

Boligsameiet Geitmyrsveien 40 - Årsmøtet 2024

Er en sameier forhindret fra å møte på årsmøtet, kan en fullmakt møte i sameiers sted med skriftlig fullmakt. Styret ved styreleder kan eventuelt føres opp som fullmektig. Merk at det må føres opp et konkret personnavn. Undertegnet fullmakt må være styret i hende i god tid før årsmøtet.

Adresse: Styret, Boligsameiet Geitmyrsveien 40, 0455 Oslo eller epost: svholst@online.no

---

FULLMAKT

NAVN……

SEKSJONSNR.……

gir herved fullmakt til (navn)……

til å møte som min fullmektig på årsmøtet 2024 i Boligsameiet Geitmyrsveien 40.

Sted/dato……

Signatur ……..

Protokoll for ordinært årsmøte 2024
I Boligsameiet Geitmyrsveien 40 - org. nr. 984151225

Møtedato: onsdag 12. juni 2024
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Geitmyrsveien 40 i lobbyen

Tilstede fra forretningsfører: Ørjan Lund Størksen, Norian Regnskap AS
Møtet ble åpnet av: Styreleder Svein Holst Andreassen

Følgende sameiere var tilstede: Annette Jeneson, Sissel Andresen, Helene Bugge Sveri, Preet Bano Singh/Narpinder Singh, Even Lokøy, Grete Breivik, Svein Holst Andreassen, Christel Kruse-Jensen, Carl R. Ihlen, Karin Brække, Kristin H. Kamøy.

1. **Konstituering**
Som møteleder ble foreslått styreleder.
Vedtak: Godkjent

1.2 **Valg av protokollfører og protokollvitne**
Som protokollfører ble forretningsfører foreslått.
Som protokollvitne ble Sissel Andresen forslått .
Vedtak: Godkjent

1.3 **Registrering av stemmeberrettigede**
11 seksjonseiere
5 fullmakter (en fullmaktshaver ikke til stede)
Vedtak: Godkjent

1.4 **Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet**
Vedtak: innkalling og gjennomføring av møtet ble godkjent.

2. **Styrets årsrapport for 2023**
Styrets årsrapport ble gjennomgått punkt for punkt.
Vedtak: Styrets årsrapport for 2023 ble tatt til etterretning.

3. **Årsregnskap for 2023**
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

4. **Budsjett for 2024**
Forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

5. **Innkommende forslag**
Innkommet forslag: Ønske om vedlikeholdsspyling av rør i bygget (Annette Jeneson).

Forslagsstilleren la fram saken. Det var registrert boblelyder fra rørene på kjøkkenet. Rørlegger hadde anbefalt vedlikeholdsspyling avløpsrør i bygget da det kunne tyde på at rørene begynte å bli tette. Styreleder opplyste at det opp gjennom årene hadde vært gjennomført flere høytrykksspylinger i bygget i forbindelse med tette avløpsrør. Pris for en enkel høytrykksspyling var ca. kr. 4000.-, mens «pakkepris» for vedlikeholdsspyling for hele bygget ville komme på ca. kr. 45 000 - 50 000. d.v.s. ca. kr. 1500.- pr. leilighet eller noe over. Praksis

hadde vært å bestille høytrykksspyling ved behov. Den enkelte sameier har ansvar for å rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Sameiet har ansvar for felles installasjoner som går gjennom leiligheten som rør, ledninger og kanaler. Styret kan være behjelpelig med praktisk hjelp og råd i saker som dette. Styreleder anbefalte også at en jevnlig sjekket sluket på badet og «hakket» vekk eventuelle forkalkninger som stengte for avløp.

6. **Godtgjørelse til styret**
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 40 000. - for den gjennomførte styreperioden.
Vedtak: Godkjent

7. **Valg til styret**
Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder: Svein Holst Andreassen	På valg i 2024
Styremedlem: Grete Breivik	På valg i 2024
Styremedlem: Carl R. Ihlen	På valg i 2024
Varamedlem: Linda Brønstad	På valg i 2024
Varamedlem: Halfdan Kamøy	På valg i 2025

Valg
Svein Holst Andreassen ble enstemmig valgt som styreleder for ett år.
Grete Breivik ble enstemmig valgt som styremedlem for to år.
Carl R. Ihlen ble enstemmig valgt som styremedlem for to år.
Gro Elisabeth Paulsen ble enstemmig valgt som varamedlem for to år.

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Svein Holst Andreassen.	På valg i 2025
Styremedlem: Grete Brevik	På valg i 2026
Styremedlem: Carl R. Ihlen	På valg i 2026
Varamedlem: Halfdan Kamøy.	På valg i 2025
Varamedlem: Gro Elisabeth Paulsen	På valg i 2026

Årsmøte ble avsluttet klokken 19.30. Protokollen godkjennes av undertegnede.

Oslo, 15, juli 2024.

Møteleder :
Svein Holst Andreassen
Svein Holst Andreassen

Protokollvitne:
Sissel Andresen
Sissel Andresen

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Geitmyrsveien 40

i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr.31

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Geitmyrsveien 40(heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 29 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 217, bnr. 168 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt ev sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede , og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles :

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp , bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til re-seksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13
OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

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

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke

skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997.

5. mars 2013

SAMEIET GEITMYRSVEIEN 40

ORDENSREGLER

Disse husordensregler bekjentgjøres for samtlige sameiere og eventuelle leiere/framleiere i sameiet Geitmyrsveien 40.

1. Generelt
Disse husordensregler skal sammen med de vedtatte vedtekter for sameiet, regulere forholdet innen sameiets område og mellom sameiets beboer. Det er viktig at alle beboere tar hensyn til hverandre og følger de vedtatte husordensregler for at alle skal trives.

2. Støy
Enhver beboer har krav på nattero i tiden 23.00-07.00. Det henstilles til at man i den tiden unngår aktivitet som medfører støy for naboen.

- Lyd fra radio, TV, stereoanlegg, vaskemaskin, tørketrommel, elektrisk verktøy, musikkinstrumenter eller sang må ikke sjenere naboene.
- Aktiviteter som fest, jubileer, større oppussingsarbeider med mer, som vil føre til brudd på støyreglene skal varsles sameiets beboere, enten direkte eller ved oppslag på informasjonstavle, minst en uke før aktiviteten påbegynnes.

3. Orden
Enhver ser til at gangen, kjellergangen, boder, søppelrom, garasje og fellesarealer generelt, holdes ryddig og ordentlig.

- Fellesarealer må ikke opptas av gjenstander som er til sjenanse for øvrige naboer, så som kasser, sportsartikler, barnevogner med mer. Gjensatte gjenstander kan fjernes og omkostningene belastes da beboer.
- Vi henstiller beboere til ikke å oppbevare verdisaker i bil, garasje eller fellesarealer for øvrig.
- Enhver forurensning av fellesarealer er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås.
- Forsvarlig emballert husholdningsavfall skal legges i søppelcontainer.
- Papir og papp legges i papircontainer.
- Søppel skal ikke hensettes i fellesområder eller plasseres utenfor leilighetsdørene.
- Annet avfall enn ordinært husholdningsavfall er beboerne selv ansvarlig for å fjerne.
- Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art i fellesarealene, unntatt er oppslagstavle ved postkassene. Denne brukes ved behov til nabovarsel, annen bruk av oppslagstavla skal godkjennes av styret.
- Foresatte skal påse at barn tar hensyn til naboer og bygninger.
- Endringer i byggets eksteriør skal ikke foretaes uten styrets samtykke.
- Fellesbod i kjeller disponeres av styret og benyttes til oppbevaring av sameiets effekter så som møbler til takterrassen, julepynt etc.
- Bruk av kullgrill, herunder også engangsgrill, er ikke tillatt.
- Skilting av postkasse og ringeklokke skal være lik for alle postkasser og ringeklokker. Informasjon om bestilling gis av styret.
- Sykler og lignende skal ikke låses inntil rekkverk ved inngangstrapp. Parkering av sykler og lignende kan skje ved utvendig parkeringsplass.

4. Felles takterrasse
Den felles takterrassen kan disponeres av alle beboere. For takterrassen gjelder de samme regler for støy og orden som for fellesarealet for øvrig.

- Takterrassen kan reserveres for private arrangementer på kveldstid mellom kl. 17 og kl. 23. Reservasjon gjøres ved at det gis beskjed på oppslagstavla ved postkassene. En seksjon kan kun reservere en kveld ad gangen, en reservasjon må "brukes" før man kan reservere neste kveld.
- Takterrassen kan ikke reserveres på merke- og helligdager som f. eks. 17. mai og nyttårsaften.
- Takterrassen skal være ryddet etter bruk samme kveld som den er brukt.

5. Besøkende
Seksjonseier er pliktig å påse at besøkende tar hensyn og følger sameiets ordensregler.

6. Dyrehold
Det kan holdes dyr såfremt det ikke er til sjenanse for naboene.

- Det skal ikke legges ut mat til dyr/fugler i sameiets fellesarealer og det henstilles til ikke å mate fugler fra balkong/terrasse.

7. Sikkerhet
Inngangsdøren skal alltid være lukket og låst. Ingen må slippe ukjente personer inn i huset. Dette gjelder alle, inkludert personer som sier de skal levere reklame eller lignende.

- Åpen ild må ikke benyttes, og brannfarlige gjenstander må ikke oppbevares i fellesrom, garasje, kjellerganger eller boder.
- Røyking er ikke tillatt i fellesarealer.

8. Ansvar
Sameieren er ansvarlig for skade på eiendom forårsaket av sameieren selv eller dennes gjester.

- Sameieren må selv umiddelbart utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør. Ved vannlekkasje grunnet skader på vannrør må hovedkranen i seksjonen straks stenges.
- Sameier skal melde fra direkte til forsikringsselskap, eventuelt styre eller vaktmester, dersom det oppdages skade, feil eller mangler ved sameiets bygninger, anlegg eller annet fellesutstyr.
- Oppdages veggdyr, utøy, skadedyr eller råte i en leilighet eller bod, plikter sameier straks å sørge for forskriftsmessig utrydding og utbedring. I tillegg må det meldes fra til styret eller vaktmester.

9. Klager
Eventuelle klager rettes til vedkommende sameier. Dersom dette ikke er mulig, eller klagene ikke fører frem, rettes klagen skriftlig til styret eller forretningsfører.

10. Framleie
Sameier som ønsker å leie ut sin seksjon og garasjeplass må informere styret skriftlig, med leietakers fulle navn, fødselsdato, telefonnummer og utleieperiode.

- Leietaker må gjøres kjent med husordensreglene, vedtektene og styrets medlemmer.
- Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplass til andre enn beboere i Geitmyrsveien 40.

Oslo

Utskriftsdato: 24.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 24.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-217/168/0/20 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Geitmyrsveien 40 0455 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Katharina Kruse-Jensen Rogneveien 3 1430 ÅS	Eiendomsskatt	NOK 4 586,00
Eiernavn:	DBO Kruse-Jensen Christel	Totalt	NOK 4 586,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 586,00
Totale avgifter	**4 586,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, fore-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grofter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

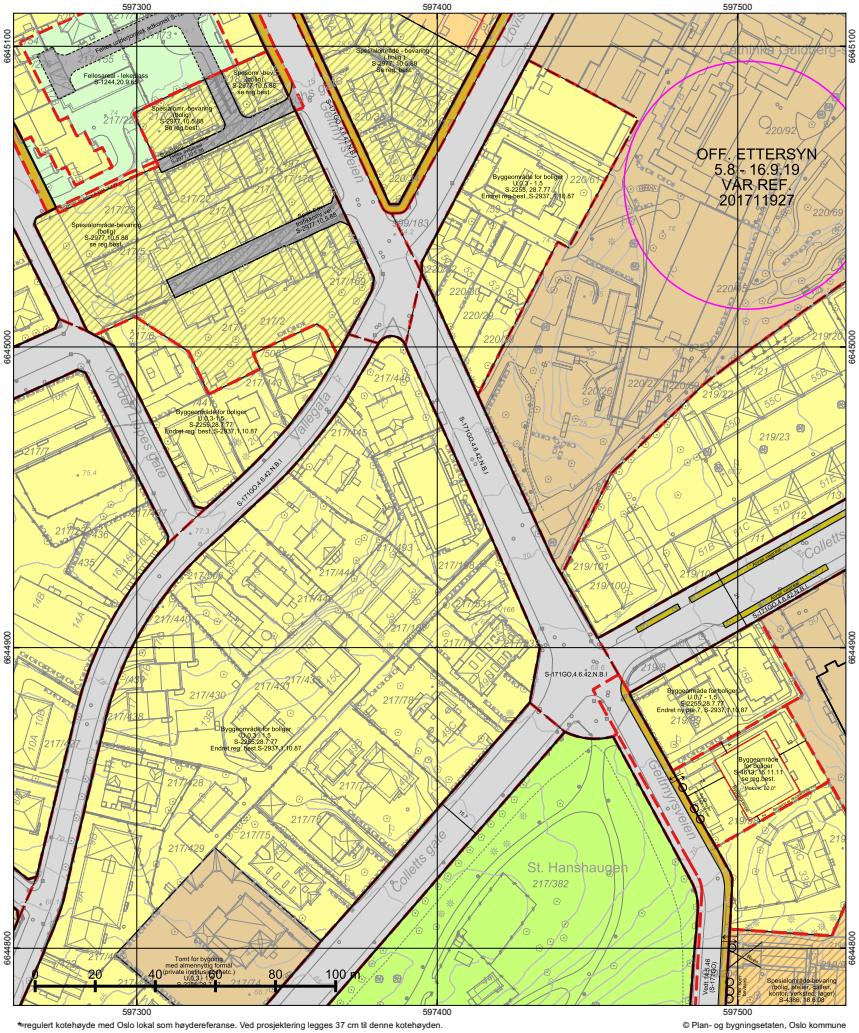
Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 670 - Spesialområde bevaring avkjørsel

- RbBevaringGrense

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

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

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 16.01.2025
Bruker: tas
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: 326360/ 86503832
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GEITMYRSVEIEN 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/168

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



Oslo

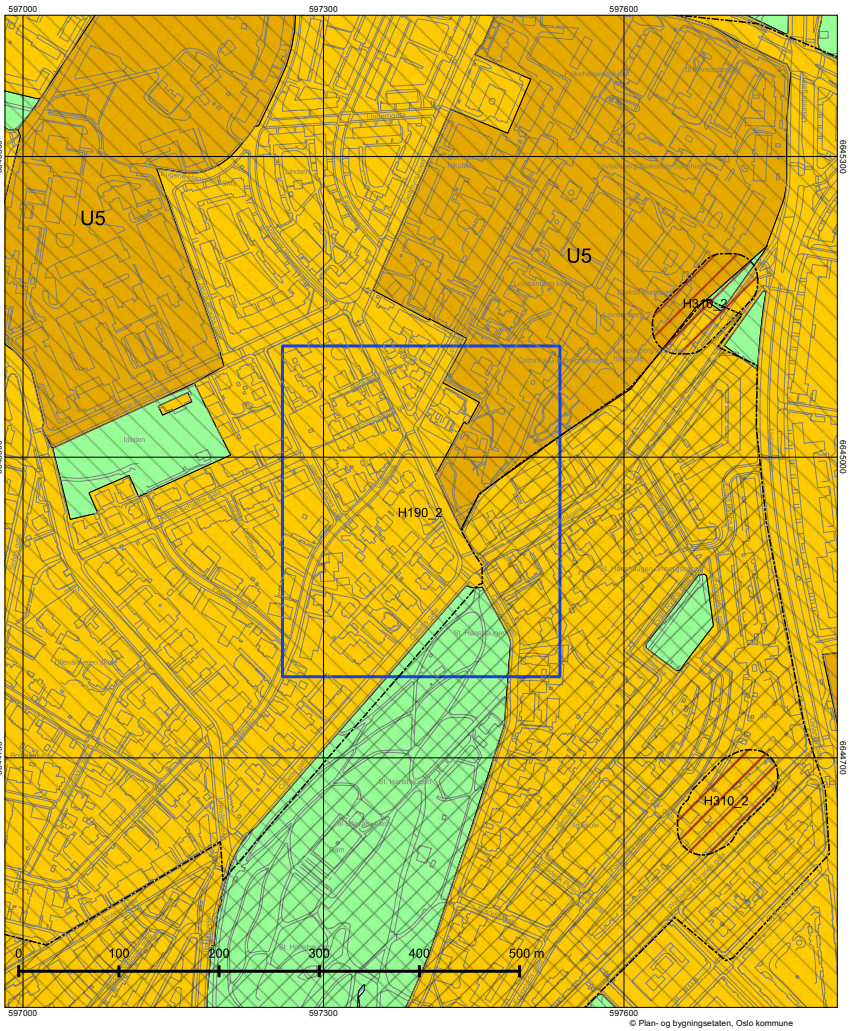
Dato: 16.01.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 326360/ 86503832
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GEITMYRSVEIEN 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/168

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.



Oslo

Dato: 16.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326360/86503832
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.

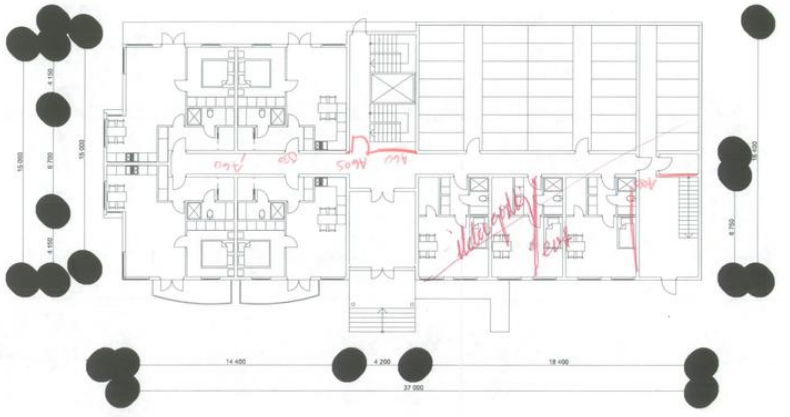
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



MOTTATT
21.MAI 97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

ARKIDÉ



12

GEITMYRSVEIEN 40
Geitmyrsveien 40 (217/168) + del av Vallegata 25 (217/446)
BYGGEMELDING

1.ETASJE
Målestokk 1:200
Ajour 15. Mai 1997

MOTTATT
21.MAI 97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

ARKIDÉ



13

GEITMYRSVEIEN 40
Geitmyrsveien 40 (217/168) + del av Vallegata 25 (217/446)
BYGGEMELDING

PLAN 2.ETASJE
Målestokk 1:200
Ajour 15. Mai 1997

MOTTATT
21.MAI 97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

ARKIDÉ



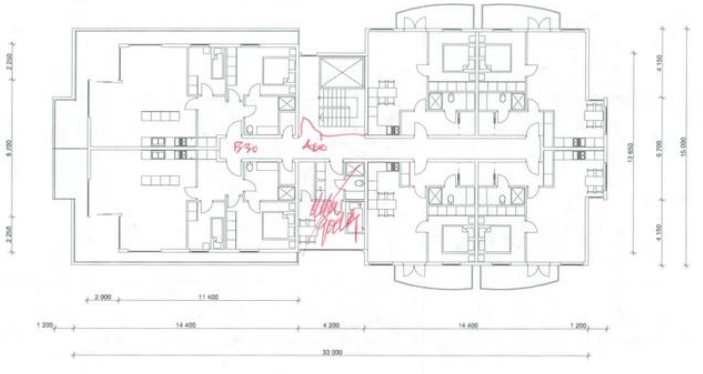
14

GEITMYRSVEIEN 40
Geitmyrsveien 40 (217/168) + del av Vallegata 25 (217/446)
BYGGEMELDING

PLAN 3.ETASJE
Målestokk 1:200
Ajour 15. Mai 1997

MOTTATT
21.MAI 97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

ARKIDÉ



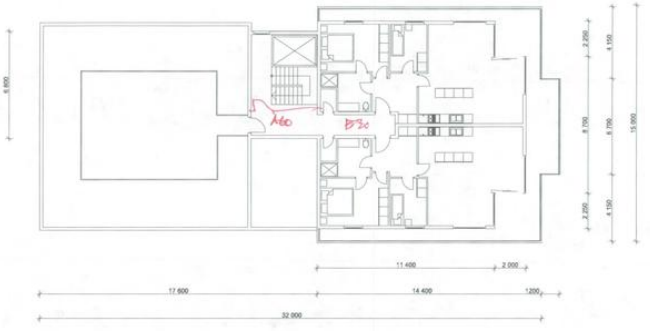
15

GEITMYRSVEIEN 40
Geitmyrsveien 40 (217/168) + del av Vallegata 25 (217/446)
BYGGEMELDING

PLAN 4.ETASJE
Målestokk 1:200
Ajour 15. Mai 1997

ARKIDÉ

MOTTATT
21.MAI 97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



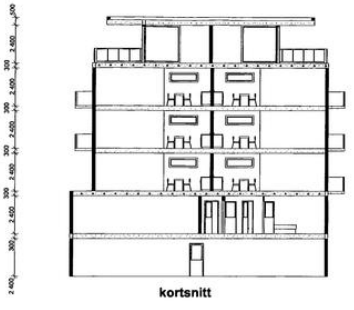
16

GEITMYRSVEIEN 40
Geitmyrsveien 40 (217/168) + del av Vallegata 25 (217/446)
BYGGEMELDING

PLAN 5.ETASJE
Målestokk 1:200
Ajour 15. Mai 1997

ARKIDÉ

MOTTATT
21.MAI 97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



kortsnitt



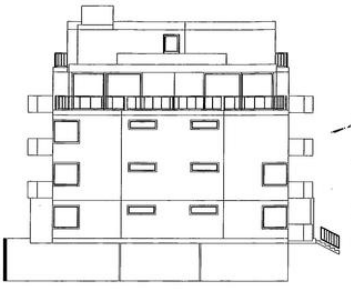
lengdesnitt

17

GEITMYRSVEIEN 40
Geitmyrsveien 40 (217/168) + del av Vallegata 25 (217/446)
BYGGEMELDING

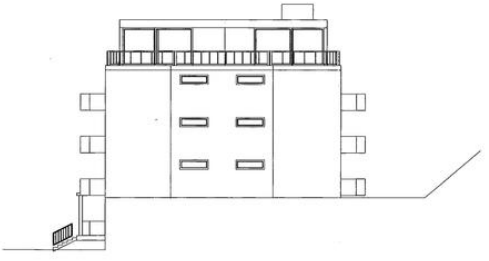
SNITT
Målestokk 1:200
Ajour 15. Mai 1997

ARKIDÉ



Fasade mot sør-øst

MOTTATT
21.MAI 97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



Fasade mot nord-vest

18

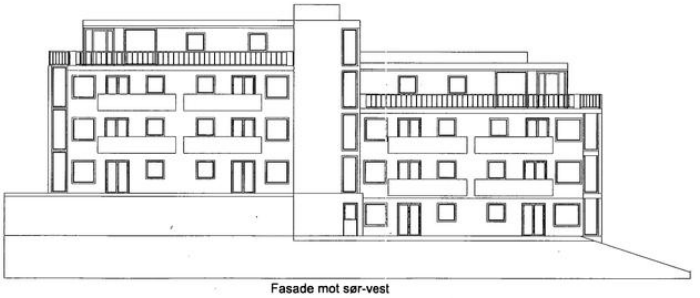
GEITMYRSVEIEN 40
Geitmyrsveien 40 (217/168) + del av Vallegata 25 (217/446)
BYGGEMELDING

FASADER
Målestokk 1:200
Ajour 15. Mai 1997

ARKIDÉ



Fasade mot nord-øst



Fasade mot sør-vest

MOTTATT
21.MAI 97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

19

GEITMYRSVEIEN 40
Geitmyrsveien 40 (217/168) + del av Vallegata 25 (217/446)
BYGGEMELDING

FASADER
Målestokk 1:200
Ajour 15. Mai 1997

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Bundebygg AS
v/Ivar Bernseter
Grenseveien 82
0663 OSLO

Dato: 15 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199604437-111 Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 40	Eiendom:	217/168
Eier:	Sameiet Geitmyrsveien 40		
Tiltakshaver:	BUNDEBYGG AS	Adresse:	Grenseveien 99, 0663 OSLO
Søker:	ARKIDE AS, Sivilarkitekter	Adresse:	Kongens gate 5, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 18.06.01 og 30.08.04.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kjell Ola Aamodt
sidemannskontrollør

Kartverket

PARKEN EIENDOMSMEGLING AS
V/SOFIE NORDSTRAND
WALDEMAR THRANES GATE 6
0171 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5-0331/21
Vår referanse: 2514117/15688387
Bestilling: C3 2021-05-25 (8) 81

Dato
25.05.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
33545	105	15.6.2001	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	168	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til
BØIGLAND & CO AS
PB 5141 MAJORSTUEN
0302 OSLO

TINGLYST 15 JUN 2001 33545
PLAN OG BYGNINGSETAT
RETTSAVDELINGEN

Rett kopi bekreftes
Kristin Pettersson

STATENS KARTVERK
06 APR 2001
MOTTATT

Rett kopi / avskrift bekreftes
Oslo, den 2/4-01
ANNE-CATHRINE HALO
Statsaut. eiendomsmegler

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	217	168		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
962383149	BUNDEBYGG AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tillegg-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tillegg-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tillegg-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tillegg-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tillegg-areal [6]
1	B	49	B	13	B	56	B	25	B	74	B	37				49			
2	B	49	B	14	B	49	B	26	B	83	B	38				50			
3	B	49	B	15	B	49	B	27	B	83	B	39				51			
4	B	56	B	16	B	56	B	28	B	83	B	40				52			
5	B	56	B	17	B	56	B	29	B	108	B	41				53			
6	B	49	B	18	B	74	B	30				42				54			
7	B	49	B	19	B	49	B	31				43				55			
8	B	56	B	20	B	120	B	32				44				56			
9	B	56	B	21	B	49	B	33				45				57			
10	B	74	B	22	B	49	B	34				46				58			
11	B	49	B	23	B	56	B	35				47				59			
12	B	56	B	24	B	56	B	36				48				60			

Sum tellere: 1.798 = nevner: 1.798

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 33545 Tinglyst: 15.06.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende areealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
	KNUT BUNDE IVAR BERNSETER FOR BUNDEBYGG AS JF. FIRMAATTEST	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[X] Tillatelsen følger vedlagt

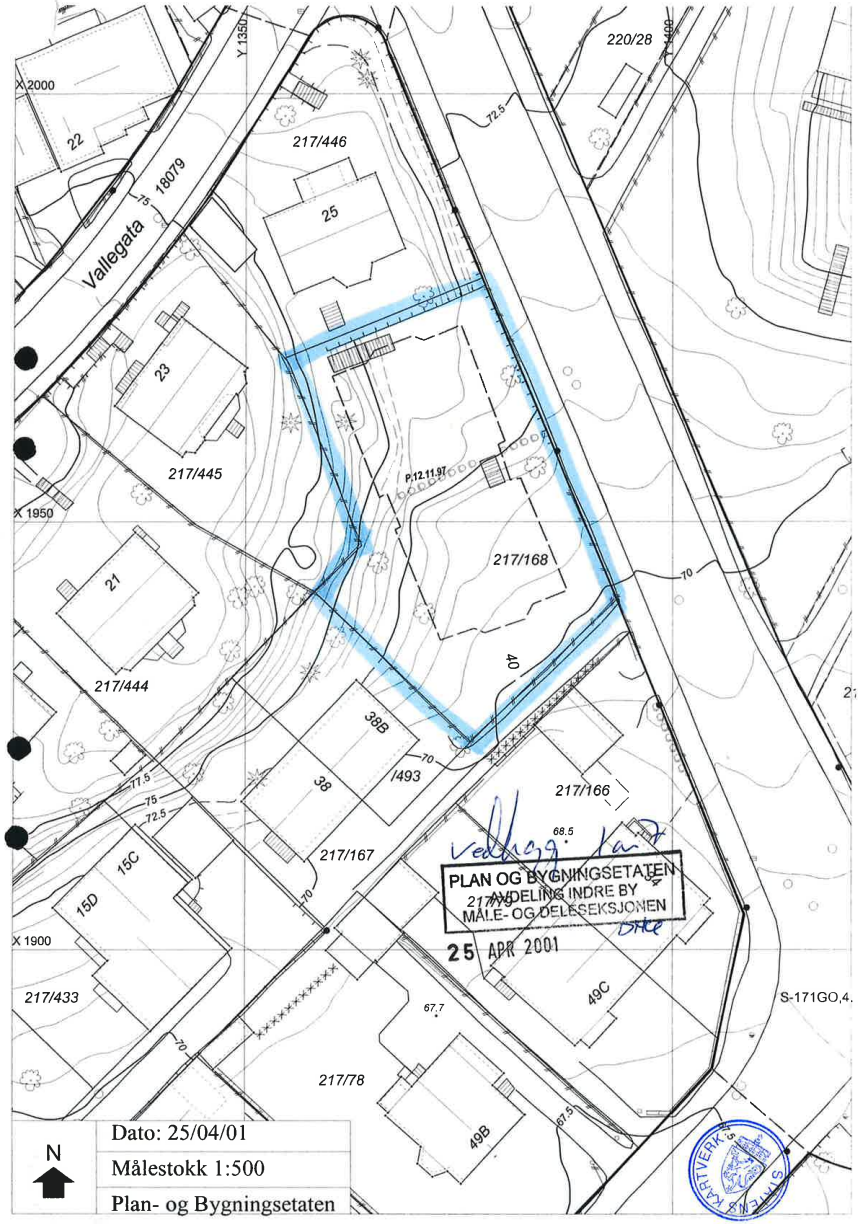
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

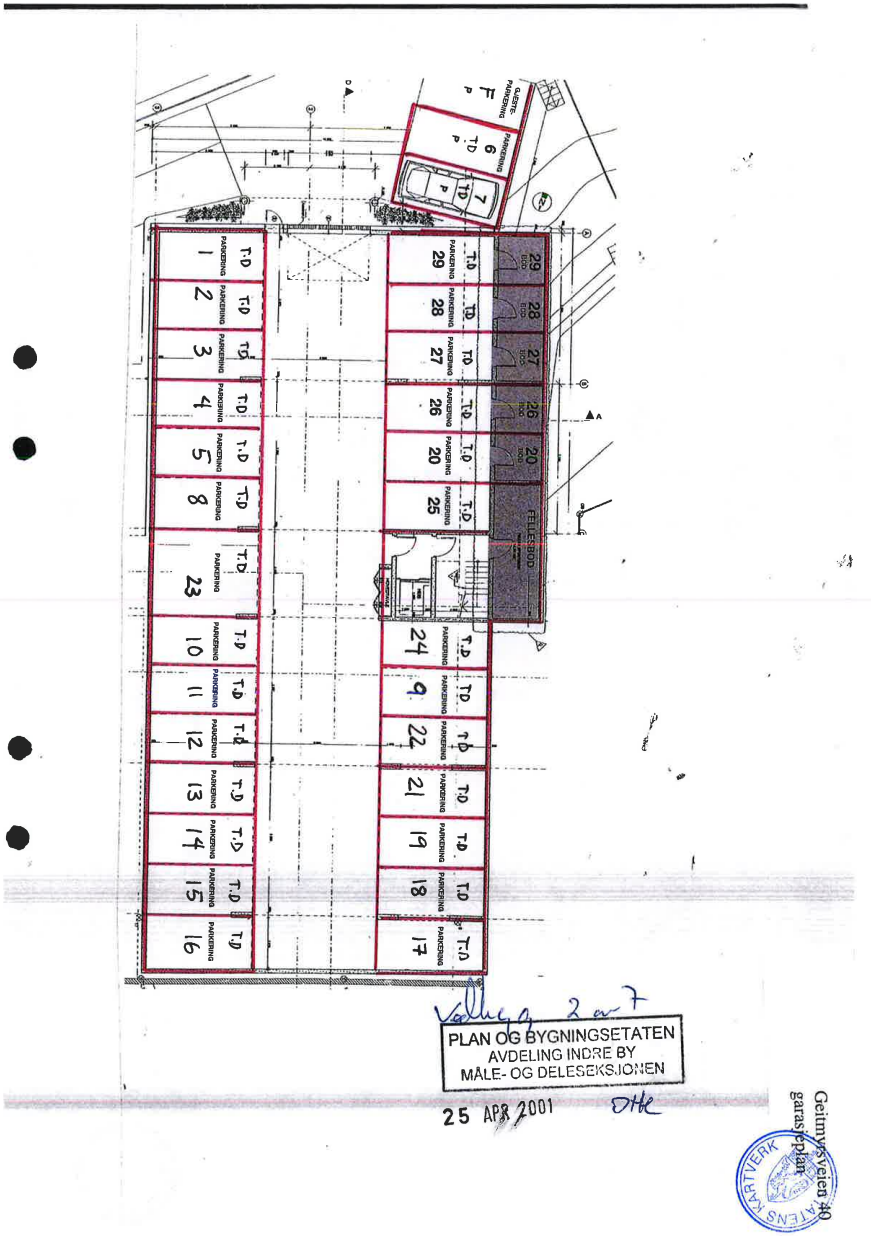
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
217	168		1-29	OSLO kommune

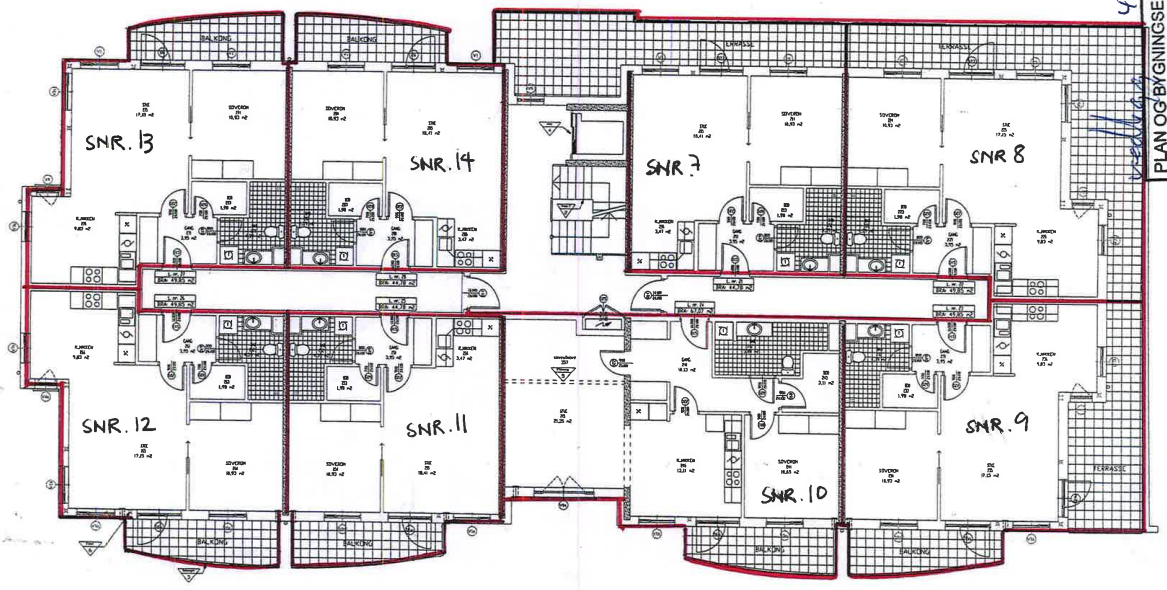
Dato	Stempel og underskrift
25 APR 2001	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


Vallegata
217/446
217/445
217/168
217/444
217/493
217/166
217/167
217/433
217/78
220/28
25
23
21
38B
38
49C
49B
15C
15D
22
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
25 APR 2001
N
Dato: 25/04/01
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten


FELLESBOD
PARKERING
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
25 APR 2001
Geitmyrsveien 40
garasjeplan



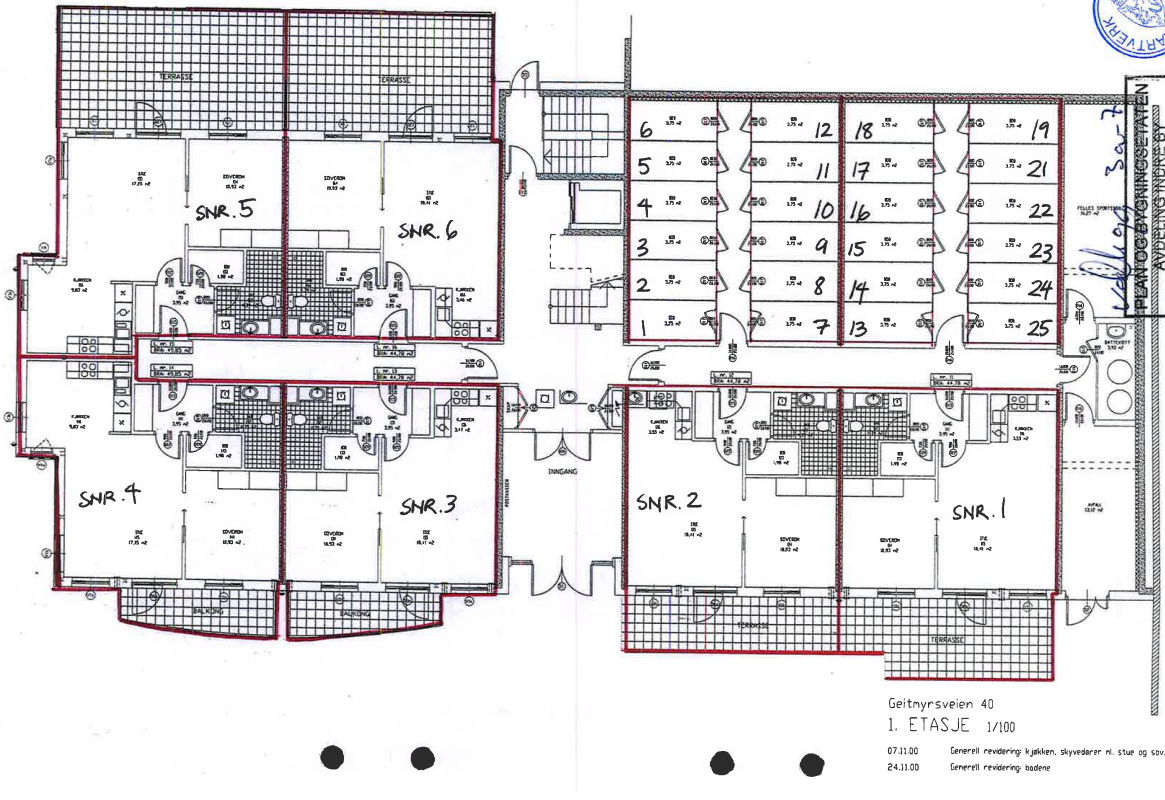
STATENS KARTVERK
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Geitmyrsveien 40

2. ETASJE 1/100

07.11.00 Generell revidering kjøkken, skyvedører m. stue og sov. gardskap.

24.11.00 Generell revidering baderom



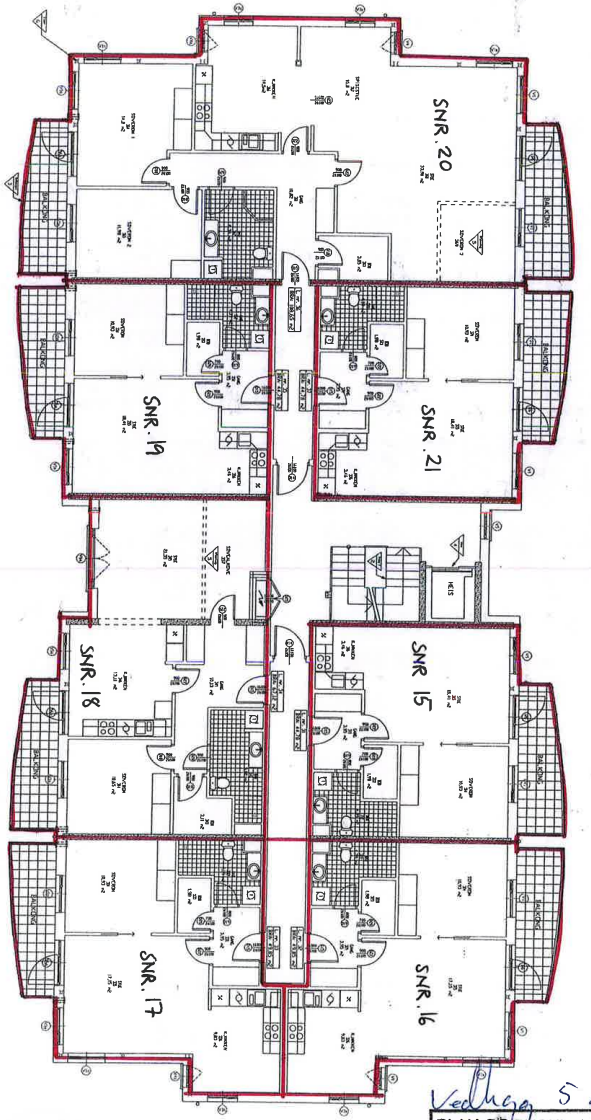
STATENS KARTVERK
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Geitmyrsveien 40

1. ETASJE 1/100

07.11.00 Generell revidering kjøkken, skyvedører m. stue og sov. gardsk

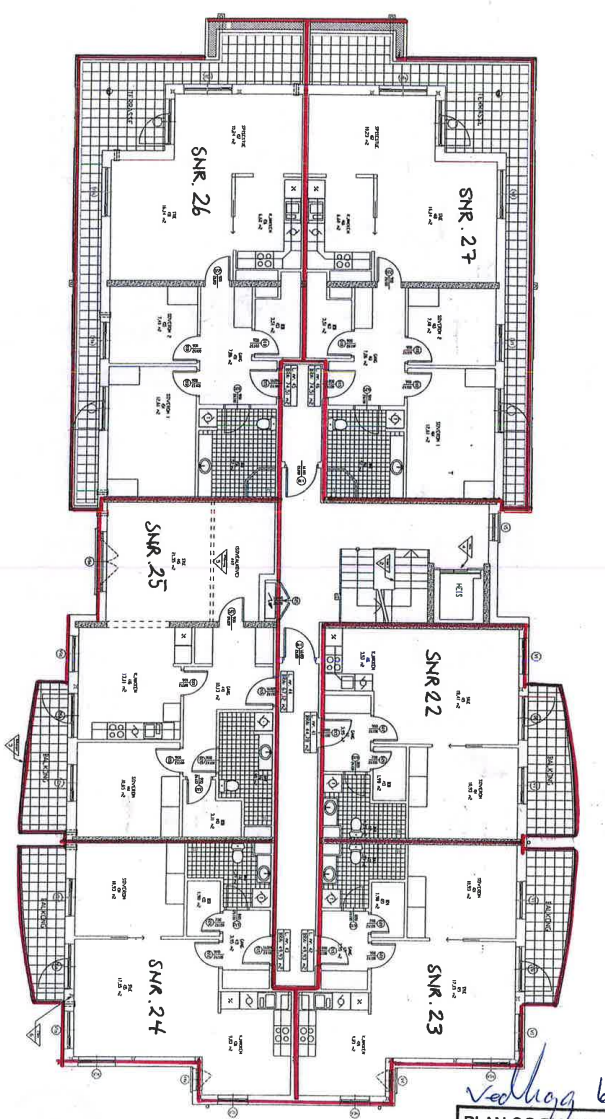
24.11.00 Generell revidering badene



Gethyrsveien 40
3. ETASJE 1/100
07.11.00 Generell rendering kjøkken, skyvedører m. stue og stor. garderobe
24.11.00 Generell rendering baderne

Vedlegg 5 av 7

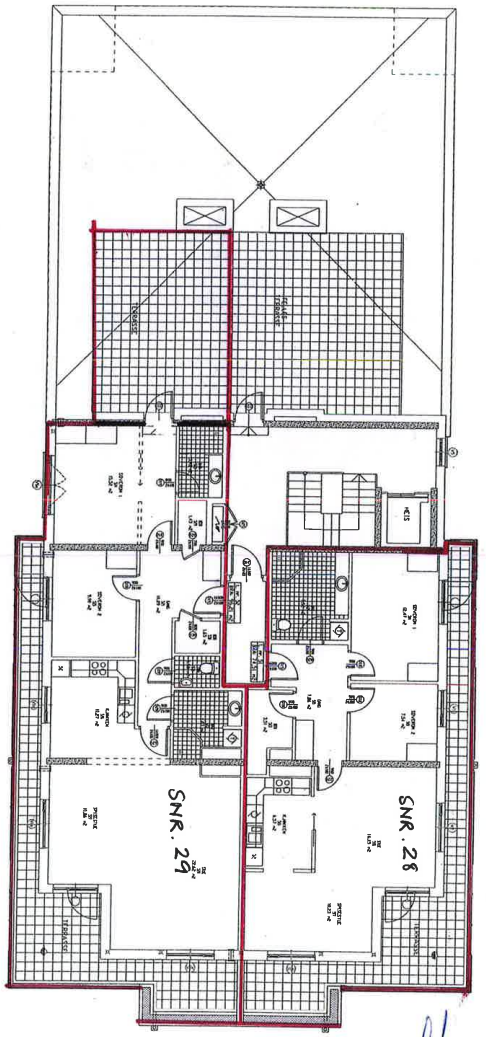
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
25 APR 2001
SHE



Gethyrsveien 40
4. ETASJE 1/100
07.11.00 Generell rendering kjøkken, skyvedører m. stue og stor. g
24.11.00 Generell rendering baderne

Vedlegg 6 av 7

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
25 APR 2001
SHE



Vedlegg 7 av 7

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
25 APR 2001

Getmyrsveien 40
5. ETASJE 1/100

07.11.00 Generell revidering kjøkken, gardsrom, takterrasse
24.11.00 Generell revidering badene

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 5-0015/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Geitmyrsveien 40 0455 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 168, snr 20 (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