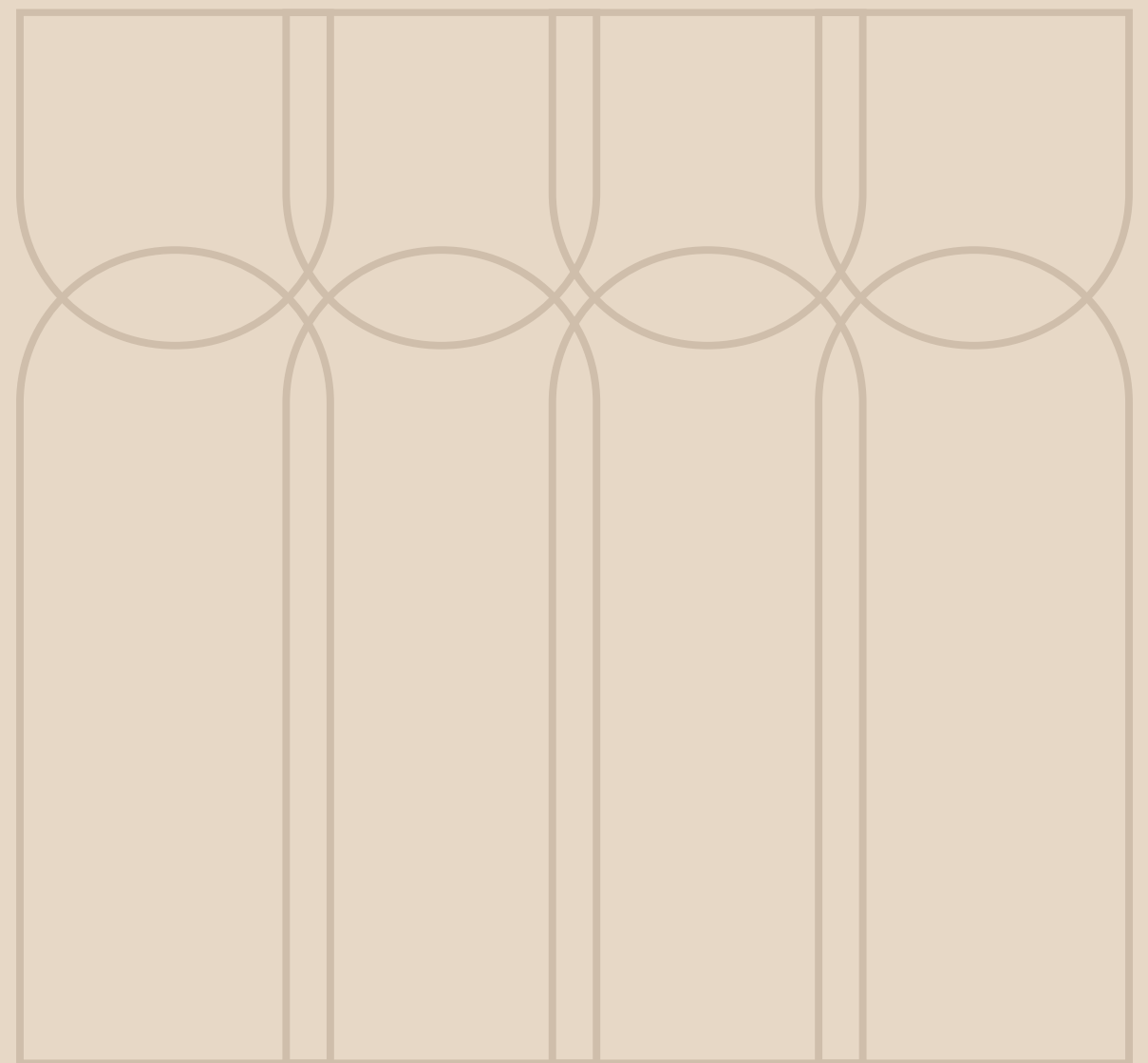




Geitmyrsveien 54

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Geitmyrsveien 54 -
Presentert av Emera eiendomsmegling!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 14 800 000,-	Eierseksjon	430.3 m ² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
384 850,-	Eierseksjon	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
15 184 850,-	3	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
5 000,- pr. mnd	4	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
16 788,-	1900	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
124/140 kvm	- G	

Din megler



Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

tonje.eide@emera.no
+47 480 58 025

Med et sterkt engasjement for eiendom og mennesker, jobber jeg hver dag for å sikre en trygg, ryddig og lønnsom prosess for kundene mine - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Jeg er opptatt av ærlig rådgivning, god tilgjengelighet og kvalitet i alle ledd.



Gjennomført leilighet med sjel - to solrike balkonger, god takhøyde, stukkatur, rosetter og to ildsteder. Lite innsyn

Velkommen til en lys og romslig leilighet som kombinerer klassiske detaljer med moderne løsninger og påkostede oppgraderinger. Leiligheten ble totalrenovert i 2009 og fremstår i dag som en lys, romslig og veldisponert bolig med stukkatur, rosetter, 3 meters takhøyde og to hyggelige balkonger. Her får du sol inn i leiligheten fra morgen til kveld.

Leiligheten har et stilrent kjøkken med utgang til balkong, to stuer, samt tre soverom - hvorav ett har adkomst til en solrik balkong - og to bad. Originale gulv, malte vegger og gjennomførte overflater gir en helhetlig følelse av kvalitet. Boligen har en jevnlig vedlikeholdt standard, tekniske oppgraderinger og praktiske løsninger.

Her får du en gjennomført bolig med særpreg, komfort og tidløs stil. Velkommen til visning!



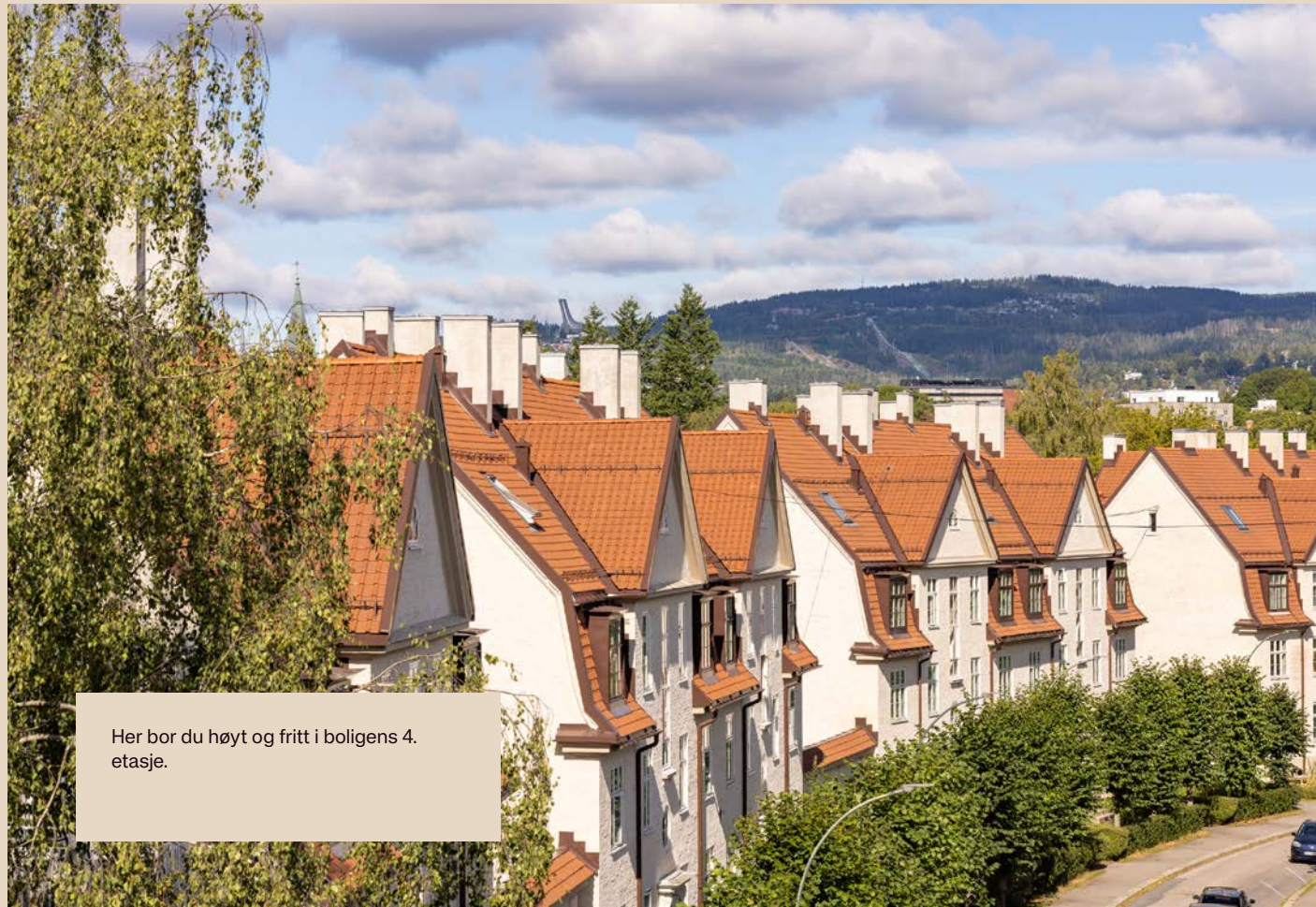
Leiligheten preges av god takhøyde og tre store rom på rad.



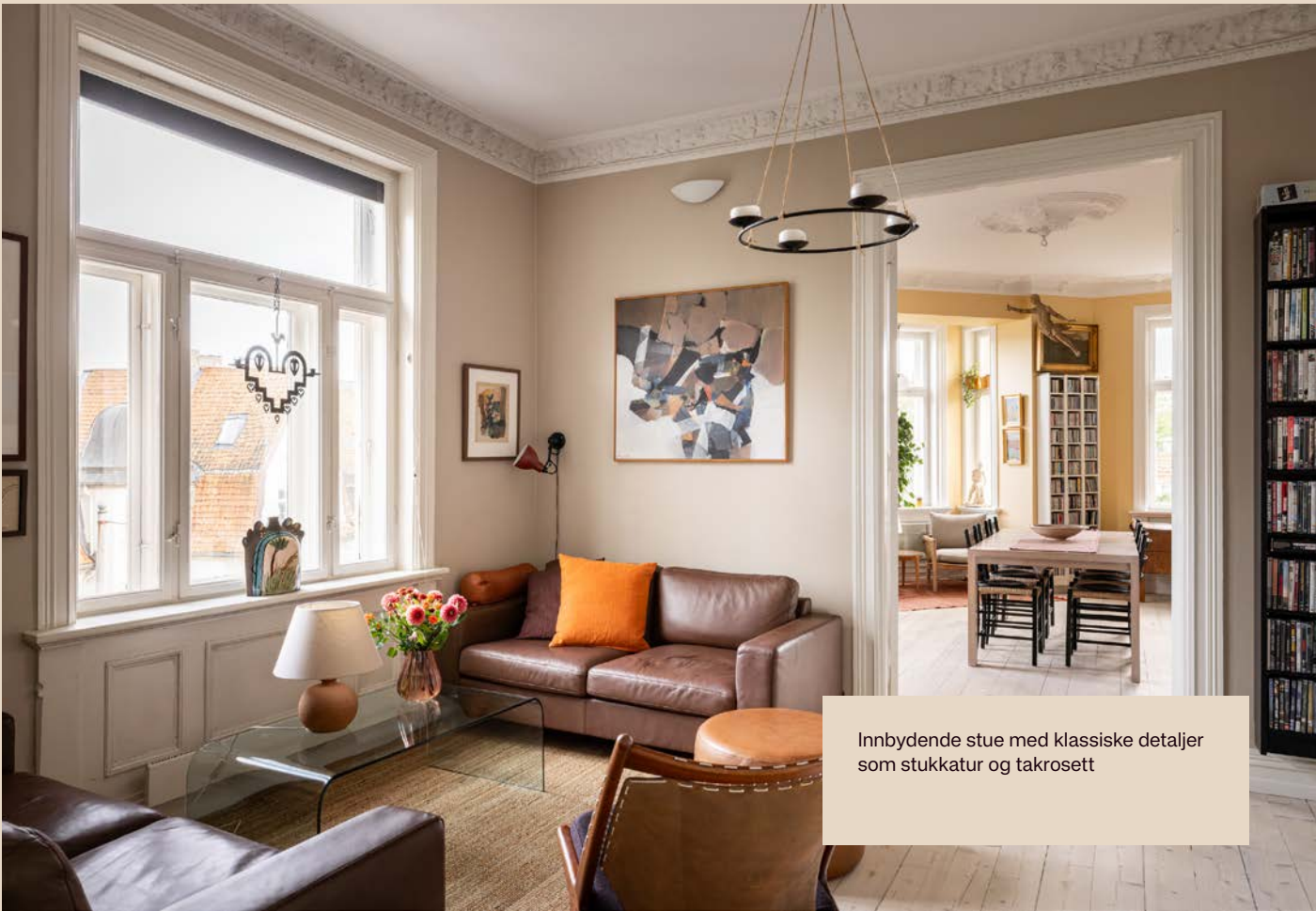


Lekker utsikt fra leiligheten.

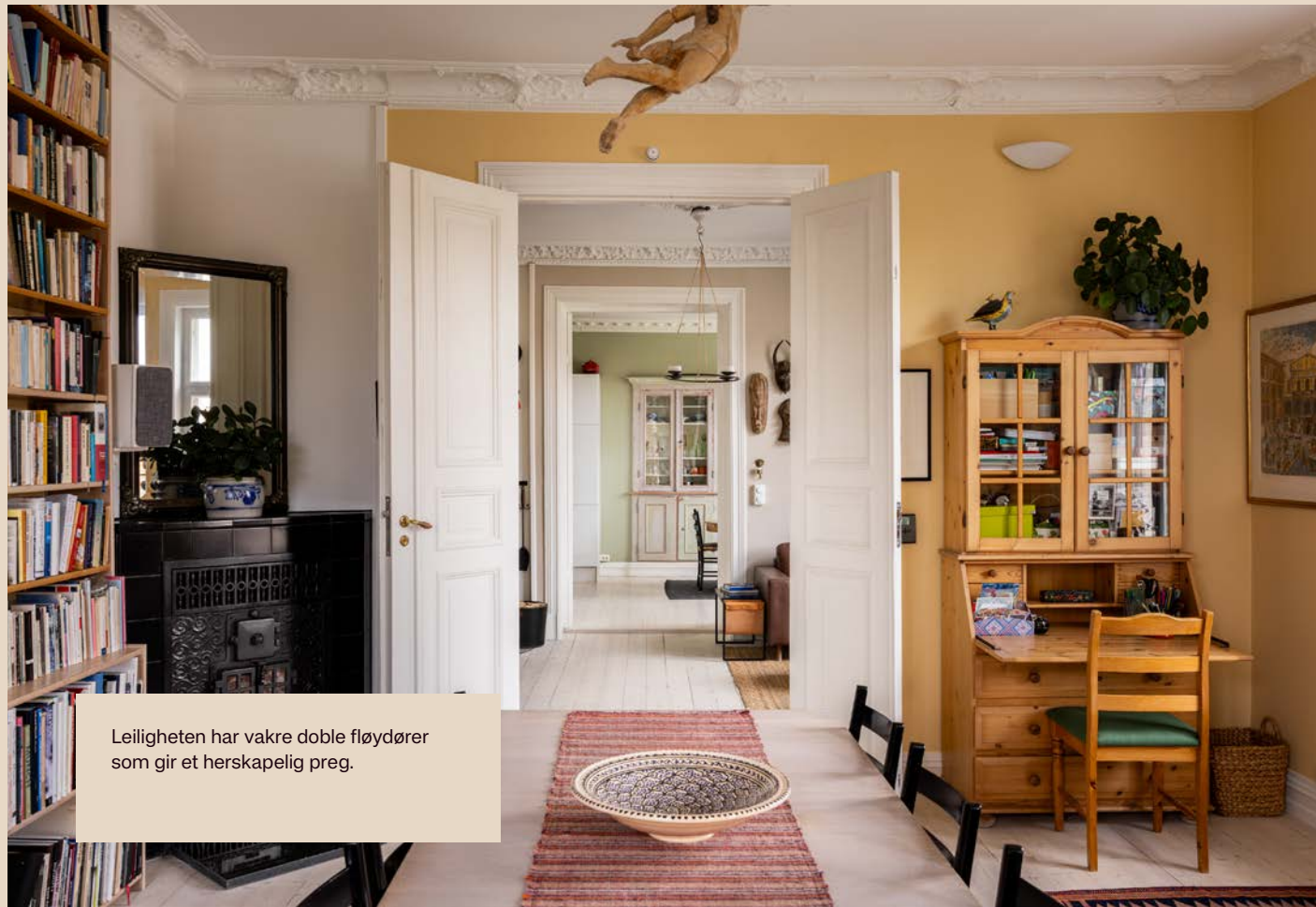




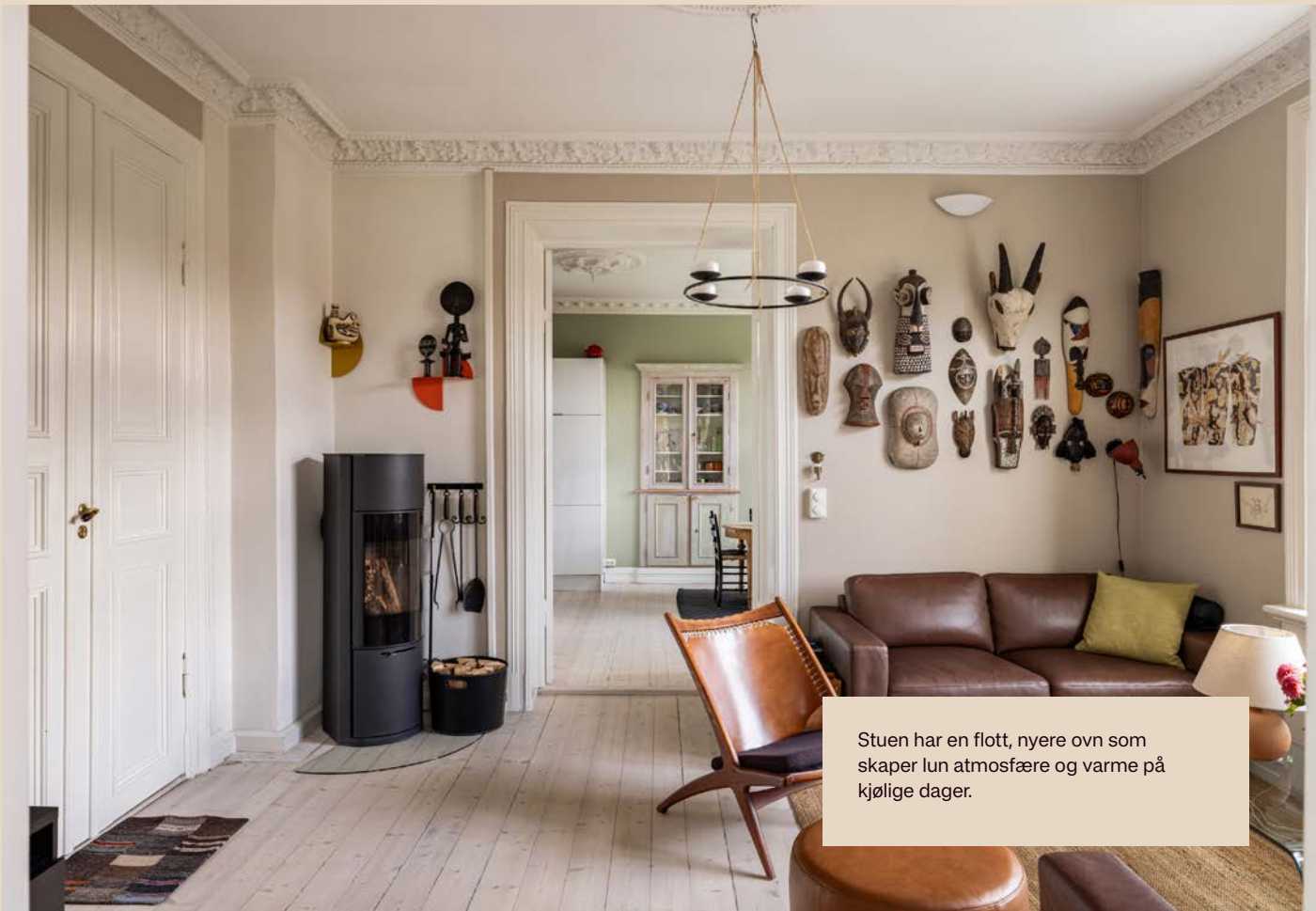
Her bor du høyt og fritt i boligens 4. etasje.



Innbydende stue med klassiske detaljer som stukkatur og takrosett



Leiligheten har vakre doble fløydører som gir et herskabelig preg.



Stuen har en flott, nyere ovn som skaper lun atmosfære og varme på kjølige dager.



Stuen har også doble fløydører mot inngangspartiet som kan lukkes for å skape et mer avskjermet rom.



Kjøkkenet er separat og har rikelig med skap- og benkeplass.



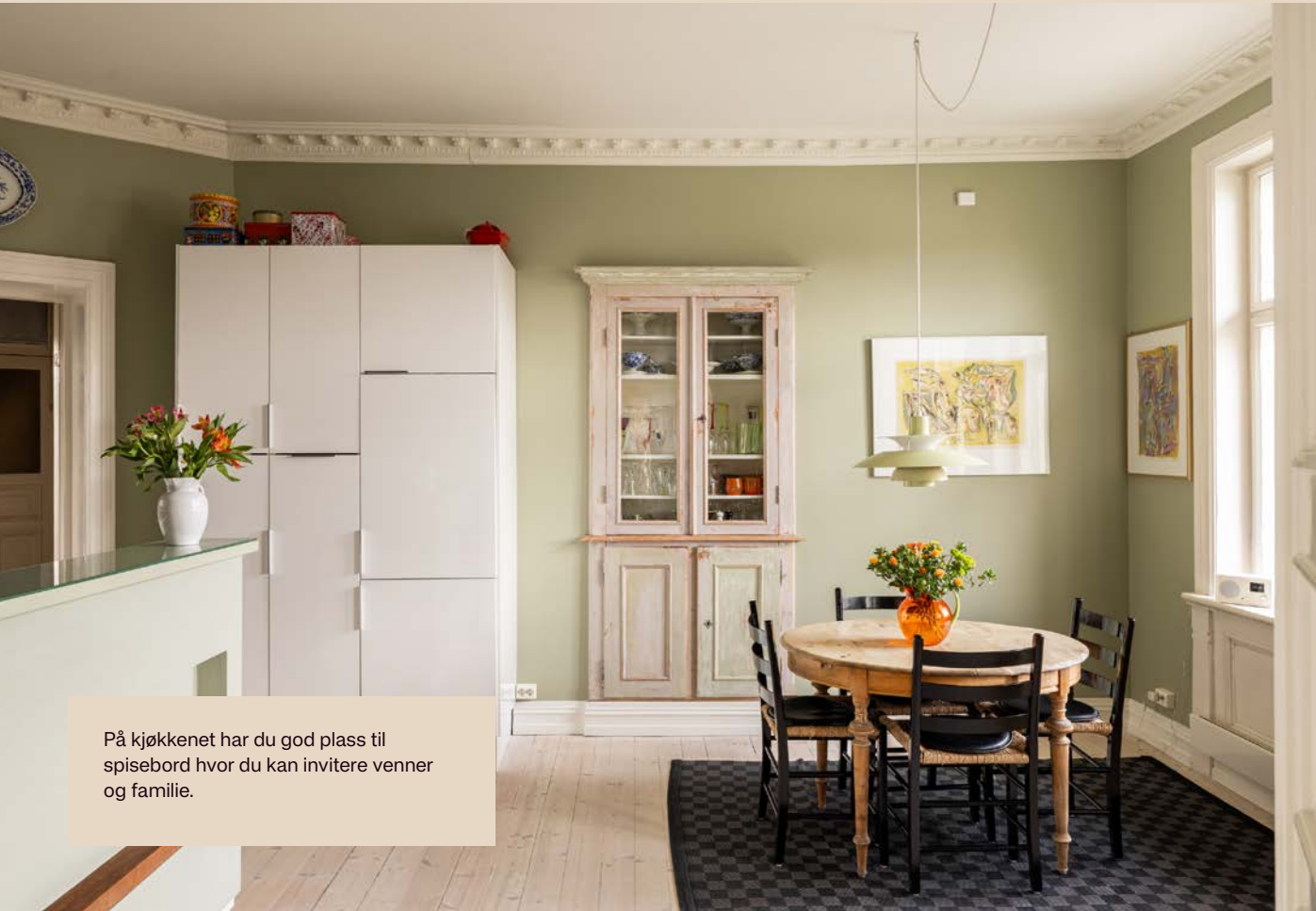
Kjøkkeninnredning fra IKEA. Innredningen har glatte, høyglans fronter, og benkeplaten i stein.



Ny ventilator over kokeplater type Bosch. Over benk er det også glassplate og belysning.



Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot spiseområdet.



På kjøkkenet har du god plass til spisebord hvor du kan invitere venner og familie.



Legg merke til det flotte skapet. Dette er unikt!



Fra kjøkkenet har du utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 3,3 kvm.



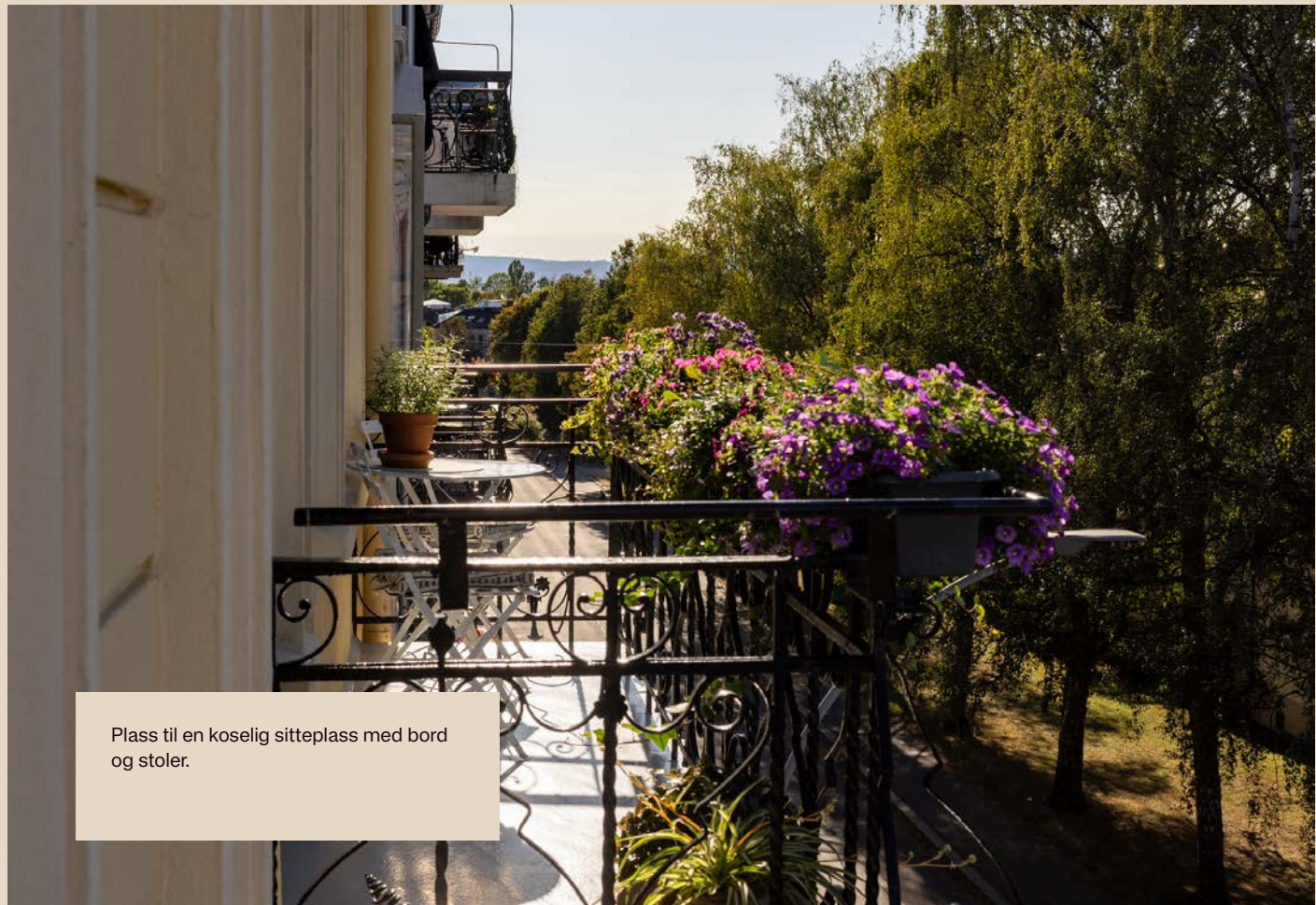
Et flott sted å nyte ettermiddagssola.



Her har du et nydelig grønt utsyn fra balkongen.



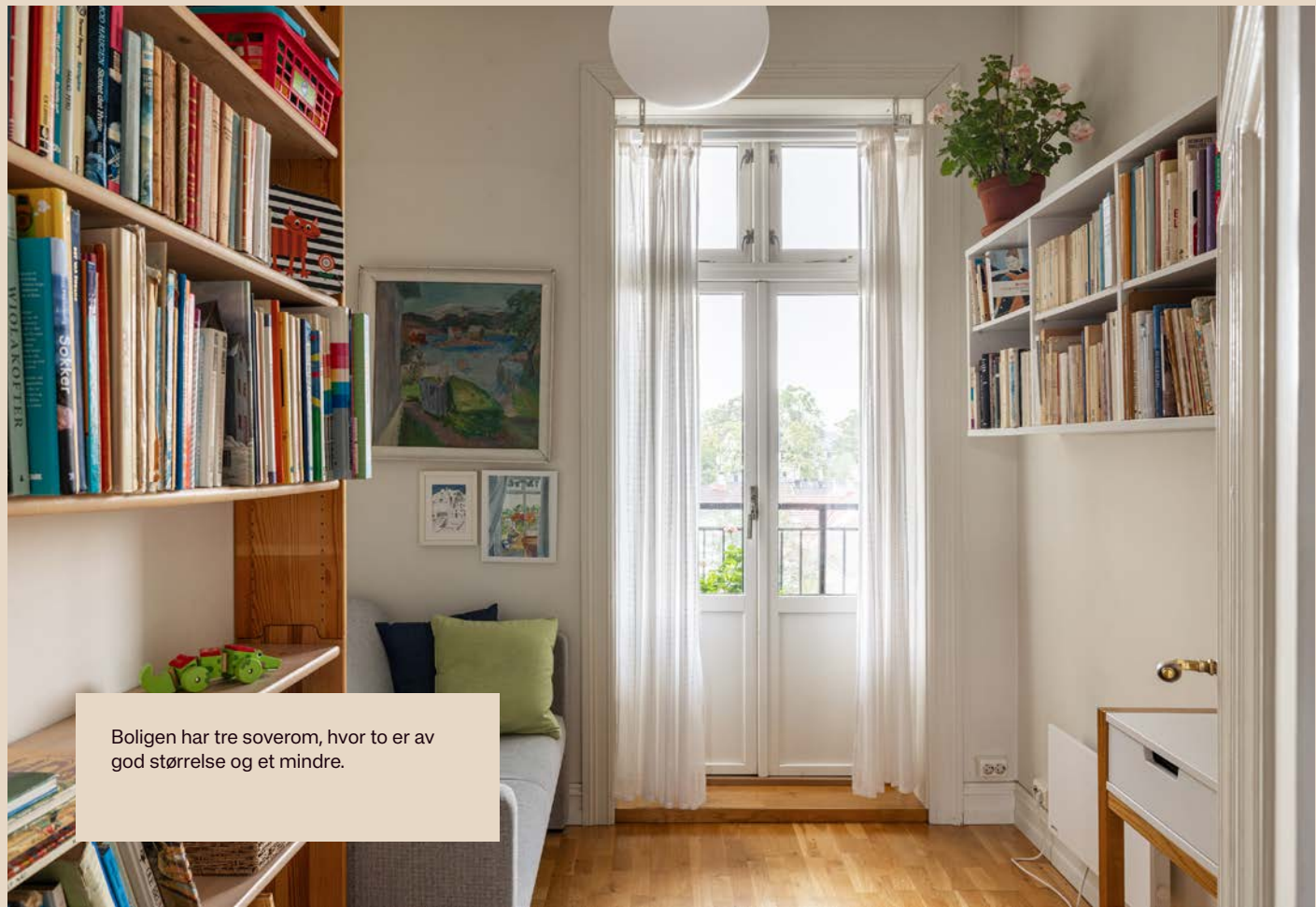
Fra kjøkkenet kommer du til en hall med adgang til soverommene og badene.



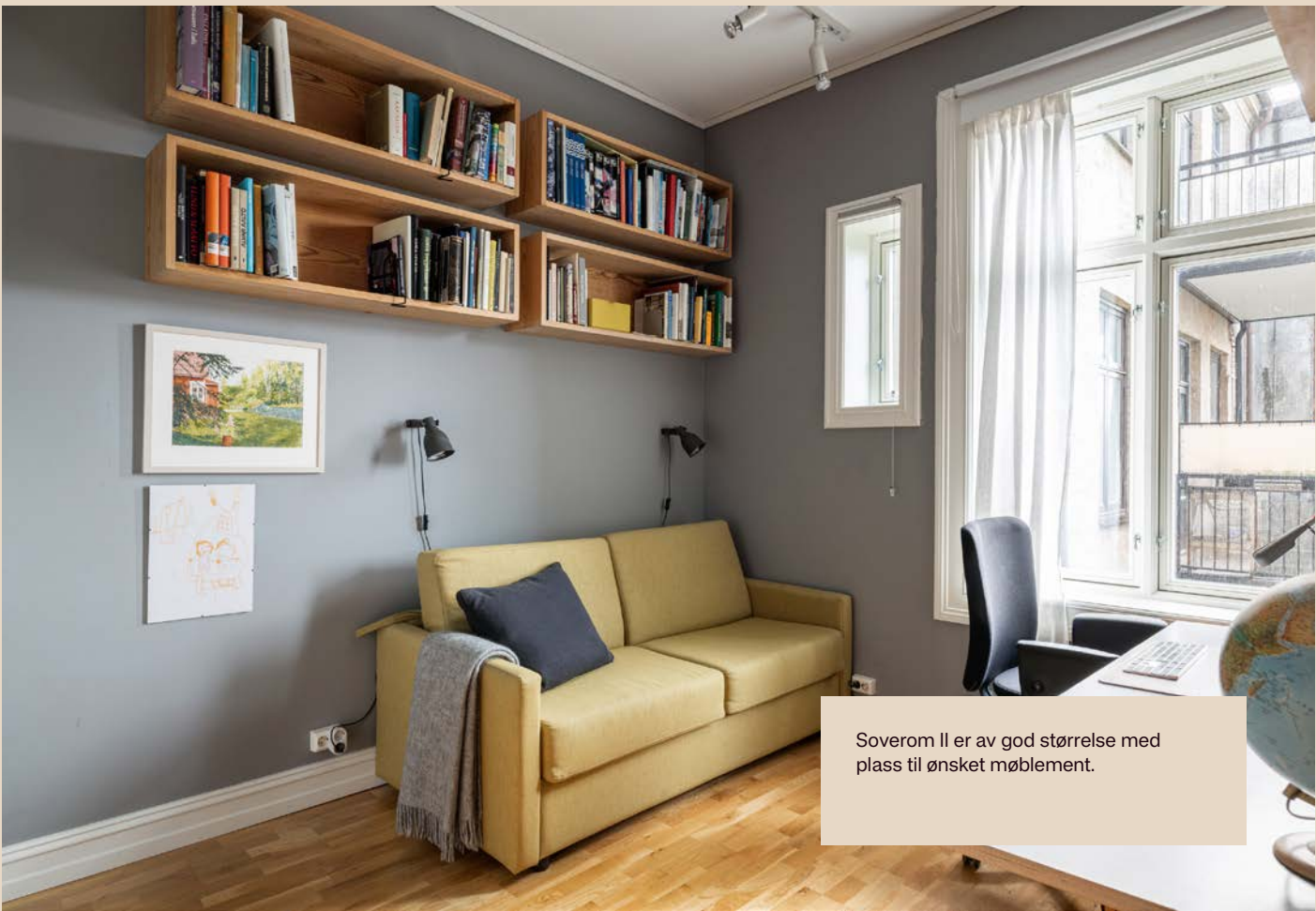
Plass til en koselig sitteplass med bord og stoler.



I baktrappa har du adkomst til en praktisk bod som i dag benyttes til vaskemaskin, fryser og oppbevaring.



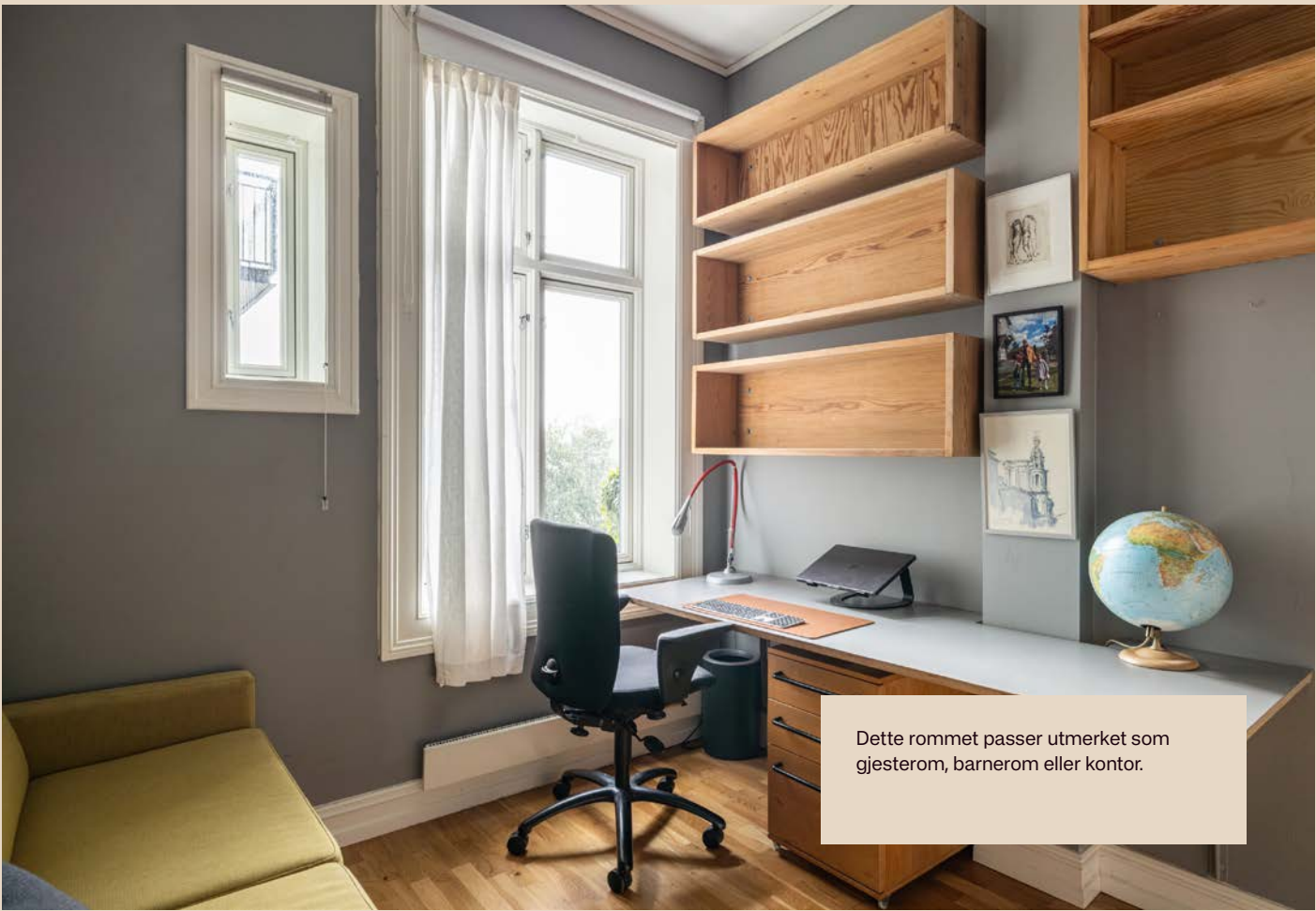
Boligen har tre soverom, hvor to er av god størrelse og et mindre.



Soverom II er av god størrelse med plass til ønsket møblement.



Fra det minste soverommet er det utgang til en rolig, sørøstvendt balkong på ca. 5 m2



Dette rommet passer utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor.



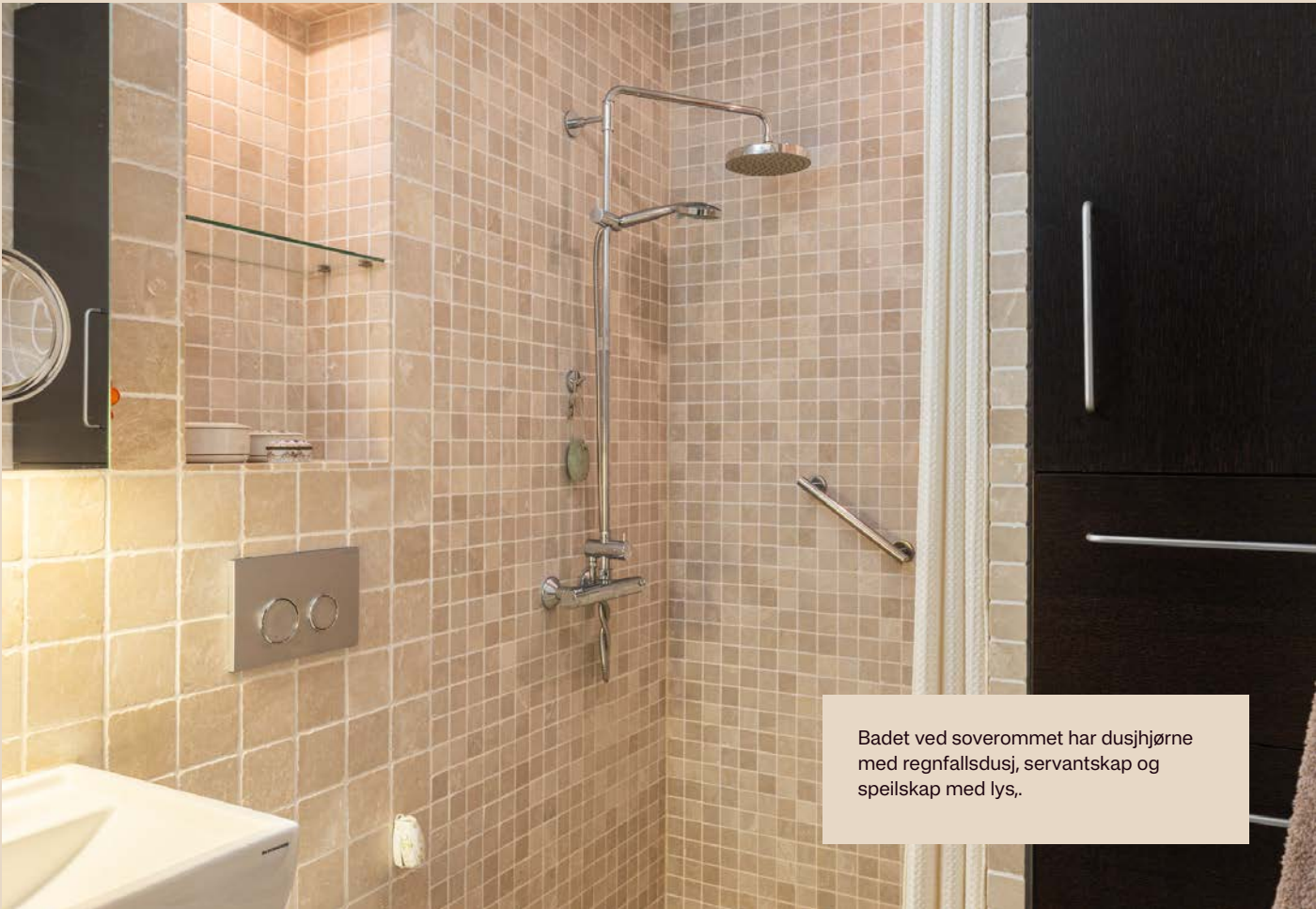
Ved hallen finner du bad 1 som holder en moderne standard.



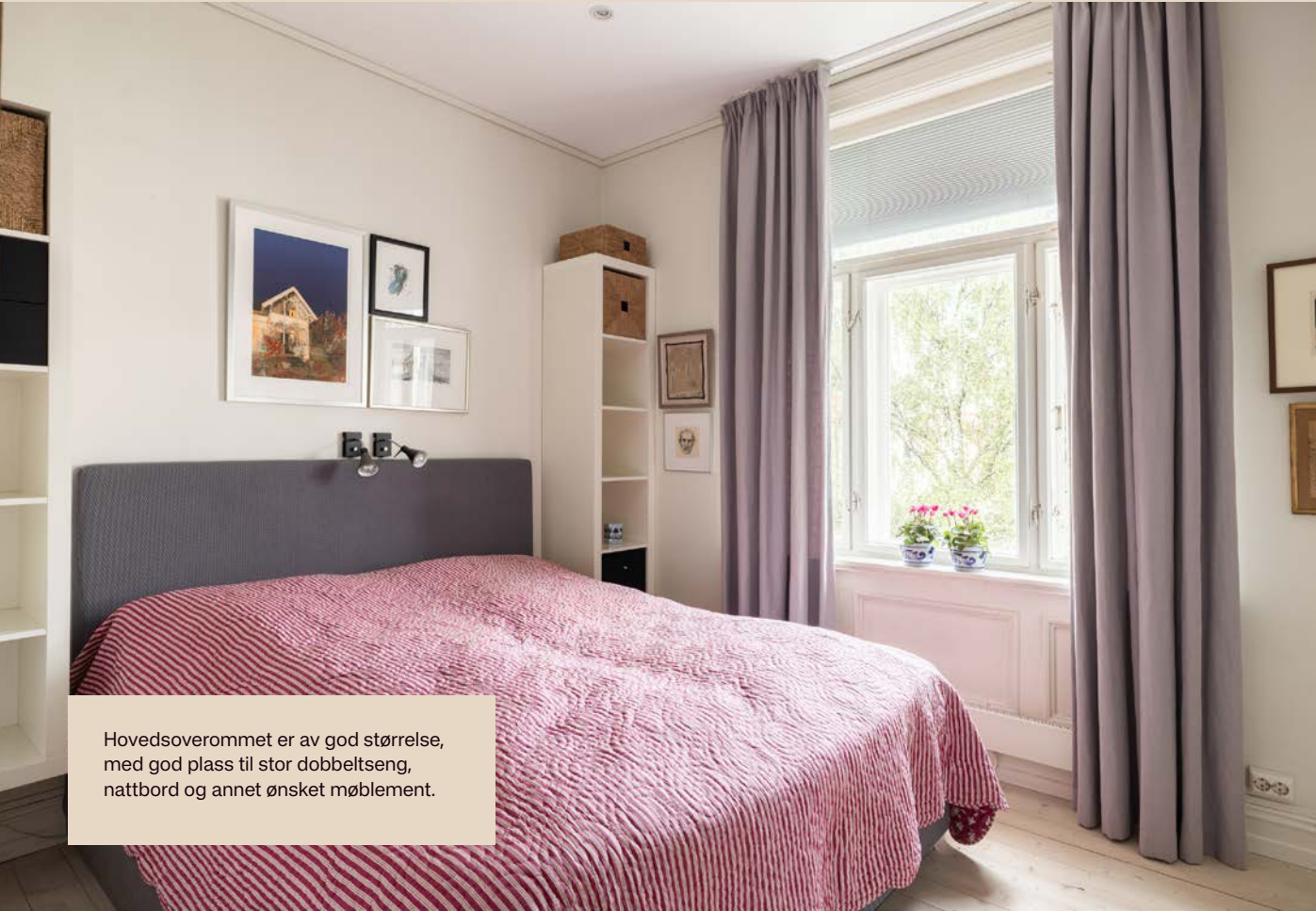
Gjennom en innredet mellomgang med garderobe- og oppbevaringsplass kommer du til bad 2 og hovedsov.



Her har du innfliset badekar, servant med underskap, speilskap med belysning og vegghengt toalett.



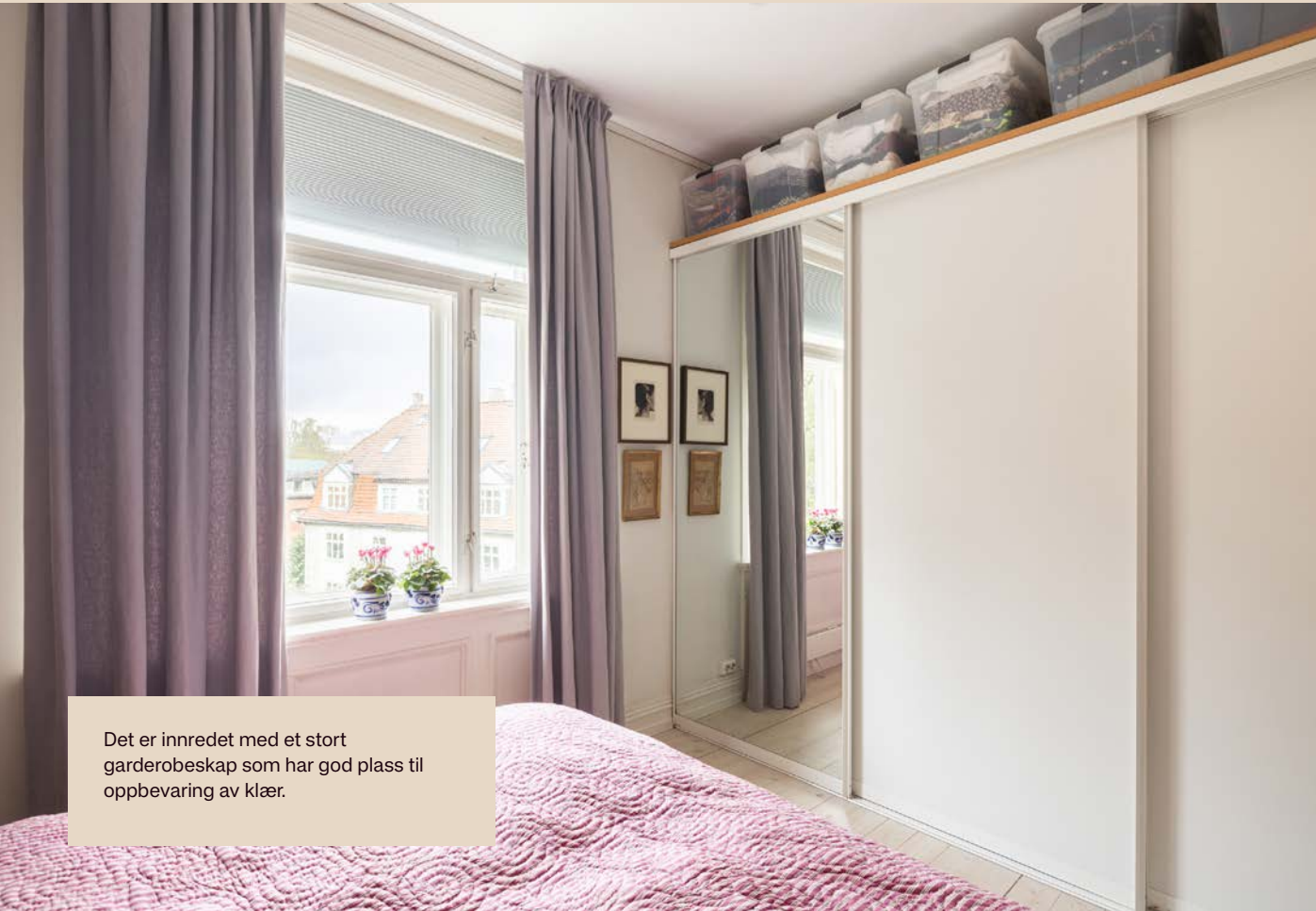
Badet ved soverommet har dusjhjørne med regnfallsdusj, servantskap og speilskap med lys,.



Hovedsoverommet er av god størrelse, med god plass til stor dobbeltseng, nattbord og annet ønsket møblement.



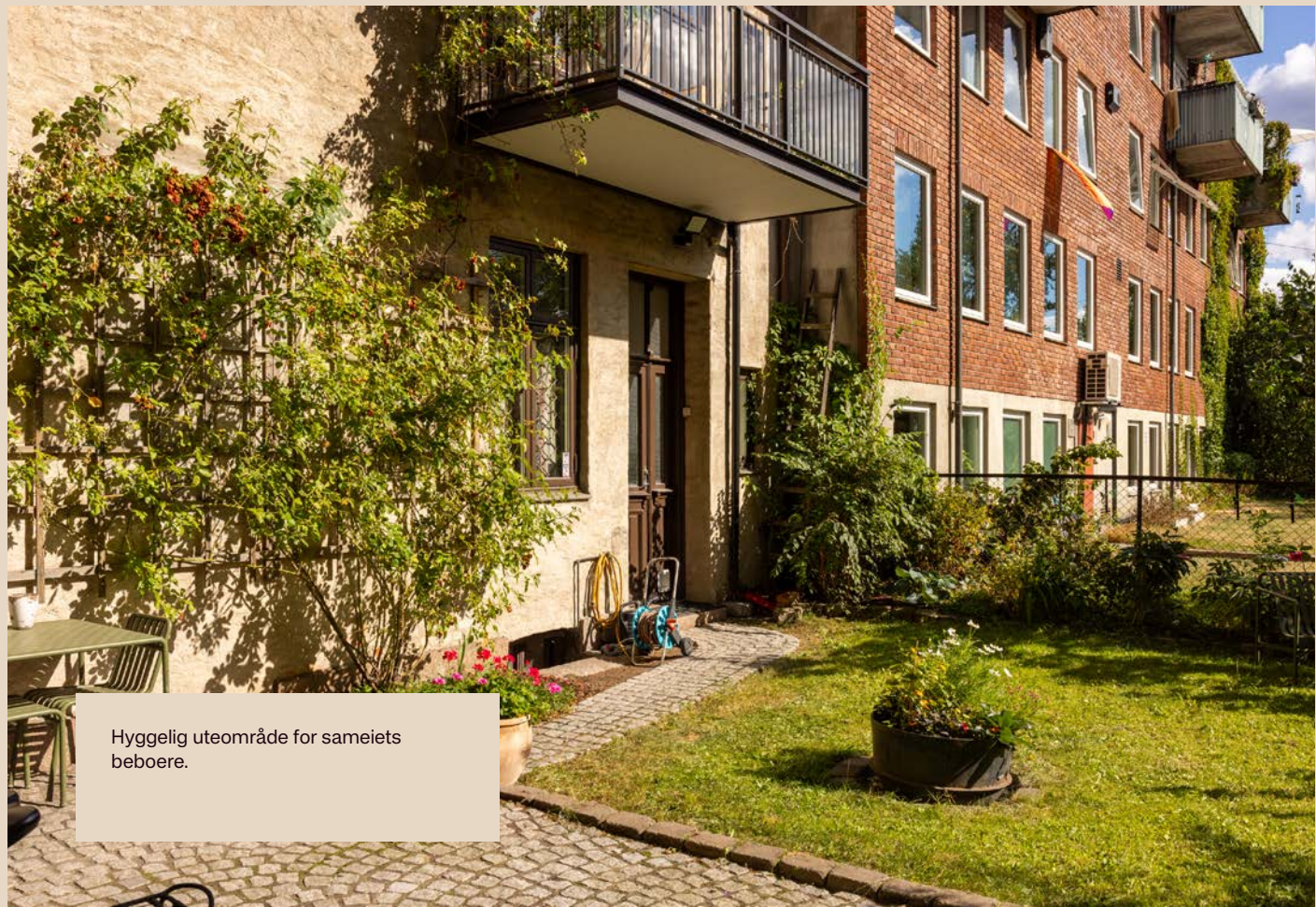
Velkommen til visning!



Det er innredet med et stort garderobeskap som har god plass til oppbevaring av klær.



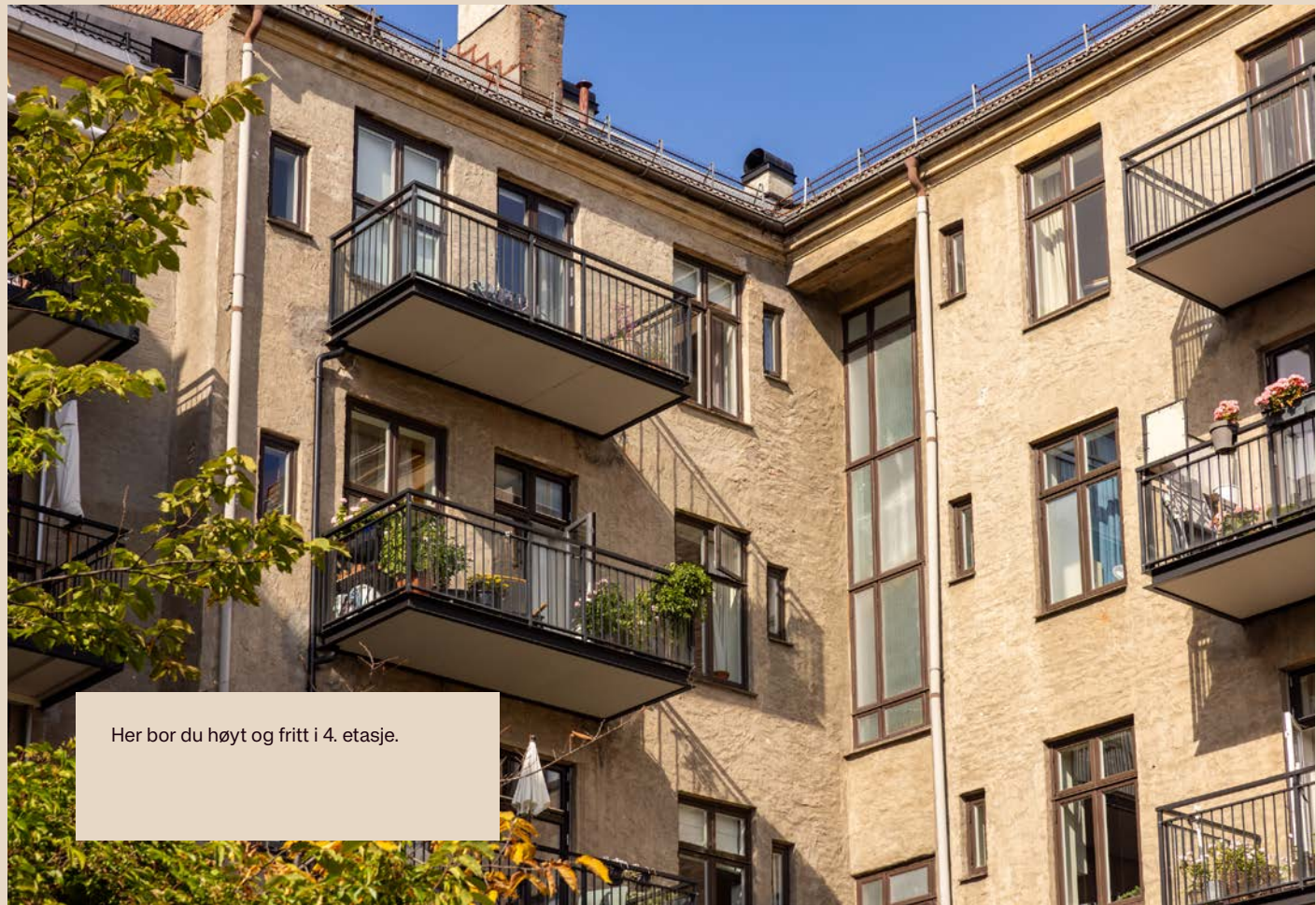
Originalt takmaleri i portrommet.



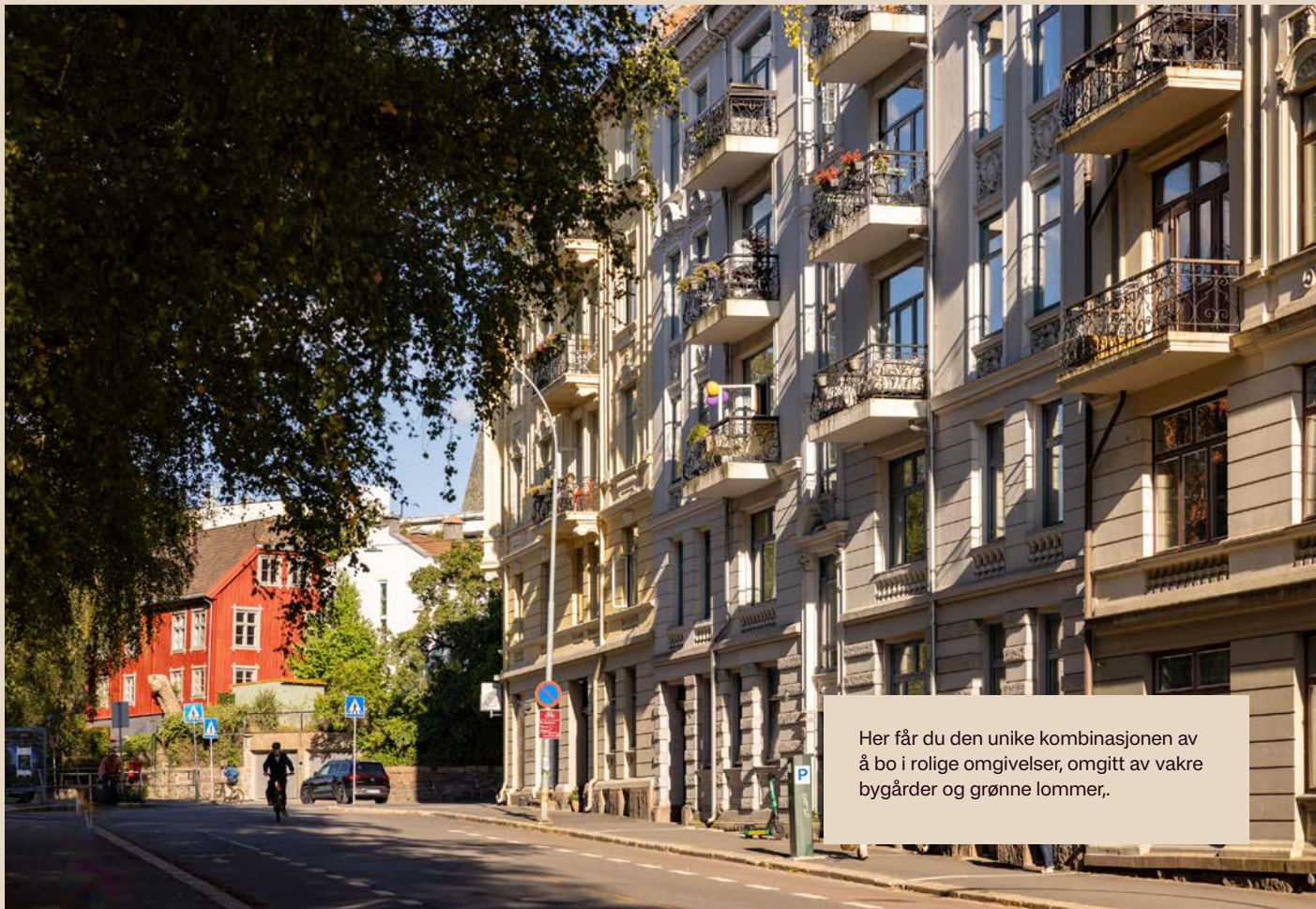
Hyggelig uteområde for sameiets beboere.



Dette er et område som av lokalkjente beskrives som stille, grønt, hyggelig og med godt naboskap.

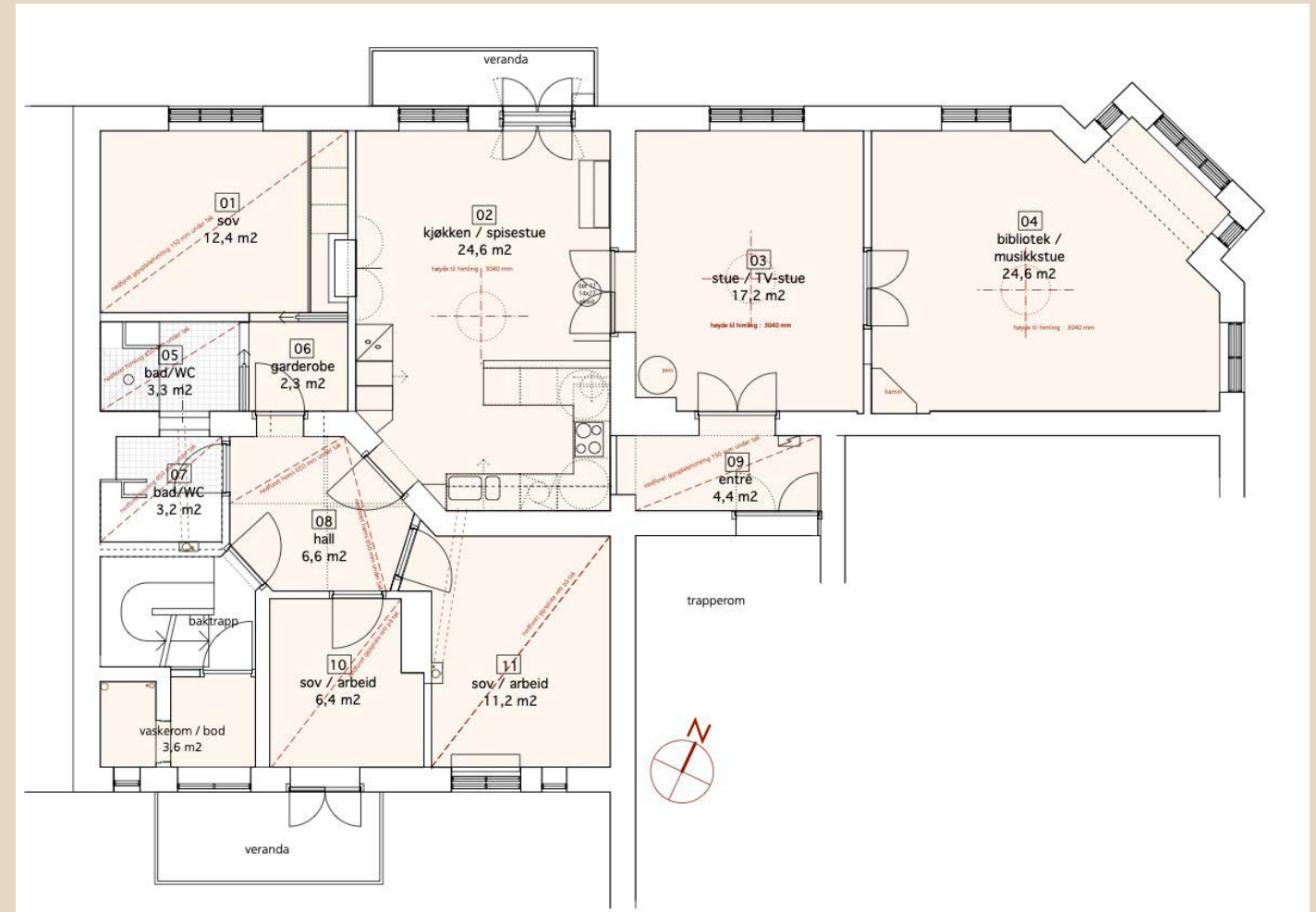


Her bor du høyt og fritt i 4. etasje.



Her får du den unike kombinasjonen av å bo i rolige omgivelser, omgitt av vakre bygårder og grønne lommer,.

Plantegning



GEITMYRSVEIEN 54

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 14 800 000

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 14 800 000,- (Prisantydning)

Kr 0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

Kr 13 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

Kr 260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

Kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 370 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: Kr 14 800 000,00))

Kr 384 850,- (Omkostninger totalt)

Kr 15 184 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 5000,-

Estimert totalpris ink. omk

Kr 15 184 850,-

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 000,- pr. mnd

Felleskostnadene inkluderer drift av sameiet, trappevask, TV-pakke/5 TV-poeng, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Eiendomsskatt

Kr 6 059,- (2025).

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.
<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-a-vgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader iht regnskap 2024/2025.

Fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet per nå.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det er planlagt et vindusprosjekt og balkonger i 2026/2027 hvor det vil bli kapitalinnkreving.

Det er vedtatt at vinduene mot Geitmyrsveien og General Birchs gate skal rehabiliteres i 2026/2027.

Arbeidet skal utføres av Vindusantikvaren AS, et godkjent firma av Byantikvaren. Det søkes om offentlig støtte til prosjektet fra Byantikvaren og Kulturminnefondet. Det vises til referater fra årsmøte og styremøter i sameiet.

Kostnadene fordeles etter sameiebrøk (199/2034) og dekkes av kapitalinnkreving. For denne seksjonen (10) er estimert andel 238 343,-. Ny eier blir ansvarlig for vindusprosjekt. Det tas forbehold om justeringer før oppstart. Avvik kan forekomme.

Det er vedtatt at alle balkonger i sameiet skal få nytt epoxybelegg våren 2026, da dagens belegg har begynt å løsne og det er fare for fuktskader. Arbeidet utføres av Murmester og Entreprenør AS.

Kostnadene fordeles etter sameiebrøk (199/2034) og dekkes gjennom kapitalinnkreving. For denne seksjonen (10) er estimert andel ca. 30 329,-. Det tas forbehold om justeringer før oppstart. Avvik kan forekomme. Kostnadene til epoxybelegg vil bli dekket av selger.

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ingen fellesgjeld.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV pakke fra Telia inkludert i felleskostnader (5 TV-poeng inkludert).

Formue:

Andel fellesformue: Kr 16 788 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 778 382(2023)

Formuesverdi sekundær: Kr 10 397 688(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Geitmyrsveien 54 har en svært attraktiv plassering i bydelen St. Hanshaugen, nærmere bestemt på Valleløkka - et område som av lokalkjente beskrives som stille, grønt, hyggelig og med godt naboskap. Her får du den unike kombinasjonen av å bo i rolige omgivelser, omgitt av vakre bygårder og grønne lommer, samtidig som du har alt storbyen har å tilby bare noen minutters gange unna.

St. Hanshaugen park ligger rett i nærheten, og er et naturlig samlingspunkt for både barnefamilier, studenter og godt voksne. Her finner du store plener for piknik og lek, koselige kaféer, utendørskonserter, utekino om sommeren og flotte turstier året rundt. Parken byr på et godt avbrekk fra bylivet og gjør det enkelt å kombinere urban livsstil med rekreasjon i grønne omgivelser. I tillegg finnes det flere balløkker, treningssentre og idrettsanlegg i nærområdet, som gjør det enkelt å holde seg aktiv.

Beliggenheten er svært godt knyttet til resten av byen med kollektivtransport. Buss 37 – en av Oslos mest populære og hyppige busslinjer – stopper bare et halvt minutt unna. Ved Fayes gate, fem minutter unna, stopper buss 20, buss 28 og flybussen. På Adamstuen, ca. sju minutters gange unna, finner du trikkelinjene 17 og 18. Med kort reise til Majorstuen eller Nationaltheatret har du tilgang til hele T-banenettet.

Veiene i området er godt vedlikeholdt med nye sykkelstier i Geitmyrsveien og General Birchs gate, og kollektivtilbudet vurderes som svært bra.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Lovisenberg Diakonale barnehage og Heftyes barnehage ligger alle innen fem minutters gange. For skolebarn finnes Bolteløkka, Ila og Fagerborg skoler innen kort avstand, i tillegg til Marienlyst skole som tilbyr både barne- og ungdomstrinn. Videregående alternativer som Kristelig Gymnasium og Akademiet på Bislett ligger også i nærheten. Skolene i området vurderes som svært gode, og tryggheten i nabolaget rangeres høyt av de som bor her.

Med en Jokerbutikk på gateplan i Geitmyrsveien 54 og en Joker i Fayes gate rett rundt hjørnet, begge med søndagsåpent, blir handling av dagligvarer svært praktisk. Nylig er det også åpnet en stor KIWI-butikk i Ullevålsveien, fem minutter unna. I tillegg finner du St. Hanshaugen Senter kun ti minutters gange unna, med et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Kafeer,

restauranter og spesialforretninger ligger tett på, og det er kort vei til populære bydeler som Grünerløkka og Bislett for et enda bredere kultur- og shoppingtilbud.

Nabolaget Valleløkka har et godt rykte blant beboere, og mange trekker frem trygghet, ro, lite trafikk og et sterkt nabofellesskap. Området har en variert alderssammensetning, men er særlig populært blant familier og etablerere. Her bor du i et område hvor barn trygt kan vokse opp, samtidig som det finnes et bredt spekter av tilbud og aktiviteter for voksne i alle aldre.

Geitmyrsveien 54 byr på en beliggenhet som kombinerer det beste av to verdener - et trygt, grønt og barnevennlig bomiljø, med enkel tilgang til sentrum, utdanningsinstitusjoner, kollektivtilbud og alt storbyen Oslo har å tilby. Dette er et hjem som passer perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig verdsetter nærhet til natur, fellesskap og gode fasiliteter i hverdagen.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 430.3 m²

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Leilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

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

Kommentar:

Iht til opprinnelige våningshustegninger er følgende endret:

- Det er etablert et ekstra bad ved "hovedsoverorö .
- Det er etablert en mellomgang mellom gang og soverom.
- Kjøkken er flyttet ut i spisestue, og gammelt kjøkkenrom blir idag benyttet som kontor/soverom.
- Mindre endringer i innvendige vegger i gang.

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:

- Fasadeendring datert 07.08.2024 (utskifting av vinduer mot bakgården).
- Fasadeendring datert 20.11.2023 (oppføring av balkong mot bakgård i 3 etasje)

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1900 og innredning av wc datert 1935. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 07.08.2024.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og har følgende romfordeling: Entré, hall, tre soverom, kjøkken/spisestue, to stuer, bad ved soverom og bad ved hall.

I tillegg har leiligheten følgende boder:

Loft

Bod 1) er målt til ca 4,4 m² (måleverdig areal).

Bod 2) er målt til ca 7,9 m² (måleverdig areal).

Eier har påvist bod i felles trappegang som opplyses å tilhøre seksjonen.

Bod 3) er målt til ca 3,8 m².

De tre overnevnte bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Eier har også påvist bod i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.

Bod 4) har et gulvareal på ca 8,8 m².

Boden er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, og er derfor ikke medtatt i arealoppstillingen.

Vedr plantegning i salgsoppgave: Vaskerom/bod i trapp er en byggemeldt som bod og seksjonert som tilleggsdel.

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 16 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 140 m²

TBA: 8.5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 124 m² Entré, hall, tre soverom, kjøkken/spisestue, to stuer, bad ved soverom og bad ved hall.

BRA-e: 4 m² Bod (i felles trappegang). Eier har påvist bod i felles trappegang som opplyses å tilhøre seksjonen.

Bod 3) er målt til ca 3,8 m².

6. etasje

BRA-e: 12 m² To boder på loft. Bod 1) er målt til ca 4,4 m²

(måleverdig areal). Bod 2) er målt til ca 7,9 m²

(måleverdig areal).

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8.5 m² Utgang fra kjøkken til balkong. Balkongen er målt til ca 3,3 m².

Utgang fra soverom til balkong. Balkongen er målt til ca 5,2 m².

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Eier har også påvist bod i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.

Bod 4) har et gulvareal på ca 8,8 m². Boden er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, og er derfor ikke medtatt i arealoppstillingen.

Standard

Her får du en sjelden kombinasjon av klassiske detaljer, tidsriktig standard og påkostede oppgraderinger.

Leiligheten ble totalrenovert i 2009 og fremstår i dag

som en lys, romslig og veldisponert bolig med stukkatur, rosetter, 3 meters takhøyde og to hyggelige balkonger.

Entréen ønsker deg velkommen inn med flislagt gulv, praktisk for hverdagsbruk. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy, og allerede her merker man den gode atmosfæren som preger leiligheten. Det er innredet med skyvedørsgarderober og plassbygget kommode.

Stuen er leilighetens hjerte - lys, luftig og med klassiske

detaljer som stukkatur, takrosetter og heltre gulv. De store vinduene slipper inn rikelig med lys, og den generøse takhøyden på over tre meter gir rommet en unik følelse av eleganse og romslighet. I tilknytning ligger en egen spisestuedel, perfekt for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet ble flyttet og totalrenovert i 2009, og oppgradert senere. Her møter moderne løsninger klassiske materialvalg. Innredningen har glatte, høyglans fronter, og benkeplaten i stein med nedfelt stålkum gir et stilrent uttrykk. Over benk er det glassplate og belysning, som både beskytter og gir god arbeidslys. Kjøkkenet er praktisk utstyrt med integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet har du utgang til en sjarmerende balkong på ca. 3,3 m² med støpejernsrekkverk og blomsterkasse – et hyggelig sted å starte dagen.

Leiligheten byr på gode soverom med plass til både seng og oppbevaring. Rommene har glatte vegger og store vindusflater som gir fint lysinnslipp. To av soverommene har ny parkett (de hadde opprinnelig linoleumsgulv som vi ble lagt parkett over i 2009). Hovedsoverommet har originalt tregulv. Fra det ene soverommet er det utgang til en balkong på ca. 5,2 m² med stål- og glassrekkverk. Et flott sted å nyte solen og frisk luft.

Vinduer mot bakgården ble byttet i 2024, noe som gir både bedre inneklima og moderne standard.

Boligen har to bad, begge fra 2009, som holder en moderne standard med fliser på gulv og vegger samt gulvvarme. Bad ved hall er innredet med innfliset badekar, servant med underskap, speilskap med belysning og vegghengt toalett. Bad ved soverommet har dusjhjørne med regnfallsdusj, servantskap, speilskap med lys, elektrisk håndkletørker og vegghengt toalett.

Begge bad er gjennomført i tidløse materialer og har en funksjonell løsning for daglig bruk.

Teknisk og oppgraderinger

Leiligheten ble totalrenovert i 2009, med nytt elektrisk anlegg, rør-i-rør vannsystem, skjulte føringer og oppgradering av alle overflater. Siden da er det utført jevnlig vedlikehold, blant annet:

Ny peisovn i 2015

Kjøkkenfornytelse i 2021 (overflater og dører)

Nye vinduer mot bakgård i 2024

Ny ventilator i 2025

Seriekoblede røykvarslere installert i 2020

Alt dette gjør at leiligheten fremstår som svært velholdt, med en gjennomført helhet og god teknisk standard.

Dette er en bolig for deg som ønsker en klassisk leilighet med høy takhøyde, originale detaljer og en lun atmosfære – kombinert med moderne komfort og oppgraderinger. To balkonger gir mulighet for å nyte både morgensol og ettermiddagssol, og de romslige oppholdsrommene innbyr til både hverdag og fest.

Varmtvannstank:

VVB er lokalisert over himling på bad.

Ventilasjon:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Vannledninger:

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokk er lokalisert i over himling på bad.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med

TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer: TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Utvendig > Dører: Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørstokk for vannrør er montert åpent over himling på bad. Det påpekes at rørstokk ikke er plassert i dedikert fordelerskap med kontrollert avrenning til rom med sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Ved en evt. lekkasje kan dette føre til skader på konstruksjoner og innredning. Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > 4. Etasje > Bad v/soverom > Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering. Oppgradering vil

være naturlig ved evt. modernisering.

Våtrom > 4. Etasje > Bad v/soverom > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Våtrom > 4. Etasje > Bad v/soverom > Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 4. Etasje > Bad v/gang > Overflater Gulv: I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering Lokalt fall rundt sluk lar seg ikke måle grunnet badekar Våtrom > 4. Etasje > Bad v/gang > Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Våtrom > 4. Etasje > Bad v/gang > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Våtrom > 4. Etasje > Bad v/gang > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Innvendig > Innvendige dører: Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens

strengt krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kjøkken > 4. Etasje > Spisestue/kjøkken > Avtrekk : Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Bygningsdeler med TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 37 mm gjennom hele rommet på kjøkken. Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 22 mm gjennom hele rommet i en av stuene.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 4. Etasje > Bad v/gang > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Følgende følger IKKE med salget:

- Taklampe på kjøkkenet
- Taklampe på minste soverom (kuppel)

- Tre takpendler i karnappet i store stue
- Liten veggfestet lampe i store stue
- 2 x vegglamper i liten stue
- 3 x små veggfestede hyller fra HAY
- Fargerik knaggrekke fra VITRA
- Fire av de veggmonterte bokhyllene /bokkassene på arbeidsrommet
- Og for ordens skyld: Musikkanlegget inklusive høyttalerne som er festet i bokhyllene er IKKE inkludert i salget)

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Taksator AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Lekkasje fra vannlås under vasken på kjøkkenet november 2019 ble skiftet ut/reparert umiddelbart

Arbeid utført av Rørleggervakta ved Kenneth Solberg. Rørleggerhuset AS

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar Ja

Beskrivelse Eiendommen er fra 1899. Det ble utarbeidet en rapport i 2014 om fukt i hele bygget ved byggmester

Finn O. Kristiansen AS. Fukt i kjelleren er jevnlig sjekket av fagmann og holdt i sjakk gjennom utlufing.

- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja

Beskrivelse Det ble lagt nytt metallplatetak på huset i slutten av 1980-årene. Under ekstreme værforhold (regn og vind) kan det sige inn noe fukt/vann i beslagene rundt skorsteinene og takvinduene.

- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar Ja

Beskrivelse Nye stålpiper er satt inn i de gamle skorsteinene. I leiligheten er åpen peis revet og erstattet med ny, rentbrennende peisovn, type Rais Hera.

Arbeidene utført av Pipe Eksperten AS.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar Ja

Beskrivelse Ikke mer enn hva som er normalt for et murhus fra 1899

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Komplett nytt elektrisk anlegg etablert i leiligheten i 2009 inklusive nytt sikringsskap

Arbeid utført av Elektrokompetanse AS

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Utskifting av avløpsrør, membran og sluk i balkongen over vårt karnappvindu etter vannlekkasje i 2024.

Arbeid utført av Utført av Artea AS i regi av sameiet.

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar Ja

Beskrivelse Det ble utarbeidet en tilstandsrapport for hele bygningen i 2024 av vinduene mot gatene av Murbyen ved Ulf Teigen. Rapporten ligger til grunn for

Styrets beslutning om å skifte ut/rehabilitere vinduene.

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar Ja

Beskrivelse Alle vinduene mot bakgården ble skiftet ut i 2024. Vinduene i fasaden mot gatene er vedtatt skiftet ut eller renoveret i løpet av 1-3 år.

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar Ja

Beskrivelse Nevnte utskifting/rehabilitering av vinduene skal skje ved kapitalinnhenting fra den enkelte seksjonen - Tilleggskommentar fra selger:

Vi vil understreke at eiendommen er fra rundt 1900 og at vi selv har bodd i leiligheten i nærmere 17 år. Både gulv, vegger og inventar kan derfor ha slitasjemerker og bruksskader som ikke er nevnt eksplisitt her.

Varmekablene i gulvet på badet ved soverommet har dårlig funksjon nærmest terskelen. Hakk og merker i det originale furugulvet fra 1899. Dekket på balkongen mot gaten skal repareres i regi av sameiet i høst eller senest våren 2026. Utførende som er engasjert for oppdraget er "Malerfirma og entreprenør AS." Kostnadene vil bli dekket av selger.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Eier opplyser at store deler av EL-anlegget ble byttet ut i 2009, og at der foreligger samsvarserklæringer for arbeidet.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Moderniseringer og påkostninger: Eier har fått utarbeidet en liste over tiltak som er utført i sameiet:

Mangelfull oversikt over arbeid i bygningen utført før 2010.

Men her er noen hovedpunkter:

- Seksjonert i 1975
- Nytt platetak over loft på slutten av 1980-tallet.
- Oppussing av fasade mot gatene i 2000.
- Nye balkonger på fasade mot gården i 2008.

2010 - 2017:

Total gjennomgang av brannsikkerheten i Sameiet etter branntilsyn i 2010.

Gjennomført en rekke tiltak:

- Nye branndører i stål i kjeller og på loft samt til butikklokalet
 - Brannsikring av boder i baktrappene (egen branncelle)
 - Alle treflater i rømningstrappene er malt med brannhemmende maling
 - Trepanelhimling kledd med branngipsplater
 - Etablert røykvarsleranlegg med direkte varsling til sentral
 - Alle boenheter har intern røykvarsleranlegg
 - Rehabilitering av pipene med nytt røykrør av stål
- Brannsikkerheten godkjent av Brann- og redningsetaten i 2017, tilsynet avsluttet.

2011:

Oppussing av hovedtrapperommet.

2012:

Bygd nye boder på loft.

2014:

Gjennomgang av fukt i alle konstruksjoner med rapport fra Byggmester Finn O. Kristiansen AS. Godkjent tilsynsrapport fra Infratek - kontroll av det elektriske anlegget.

2015:

Bygd nye brannsikre boder i baktrappene. Rehabilitering med nye stålpiper i skorsteinene – utført av Pipe Eksperten AS.

2016:

Oppgradering av himlingsdekor i portrom – NIKU (tilskudd fra Byantikvaren og Kulturminnefondet).
Nye brannsikre søppelkontainere i portrommet.
Ny belysning på loftet – Installatørene AS ved Øyvind Karlsen.
Nytt hovedtavleskap for elektro i kjeller.

2017:

Istandsetting og oppgradering av hage / bakgård.

2018:

Ny maling/vask av fasade mot gatene.
Rehabilitering av balkongene mot gatene.
Oppussing av hovedtrapperommet.side 2 av 2

2022:

Nytt sentralt brannvarslingsanlegg fra FireSafe AS.
Rehabilitering av vinduene i hovedtrapperommet.

2023:

Oppgradering av inngangsparti i hovedtrapperommet i 1. etasje med nye postkasser.

2024:

Nye vinduer mot bakgården (mot sør-øst) vinduer produsert av Tre Spesial AS – orgnr. 976 201 558 - montert av Palmgren AS – orgnr. 896 042 602.
Godkjent og tinglyst reseksjonering i etterkant av seksjonenes kjøp av loftsboder og boder i baktrappene.
Nytt avløpsrør fra balkong over karnapp hjørnet Geitmyrsveien/Gen. Birchs gt. i 5.etasje. Balkong med ny membran og nytt sluk. Utført av Artea AS.

2025:

Rensing av sluk i bakgården - Akershus Miljø AS
Listen er utarbeidet av selger, og ikke verifisert av takstmann.
Tilstandsrapporten og vurderingene til undertegnede er utelukkende basert på forhold innenfor den akutte

leiligheten.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Oversikt for leiligheten

2009:

Totaloppussing og ombygging av leiligheten:
• Flytting av kjøkken fra rom 11 til rom 02 – nytt kjøkken fra IKEA
• Bygging av nytt bad rom 05 og garderobe 06
• Ombygging av eksisterende bad rom 07
• Total fornyelse av alle vegger med 13 mm gipsplater og skjult elektrisk anlegg
• Maling av alle eksisterende vinduer og dører
• Fjerning av golvbelegg og sliping av alle originale golvbord
• Komplett nytt elektrisk anlegg
• Spesialinnredning, skap og hyller
• Montering av plissègardiner rom 01, 03, 10 og 11

Utførende:

- Bygningsmessig - Murersteen AS – orgnr. 981 506 839 – ved Steen Grønbeck
- Rørlegger - Extra Bad&Interiør AS - orgnr. 983 052 657 - ved Kjetil Østmøløkken
- Elektriker – Elektrokompetanse AS – orgnr. 989 916 319 - ved Øyvind Karlsen
- Stukkaturarbeider – Gipsmaker Van der Ent – orgnr. 984974396 – ved Peter van der Ent
- Spesialinnredning – Møbelsnekker Knut Ranum – orgnr. 984 857 586
- Garderobeskap – Elfa Norge AS - orgnr. 914 770 475 – ved Heidi Hansen
- Plissègardiner – Flinkop montering og service – orgnr. 995 872 773

2011:

Oppussing av rom 11
Egeninnsats

2012:

Reparasjon og maling av dører rom 02, 03, 04 og 09
Malermester Freddy Carlsson AS – orgnr. 935 366 69

2014:

Reparasjon og maling av dører rom 06, 08, 10 og 11
Malermester Freddy Carlsson AS – orgnr. 935 366 690
Montering av taklampe med dimmer i skjult anlegg i rom 10
Installatørene AS – orgnr. 997 781 694 – ved Øyvind Karlsen

2015:

Rive gammel peis og installere ny rentbrennende type Rais Hera,
utførende Pipeeksperten AS – orgnr. 960 155 203 – ved Frode Kielland
Enøktilskudd fra Oslo kommune, Klima- og energifondet

2017:

Skiftet stekeovn kjøkken rom 02 – Bosch HBA63B1.25

2019:

Skiftet vannlås kjøkken rom 02 – Rørleggerhuset AS – orgnr. 819 595 712
Oppgradering av bad med ny dusjdør rom 07 – Fusionbygg AS – orgnr. 920 415 059

2020:

Installert trådløs seriekoblet røykvarsler med 6 detektorer – type Caviusside 2 av 2

2021:

Oppussing rom 02 - kjøkken
Total Maler Service AS – orgnr. 911 553 236 – ved Ilber Tarik
Bytte av dører i kjøkkenskap

2022:

Oppussing og reparasjon rom 04 etter vannlekkasje fra balkong 5. etg.

Total Maler Service AS – orgnr. 911 553 236 – ved Ilber Tarik
Montering av tre nye taklamper karnapp rom 04
Oslo Elektro-Service AS -orgnr. 935 656 192
Montering komfyrvakt . Fagerborg Installasjon AS – orgnr. 988 462 233

2024:

Nye vinduer mot bakgården (mot sør-øst) montert – 2 store 4-fags og 2 små 1-fags.
2-lags isolerglass vinduer produsert av Tre Spesial AS – orgnr. 976 201 558 montert av Palmgren AS – orgnr. 896 042 602
Skiftet kjøleskap / fryser i IKEA-kjøkken rom 02 – Whirlpool – Greida AS – orgnr. 999 581 900

2025:

Reparasjon av plissègardin rom 01 – Flinkop montering og service – orgnr. 995 872 7
Ny ventilator over kokeplater type Bosch.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Informasjonen som er gitt i tilstandsrapporten regnes som kjent for kjøper, og det vil ikke være anledning til å reklamere på forhold som er omtalt der. Spesielt forhold merket med TG2 og TG3 bør vurderes grundig, da disse indikerer at det foreligger avvik fra normal slitasje eller høy alder, som kan medføre behov for utbedringer. Bygningsdeler som er markert med TG1U er ikke undersøkt av takstmannen.

Nedenfor følger en beskrivelse av boligen basert på tilstandsrapporten:

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder. Bygningen er oppført over 5 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur.

Yttervegg av massiv tegl, pusset og malt utvendig. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Etasjeskillere av tre isolert med stubblofleire. Takkonstruksjon av typisk saltakkonstruksjon, tekket med metallplater.

Øvrig informasjon

Adresse

Geitmyrsveien 54, 0455 OSLO

Gnr. 217, bnr. 174, snr. 10, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Knut Arne Østby og Karin Elizabeth Torp

Sameie

Sameiet Geitmyrsveien 54

Organisasjonsnummer: 984617941

Sameiet består av 9 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 18/12-1975.

Sameiet har ingen forretningsfører og drives internt av beboerne selv.

Seksjonene i 2 - 5 etasje skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke benyttes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på noen måte som medfører gene for

de øvrige beboere av eiendommen.

Referat fra Ekstraordinært sameiemøte i Geitmyrsveien 54 25.08.2025:

- 2.Informasjon rehabilitering, evt utskifting, av vinduer ut mot Geitmyrsveien og Gernerall Birchs gt. (Kostnad og tidsperspektiv)
I møtet var det et klart flertall for å rehabilitere vinduer og ikke skifte ut med nye vinduer.
Det var et flertall som ønsket rehabiliteringen gjennomført i 2027.

Alle kostnader ved rehabilitering av vinduene skal dekkes ved kapitalinnhenting.

Kostnad fordeles etter sameiebrøk.

Styret tar kontakt med Vindusantikvaren for videre kontraktsinngåelse.

- 3.Informasjon om nytt epoxybelegg balkonger (kostnad og tidsperspektiv)

Det er nødvendig å slipe ned nåværende epoxybelegg og legge på nytt på alle balkonger da belegget har løsnet på flere av balkongene.

Vi hadde et håp om at dette skulle gjennomføres i år men på grunn av problemer med å skaffe stillas må dette gjennomføres våren 2026.

Alle kostnader ved skifte av balkongdekke skal dekkes ved kapitalinnhenting.

Kostnad fordeles etter sameiebrøk

Styret kontakter Murmester og Entreprenør AS for kontraktsinngåelse

Referat fra dokument "Viktig informasjon før ekstraordinært sameiemøte 25/8-25":

- Vinduer

Vi har innhentet anbud fra "Vindusantikvaren" som gjennomførte arbeidet i General Birchs.gt 34 og som har vært godt fornøyd med arbeidet.
Bemerk at det er kun noen få firmaer byantikvaren og kulturminnefondet godkjenner når det skal søkes om støtte. "Vindusantikvaren" er et av disse firmaene.

Det vil bli søkt om støtte fra byantikvaren og kulturminnefondet dersom rehabilitering blir valgt

fremfor utskifting av vinduer. Vi kan være heldige å få dekket opp mot 1/3 av det det vil koste å gjennomføre rehabiliteringen.

Tilbud: totalkostnad 2 436 125.- (medregnet mva)

Fordeling av kostnad etter sameiebrøk. (Må alltid regne med noe ekstra da det alltid dukker opp et eller annet uforutsett)

Fordeling er som følger:
206/2034 (5,7,9,11) dvs kr 246 726.- pr leilighet
199/2034 (6,8,10,12) dvs kr 238 343.- pr leilighet (Dette er gjeldene for denne leiligheten)
348/2034 (for.nr 1+2+3) dvs kr 416 800.- (butikken)

66/2034 (4 portnerboligen) dvs kr 79 048

Arbeidet skal finansieres av den enkelte sameier ved kapitalinnhenting.

Det er i tillegg mulig med vedlikehold av de innvendige vinduer og isolering gjennomført innenfra – men det må bekostes den enkelte sameier.

- Konklusjon balkondekket

"Jeg anser at et slikt epioxybelegg må tilsvare en membran, og den må være tett for å forhindre skader på konstruksjonen. Når det er slik, vil min oppfatning være at det er sameiets ansvar. Sameiet har ansvar for bygningskroppen og dennes konstruksjon."

Vi har innhentet to anbud på nedsliping og skifte av epoxybelegget på balkongene. Vi har forersupurte fem firmaer men kun to svarte. Det er ca 25 år siden epoxybelegget ble lagt. Dette ble gjort da hele fasaden ble pusset opp i år 2000. Belegget har på flere balkonger begynt å løsne fra underlaget og det er da fare for vannintregning og skade av selve bygningsmassen. Dette må unngås.

Styret har git oppdraget til "Murmester og Entreprenør AS" (referanser er sjekket)

Vi har et håp om at dette skal bli gjennomført i år - men det må da skje tidlig høst, arbeidet er temperaturavhengig.

Tilbud: totalkostnad med slip av gulv, fjerning av løs maling på underside av balkonger, nytt epoxybelegg og stillas (5 uker): 310 000.- (medregnet mva)

206/2034 (5,7,9,11) dvs kr 31 396.- pr leilighet

199/2034 (6,8,10,12) dvs kr 30 329.- pr leilighet

348/2034 (for.nr 1+2+3) dvs kr 53 038.- (butikken)
66/2034 (4 portnerboligen) kr 10 058.-

Arbeidet skal finansieres av den enkelte sameier ved kapitalinnhenting

I tillegg kan de som ønsker få slipt og lakkert rekkverket for egen bekostning (4750.- pr balkong). Et usikkerhetsmoment er om det vil bli behov for noe avretting av selve betongdekket etter at epoxybelegget er fjernet - men trolig vil dette kun være nødvendig enkelte steder.

Kostnadene til epoxybelegg vil bli dekket av selger (30 329,-).

Sameiets forsikringsselskap: IF

Polisenummer fellesforsikring: SP411100

Husdyr: Dyrehold i gården er lov men det må ikke være til sjenanse for de andre beboerne. Kjøledyr skal ikke ha tilhold i fellesareal uten tilsyn. Det må ikke legges ut mat til duer.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet iht vedtektene.

Styregodkjennelse: Sameiere har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Ved salg og bortleie av seksjonen må sameiets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd. Godkjennelse kan bare nektes på saklige grunner. Ved bortleie plikter sameieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i nærværende sameiekontrakt og husorden.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskap ligger vedlagt i salgsoppgave.

Resultat for 2024 var kr. -688 249,- grunnet vinduer bakgård. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 74 057,- for 2025.

Vedtekter/husordensregler

Sameieren plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er inneforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Det avholdes dugnader to ganger i året.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Orange

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
- Oppvarming via ildsteder, panelovner og gulvvarme på baderommene.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 16 317 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømlerandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulering

Verneklasse/SEFRAK: Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

Lokalitet - Reg. i Fortidsminneforeningens interiørreg, takmalerier
Enkeltminne - Reg. i Fortidsminneforeningens interiørreg, takmalerier

Pågående byggesaker:
Geitmyrsveien 63 A - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202454060
Status: Søknad om brukstillatelse avslått

Geitmyrsveien 61 - Fasadeendring, tilbygg og etablering av ny kjellerinngang
Status: Tillatelse gitt
Eiendommen ligger i Geitmyrsveien, bydel St. Hanshaugen. Søknaden omfatter ettergodkjenning av allerede oppført tilbygg mot øst og oppføring av kjellernedgang mot sør. Ulovlig oppført kjellernedgang rives.
Vinduer og inngangsdør tilbakeføres til det originale, og murfasade slemmes til det originale. Dette vurderes å være unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5 første ledd bokstav f, ettersom fasadeendringene er en tilbakeføring til det originale.

Banksjef Frølichs gate 1 - Endring av trapperom, nye trapper, åpning i bærevegger og utskifting av vinduer
Saksnummer: 202460643
Søknaden gjelder tiltak i bærekonstruksjon og utskifting av vinduer på en enebolig i Banksjef Frølichs gate 1, i bydel St. Hanshaugen.
Tiltaket medfører endring av trapperom, etablering av nye trapper og åpning i bærevegger. Inngrepene er vist på godkjente plantegninger. Søker opplyser om at vinduene i 1. og 2. etasje skiftes ut i tråd med Byantikvarens anbefaling.

Ullevålsveien 72 - Bruksendring av bygg 2-3 og 4 til kulturformål - Den gamle veterinærhøgskolen
Saksnummer: 202452647

Lovisenberggata 17 - innvendig ombygging/bruksendring - Lovisenberg sykehus
Saksnummer: 202510078

Pågående plansak
Saksnr 202207037
Saken gjelder Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Kommuneplan: Bebyggelse og anlegg (nåværende)
Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/217/174/10:
18.12.1975 - Dokumentnr: 526208 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE KJØPESUM

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1975 - Dokumentnr: 526208 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 199/2034

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

Registrert feil formål

Rettet etter tingl. § 18

04.11.2024 24/38367-2

04.11.2024 - Dokumentnr: 2186662 - Reseksjonering

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 199/2034

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter

kreves det styregodkjennelse av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf.

eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene.

Sameiere har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Ved salg og bortleie av seksjonen må sameiets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd.

Godkjennelse kan bare nektes på saklige grunner. Ved bortleie plikter sameieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i nærværende sameiekontrakt og husorden.

Korttidsutleie av boligseksjoner, definert som utleie i perioder under 30 dager, er begrenset til maksimalt 60 døgn per kalenderår. Eventuell korttidsutleie utover denne perioden krever forhåndsgodkjenning fra sameiestyret. Godkjenning kan bare gis dersom utleien ikke medfører ulempe for øvrige beboere. Sameierne oppfordres til å informere styret om alle korttidsutleieavtaler og påse at leietakere er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. Brudd på disse reglene anses som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder

også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Fast provisjon: kr 65 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk. (Alle pv gratis)

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 29 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 156 670,- Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Tonje Heitmann Eide

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

tonje.eide@emera.no

Tlf: 480 58 025

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

26.09.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.



GEITMYRSVEIEN 54

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01250018	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karin Elizabeth Torp	Knut Arne Østby
Gateadresse	
Geitmyrsveien 54	
Poststed	Postnr
OSLO	0455
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	7995524

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KET, KAØ

Document reference: 01250018

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lekkasje fra vannlås under vasken på kjøkkenet november 2019 ble skiftet ut/repært umiddelbart

Arbeid utført av

Rørleggervakta ved Kenneth Solberg. Rørleggerhuset AS

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen er fra 1899. Det ble utarbeidet en rapport i 2014 om fukt i hele bygget ved byggmester Finn O. Kristiansen AS. Fukt i kjelleren er jevnlig sjekket av fagmann og holdt i sjakk gjennom utlufting.

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det ble lagt nytt metallplatetak på huset i slutten av 1980-årene. Under ekstreme værforhold (regn og vind) kan det sige inn noe fukt/vann i beslagene rundt skorsteinene og takvinduene.

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nye stålpipe er satt inn i de gamle skorsteinene. I leiligheten er åpen peis revet og erstattet med ny, rentbrennende peisovn, type Rais Hera. Arbeidene utført av Pipe Eksperten AS.

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ikke mer enn hva som er normalt for et murhus fra 1899

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Komplett nytt elektrisk anlegg etablert i leiligheten i 2009 inklusive nytt sikringsskap

Arbeid utført av

Elektrokompetanse AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskifting av avløpsrør, membran og sluk i balkongen over vårt karnappvindu etter vannlekkasje i 2024.

Arbeid utført av

Utført av Artea AS i regi av sameiet.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utarbeidet en tilstandsrapport for hele bygningen i 2024 av vinduene mot gatene av Murbyen ved Ulf Teigen. Rapporten ligger til grunn for Styrets beslutning om å skifte ut/rehabilitere vinduene.

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Alle vinduene mot bakgården ble skiftet ut i 2024. Vinduene i fasaden mot gatene er vedtatt skiftet ut eller renovert i løpet av 1-3 år.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nevnte utskifting/rehabilitering av vinduene skal skje ved kapitalinnhenting fra den enkelte seksjonen

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

Vi vil understreke at eiendommen er fra rundt 1900 og at vi selv har bodd i leiligheten i nærmere 17 år. Både gulv, vegger og inventar kan derfor ha slitasjemerker og bruksskader som ikke er nevnt eksplisitt her. Varmekablene i gulvet på badet ved soverommet har dårlig funksjon nærmest terskelen. Hakk og merker i det originale furugulvet fra 1899. Dekket på balkongen mot gaten skal repareres i regi av sameiet i høst eller senest våren 2026. Utførende som er engasjert for oppdraget er "Malerfirma og entreprenør AS." Kostnadene vil bli dekket av selger.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: KET, KAØ

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Elizabeth TORP	7dd9521278d8c6b0ad32f8b047368b9cb3da4287	20.08.2025 09:31:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Arne Østby	7cbb9a633fb05b1e855a039365a6a9ae64f086d7	20.08.2025 09:34:24 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Document reference: 01250018

Document reference: 01250018

Tilstandsrapport

Geitmyrsveien 54, 0455 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 174, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 16.09.2025

Oppdragsnr.: 22030-25211

Referansenummer: DA4525

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Oppdragsnr.: 22030-25211

Befaringsdato: 27.08.2025

Side: 2 av 35

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Stor selveierleilighet i 4.etasje med balkonger.
Beliggende i bydel St.Hanshaugen.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via ildsteder, panelovner og gulvvarme på baderommene.

Utgang fra kjøkken til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 3,3 m².
Betongdekke.
Rekkverk i støpejern.
Rekkverkshøyde målt til ca. 84 cm.
Blomsterkasse på topp rekkverk.

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 5,2 m².
Oljet dekket.
Rekkverk i stål/glass.
Rekkverkshøyde målt til ca. 104 cm.

Våtrom -> 4. Etasje -> Bad v/soverom
Flislagt baderom fra 2009.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Veggmontert, elektriske håndkletørker.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med forheng, sluk i sone, regnfallsdusj og termostattyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Våtrom -> 4. Etasje -> Bad v/gang
Flislagt baderom fra 2009.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.
Innfliset badekar, håndholdt dusjhode og termostattyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra 2009, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, høyglans fronter.
Benkeplate i steinkompositt med planlimit kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Glassplate(r) på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Leiligheten disponerer tilsammen fire eksterne boder.

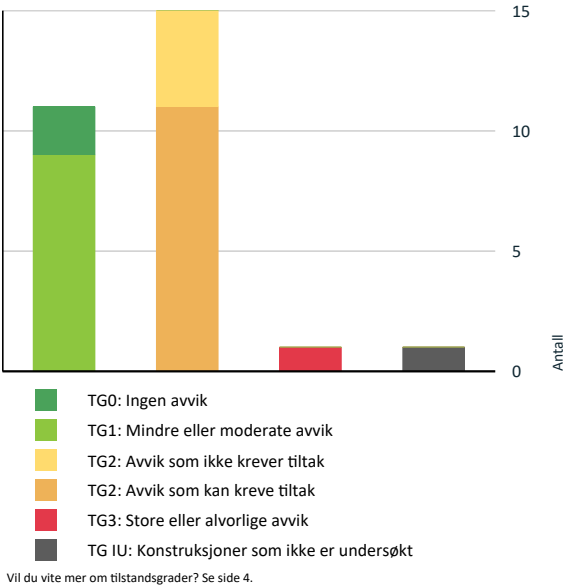
Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer [Gå til side](#)

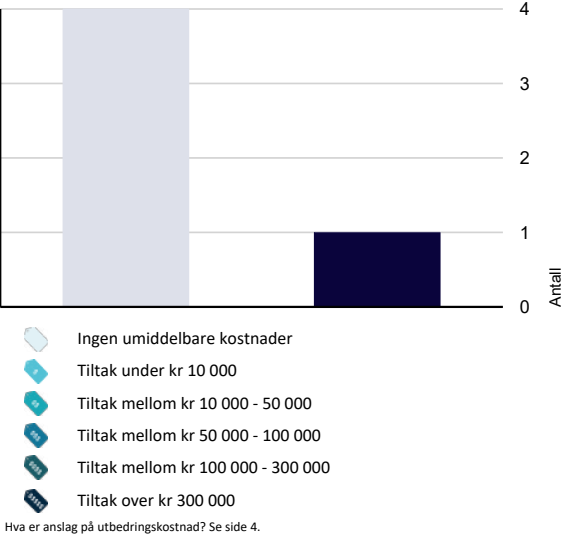
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Sammendrag av boligens tilstand

er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Stor selveierleilighet i 4.etasje med balkonger:

TG 3

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!

Våtrom > 4. Etasje > Bad v/gang > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

!

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

!

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

!

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

!

Våtrom > 4. Etasje > Bad v/soverom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

!

Våtrom > 4. Etasje > Bad v/soverom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

!

Våtrom > 4. Etasje > Bad v/soverom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

!

Våtrom > 4. Etasje > Bad v/gang > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

!

Våtrom > 4. Etasje > Bad v/gang > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

!

Våtrom > 4. Etasje > Bad v/gang > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

!

Våtrom > 4. Etasje > Bad v/gang > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

STOR SELVEIERLEILIGHET I 4.ETASJE MED BALKONGER:



Byggeår
1900

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Generelt i leiligheten:
Vinduer med trerammer og 1+1 glass.

Kontor/soverom:
Vindu med treramme og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.
Denne tildeles TG1.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Original ytterdør i malt trevirke.
Døren har glassfelt.

Soverom:



Tilstandsrapport

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2009.
Denne tildeles TG1.

Kjøkken:
Balkongdør med trerammer, av eldre dato.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

- Vurdering av avvik:**
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
 - Det er avvik:

Glass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befarings tidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 3,3 m².
Betongdekke.
Rekkverk i støpejern.
Rekkverkshøyde målt til ca. 84 cm.
Blomsterkasse på topp rekkverk.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 5,2 m².
Malt/beiset dekket.
Rekkverk i stål/glass.
Rekkverkshøyde målt til ca. 104 cm.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

- Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Tilstandsrapport

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygningen er oppført over 5 etasjer med loft og kjeller i tillegg.
Typisk byggård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur.
Yttervegg av massiv tegl, pusset og malt utvendig.
Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon.
Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftleire.
Takkonstruksjon av typisk saltakkonstruksjon, tekket med metallplater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1900 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på baderommene og i entré.
Ellers heltre gulv og 3-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på baderommene.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater .

Stukkaturlister, samt rosett i begge stueene og i kjøkken/spisestue.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,02 m.



Tilstandsrapport

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l. Noe bom i gulvfliser i entré er også registrert.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.
Det samme gjelder spiker- og skruenhull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badrom er vurdert separat under punktet "Badrom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

IG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på kjøkken).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befarng.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befarngstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

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

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 37 mm gjennom hele rommet på kjøkken.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 22 mm gjennom hele rommet i en av stuene.

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.

Kostnadsestimat: Over 300 000

IG 0 Radon

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

IG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har to stk ildsteder.

Begge ildsteder har ubrennbar plate foran/under peisåpning.

Pipeløp i teglstein.

Eier opplyser at det i 2015 ble utført rehabilitering av piper med nye stål foringsrør.



Tilstandsrapport

Arbeidet ble utført av Pipe Eksperten AS.

Det anbefales det å gjennomføre en jevnlig kontroll av fuger og overflater for å sikre at det ikke oppstår sprekker eller andre skader som kan påvirke sikkerheten og funksjonaliteten.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



IG 2 Innvendige dører

Profilerte, malte innerdører.
Tre stk 2-fløyet dører.

Normal og forventet bruksslitasje.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men justeringer/bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

4. ETASJE > BAD V/SOVEROM

Generell

Flislagt badrom fra 2009.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.



Tilstandsrapport

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD V/SOVEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD V/SOVEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 43 mm.
Dette tilfredsstillter dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

4. ETASJE > BAD V/SOVEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.
Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.



4. ETASJE > BAD V/SOVEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert, elektriske håndkletørker.
Dusjhjørne med forheng, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandedatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet brukslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD V/SOVEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

4. ETASJE > BAD V/SOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendløkk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



4. ETASJE > BAD V/GANG

Generell

Flislagt baderom fra 2009.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD V/GANG

Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD V/GANG

Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 16 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Lokalt fall rundt sluk lar seg ikke måle grunnet badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

4. ETASJE > BAD V/GANG

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er en god løsning for badet at det dusjes og bades i badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.



4. ETASJE > BAD V/GANG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speilskap og lysarmatur på vegg over servant. Innfliset badekar, håndholdt dusjhode og termostattstyrt blandeatteri. Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

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

- Konsekvens/tiltak**
• Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD V/GANG

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.

Tilluft via hull i dørrblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.



Tilstandsrapport

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

- Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

4. ETASJE > BAD V/GANG

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.

Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

4. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2009, i følge eier. Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Innredning med glatte, høyglans fronter. Benkeplate i stein med planlimit kum i rustfritt stål. Belysning via lysstoffrør under overskap og arbeidsbenk. Glassplate(r) på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Komfyrvakt er installert.

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet. Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert at en av skuffene subber litt. Ellers normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



4. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN



Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i over himling på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rørstokk for vannrør er montert åpent over himling på bad.

Det påpekes at rørstokk ikke er plassert i dedikert fordelerskap med kontrollert avrenning til rom med sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet).

Ved en evt. lekkasje kan dette føre til skader på konstruksjoner og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det var ingen tegn til lekkasjer ved befaring men da rørstokkene ikke er plassert i dedikerte fordelerskap er det viktig å føre jevnlig tilsyn slik at man kan oppdage evt. lekkasjer raskt og på den måten begrense eventuelle følgeskader.
Ved senere modernisering er det viktig at rør opplegget utføres i henhold til de til enhver tids gjeldende krav og anbefalinger.

Det anbefales å ettermontere lekkasjesensorer med automatisk vannstoppventil i området rundt VVB og rørstokker, i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Dette for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages raskt og ikke medfører skade på bygningsdeler.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

VVB er lokalisert over himling på bad.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
14 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

Eier opplyser at store deler av EL-anlegget ble byttet ut i 2009, og at der foreligger samsvarserklæringer for arbeidet.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg

Tilstandsrapport

eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeider under nåværende eier er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det er uvisst om arbeider før dette.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

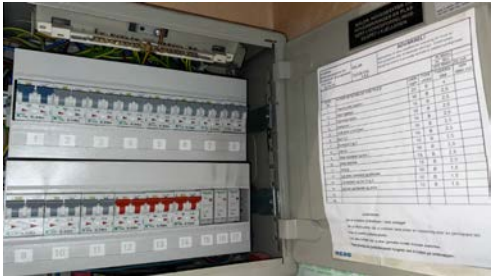
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport



1G0 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.

Brannslukningsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Entrédør er ikke en B-30 (branndør), men det er opplyst at det er påført brannhemmende maling mot trapperom.

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

Tilstandsrapport

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

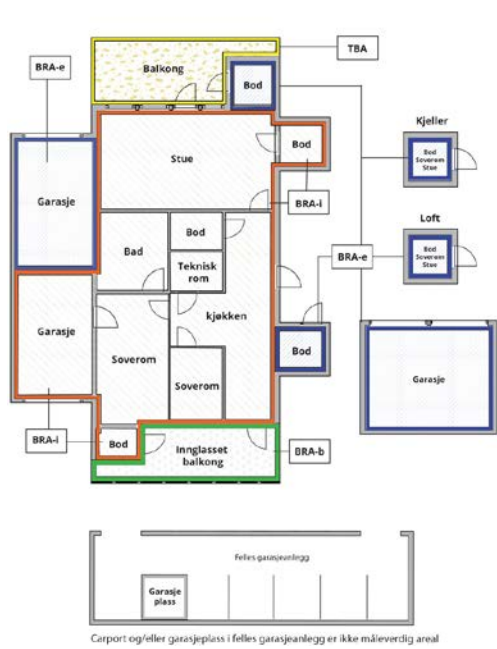
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bruksendring og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Stor selveierleilighet i 4.etasje med balkonger:

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	124	4		128	8
Loft (boder)		12		12	
SUM	124	16			8
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang, tre soverom, spisestue/kjøkken, entré, to stuer, bad v/soverom, bad v/gang	Bod (i felles trappegang)	
Loft (boder)		Bod 2), bod 3)	

Kommentar

Entré/gang, to bad, tre soverom, kjøkken/spisestue og to stuer.

Utgang fra kjøkken til balkong.
Balkongen er målt til ca 3,3 m².

Utgang fra soverom til balkong.
Balkongen er målt til ca 5,2 m².

Arealene er summert sammen og er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist to stk boder på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.

Loft:
Bod 1) er målt til ca 4,4 m² (måleverdig areal).
Bod 2) er målt til ca 7,9 m² (måleverdig areal).

Eier har påvist bod i felles trappegang som opplyses og tilhøre seksjonen.
Bod 3) er målt til ca 3,8 m².

Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Eier har også påvist bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Bod 4) har et gulvareal på ca 8,8 m².
Boden er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, og er derfor ikke medtatt i arealoppstillingen.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Iht til opprinnelige våningshustegninger er følgende endret:

- Det er etablert et ekstra bad.
- Det er etablert en mellomgang mellom gang og soverom.
- Kjøkken er flyttet ut i spisestue, og gammelt kjøkkenrom blir idag benyttet som kontor/soverom.
- Mindre endringer i innvendige vegger i gang.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Det gjøres også oppmerksom på at entré dør ikke er en branndør.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

2009:
Totaloppussing og ombygging av leiligheten:
• Flytting av kjøkken fra rom 11 til rom 02 – nytt kjøkken fra IKEA
• Bygging av nytt bad rom 05 og garderobe 06
• Ombygging av eksisterende bad rom 07
• Total fornyelse av alle vegger med 13 mm gipsplater og skjult elektrisk anlegg
• Maling av alle eksisterende vinduer og dører
• Fjerning av golvbelegg og sliping av alle originale gulvbord
• Komplett nytt elektrisk anlegg
• Spesialinnredning, skap og hyller
• Montering av plissègardiner rom 01, 03, 10 og 11
Utførende:
- Bygningsmessig - Murersteen AS – orgnr. 981 506 839 – ved Steen Grønbeck
- Rørlegger - Extra Bad&Interiør AS - orgnr. 983 052 657 - ved Kjetil Østmoløkken
- Elektriker – Elektrokompetanse AS – orgnr. 989 916 319 - ved Øyvind Karlsen
- Stukkaturarbeider – Gipsmaker Van der Ent – orgnr. 984974396 – ved Peter van der Ent
- Spesialinnredning – Møbelsnekker Knut Ranum – orgnr. 984 857 586
- Garderobeskap – Elfa Norge AS - orgnr. 914 770 475 – ved Heidi Hansen
- Plissègardiner – Flinkop montering og service – orgnr. 995 872 773

2011:
Oppussing av rom 11
Egeninnsats

2012:
Reparasjon og maling av dører rom 02, 03, 04 og 09
Malermester Freddy Carlsson AS – orgnr. 935 366 69

2014:
Reparasjon og maling av dører rom 06, 08, 10 og 11
Malermester Freddy Carlsson AS – orgnr. 935 366 690
Montering av taklampe med dimmer i skjult anlegg i rom 10
Installatørene AS – orgnr. 997 781 694 – ved Øyvind Karlsen

2015:
Rive gammel peis og installere ny rentbrennende type Rais Hera, utførende Pipeeksperten AS – orgnr. 960 155 203 – ved Frode Kielland
Enøktlskudd fra Oslo kommune, Klima- og energifondet

2017:
Skiftet stekeovn kjøkken rom 02 – Bosch HBA63B1.25

2019:
Skiftet vannlås kjøkken rom 02 – Rørleggerhuset AS – orgnr. 819 595 712
Oppgradering av bad med ny dusjdør rom 07 – Fusionbygg AS – orgnr. 920 415 059

2020:
Installert trådløs seriekoblet røykvarsler med 6 detektorer – type Caviusside 2 av 2

2021:

Oppussing rom 02 - kjøkken
Total Maler Service AS – orgnr. 911 553 236 – ved Ilber Tarik
Bytte av dører i kjøkkenskap

2022:
Oppussing og reparasjon rom 04 etter vannlekkasje fra balkong 5. etg.
Total Maler Service AS – orgnr. 911 553 236 – ved Ilber Tarik
Montering av tre nye taklamper karnapp rom 04
Oslo Elektro-Service AS -orgnr. 935 656 192
Montering komfyrvakt . Fagerborg Installasjon AS – orgnr. 988 462 233

2024:
Nye vinduer mot bakgården (mot sør-øst) montert – 2 store 4-fags og 2 små 1-fags.
2-lags isolerglass vinduer produsert av Tre Spesial AS – orgnr. 976 201 558
montert av Palmgren AS – orgnr. 896 042 602
Skiftet kjøleskap / fryser i IKEA-kjøkken rom 02 – Whirlpool – Greida AS – orgnr. 999 581 900

2025:
Reparasjon av plissègardin rom 01 – Flinkop montering og service – orgnr. 995 872 7
Ny ventilator over kokeplater type Bosch.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Stor selveierleilighet i 4.etasje med balkonger:	124	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Knut Arne Østby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	174		10	430 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Geitmyrsveien 54

Hjemmelshaver
Torp Karin Elizabeth, Østby Knut Arne

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i populære og tilbaketrukne Geitmyrsveien på Valletøkken/ Lindern, like ved parkanlegget på St. Hanshaugen. Dette er et meget hyggelig og veletablert boligområde, hovedsakelig bestående av klassiske bygårder.

St. Hanshaugen kan friste med idylliske og frodige St. Hanshaugen park som har fjordutsikt, Oslos eldste uteservering, hyggelige gangstier og nyoppussede Knud Knudsens plass. Stensparken frister også på varme sommerdager. Idioten ligger i umiddelbar nærhet og blir hyppig brukt året rundt. Flotte turområder som Telthusbakken med sjarmerende trehus og Akerselva som beveger seg fra Maridalsvannet og helt ned til Bjørvika.

Koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker som Java, Gutta på Haugen, Smalhans, Godt Brød og Kaffebrenneriet i umiddelbar nærhet. Videre er det rikt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud som frisører, spa, apoteker, tannleger, samt Vinmonopolet. Nærheten til Alexander Kiellands Plass og torget på Adamstuen med KaffeKoppKaffe, Baker Hansen og flere sushi-restauranter.

Det er kort vei til Høgskolen i Oslo og treningsfasiliteter på Bislett stadion med SATS og Bislett Bad. For øvrig er det god tilgang til offentlig kommunikasjon i alle retninger. Trikk fra Bislett og Adamstuen og buss fra Ullevålsveien, Waldemar Thranes gate, Uelands gate og Geitmyrsveien. 37-bussen med hyppige avganger hele døgnet, stopper like utenfor bygården. Det er ca. 20 minutters gange til Karl Johans gate.

Området tilhører Bolteløkka barneskole som kun ligger noen minutters gange fra boligen, og for ungdomsskoleelever er Fagerborg skole heller ikke langt unna. For studenter ligger høyskolesenteret på Bislett kun 10 minutters gange, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlege-høyskolen. Det er også gangavstand til Marienlyst barne- og ungdomsskole. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5.000,- pr. måned (kr. 60.000,- pr. år), i følge eier.
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygningen er oppført over 5 etasjer med loft og kjeller i tillegg.
Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur.
Yttervegg av massiv tegl, pusset og malt utvendig.
Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon.
Etasjeskillere av tre isolert med stubblofleire.
Takkonstruksjon av typisk saltakkonstruksjon, tekket med metallplater.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/01-1900, i følge Norges Eiendommer.

Eier har fått utarbeidet en liste over tiltak som er utført i sameiet:

Mangelfull oversikt over arbeid i bygningen utført før 2010.
Men her er noen hovedpunkter:

- Seksjonert i 1975
- Nytt platetak over loft på slutten av 1980-tallet.
- Oppussing av fasade mot gatene i 2000.
- Nye balkonger på fasade mot gården i 2008.

.....

2010 - 2017:

Total gjennomgang av brannsikkerheten i Sameiet etter branntilsyn i 2010.
Gjennomført en rekke tiltak:

- Nye branndører i stål i kjeller og på loft samt til butikklokalet
- Brannsikring av boder i baktrappene (egen branncelle)
- Alle treflater i rømningstrappene er malt med brannhemmende maling
- Trepanelhimling kledd med branngipsplater
- Etablert røykvarsleranlegg med direkte varsling til sentral
- Alle boenheter har intern røykvarsleranlegg
- Rehabilitering av pipene med nytt røykrør av stål

Brannsikkerheten godkjent av Brann- og redningsetaten i 2017, tilsynet avsluttet.

2011:
Oppussing av hovedtrapperommet.

2012:
Bygd nye boder på loft.

2014:
Gjennomgang av fukt i alle konstruksjoner med rapport fra Byggmester Finn O. Kristiansen AS.
Godkjent tilsynsrapport fra Infratek - kontroll av det elektriske anlegget.

2015:
Bygd nye brannsikre boder i baktrappene.
Rehabilitering med nye stålpiper i skorsteinene – utført av Pipe Eksperten AS.

2016:
Oppgradering av himlingsdekor i portrom – NIKU (tilskudd fra Byantikvaren og Kulturminnefondet).
Nye brannsikre søppelkontainere i portrommet.
Ny belysning på loftet – Installatørene AS ved Øyvind Karlsen.
Nytt hovedtavleskap for elektro i kjeller.

Istandsetting og oppgradering av hage / bakgård.

2018:
Ny maling/vask av fasade mot gatene.
Rehabilitering av balkongene mot gatene.
Oppussing av hovedtrapperommet.side 2 av 2

2022:
Nytt sentralt brannvarslingsanlegg fra FireSafe AS.
Rehabilitering av vinduene i hovedtrapperommet.

2023:
Oppgradering av inngangsparti i hovedtrapperommet i 1. etasje med nye postkasser.

2024:
Nye vinduer mot bakgården (mot sør-øst) vinduer produsert av Tre Spesial AS – orgnr. 976 201 558 - montert av Palmgren AS – orgnr. 896 042 602.
Godkjent og tinglyst reseksjonering i etterkant av seksjonenes kjøp av lofts boder og boder i baktrappene.
Nytt avløpsrør fra balkong over karnapp hjørnet Geitmyrsveien/Gen. Birchs gt. i 5.etasje.
Balkong med ny membran og nytt sluk. Utført av Artea AS.

2025 :
Rensing av sluk i bakgården - Akershus Miljø AS

Listen er utarbeidet av selger, og ikke verifisert av takstmann.
Tilstandsrapporten og vurderingene til undertegnede er utelukkende basert på forhold innenfor den akutte leiligheten.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 bygningsakkyndiges 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 godkjenning 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

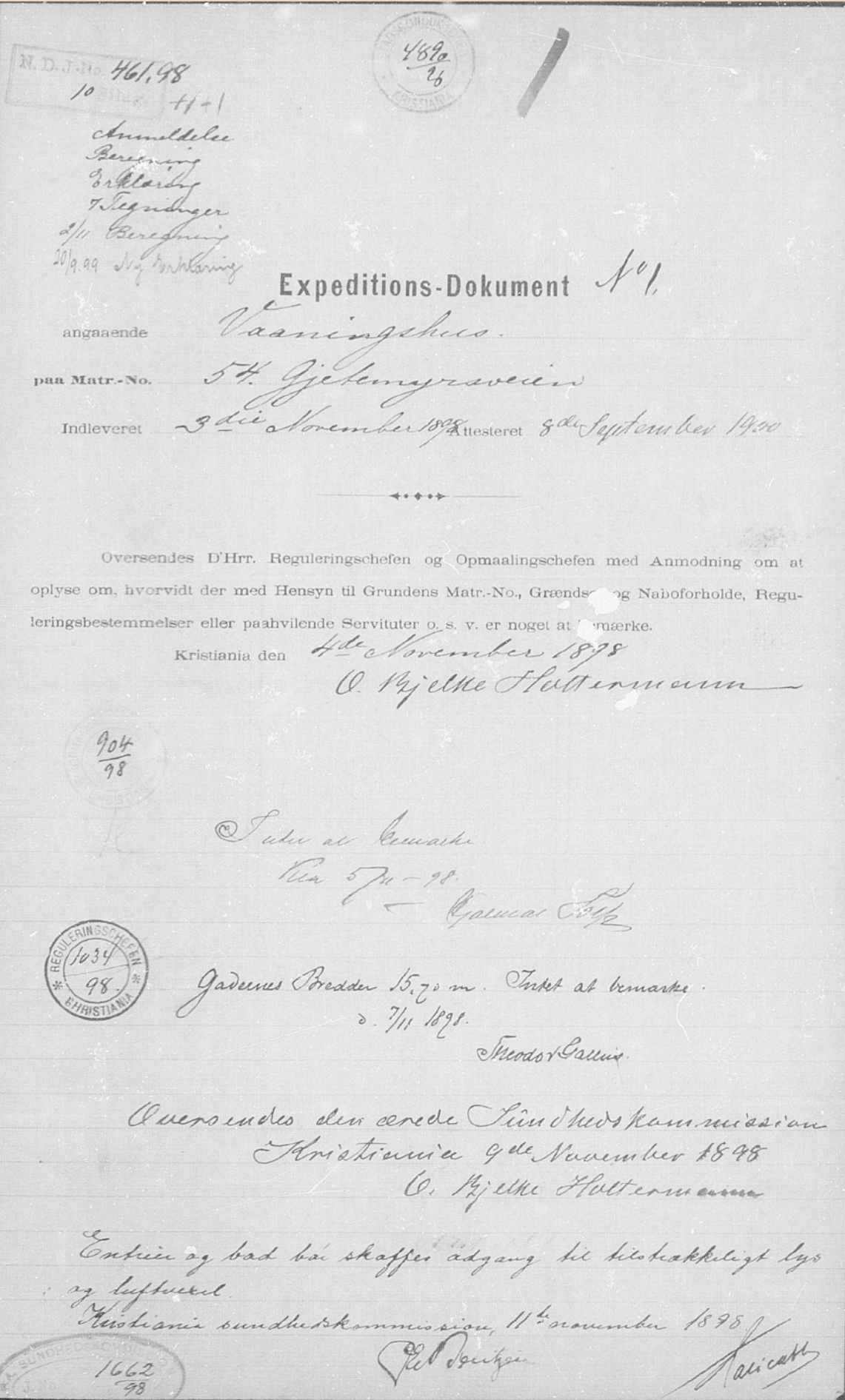
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

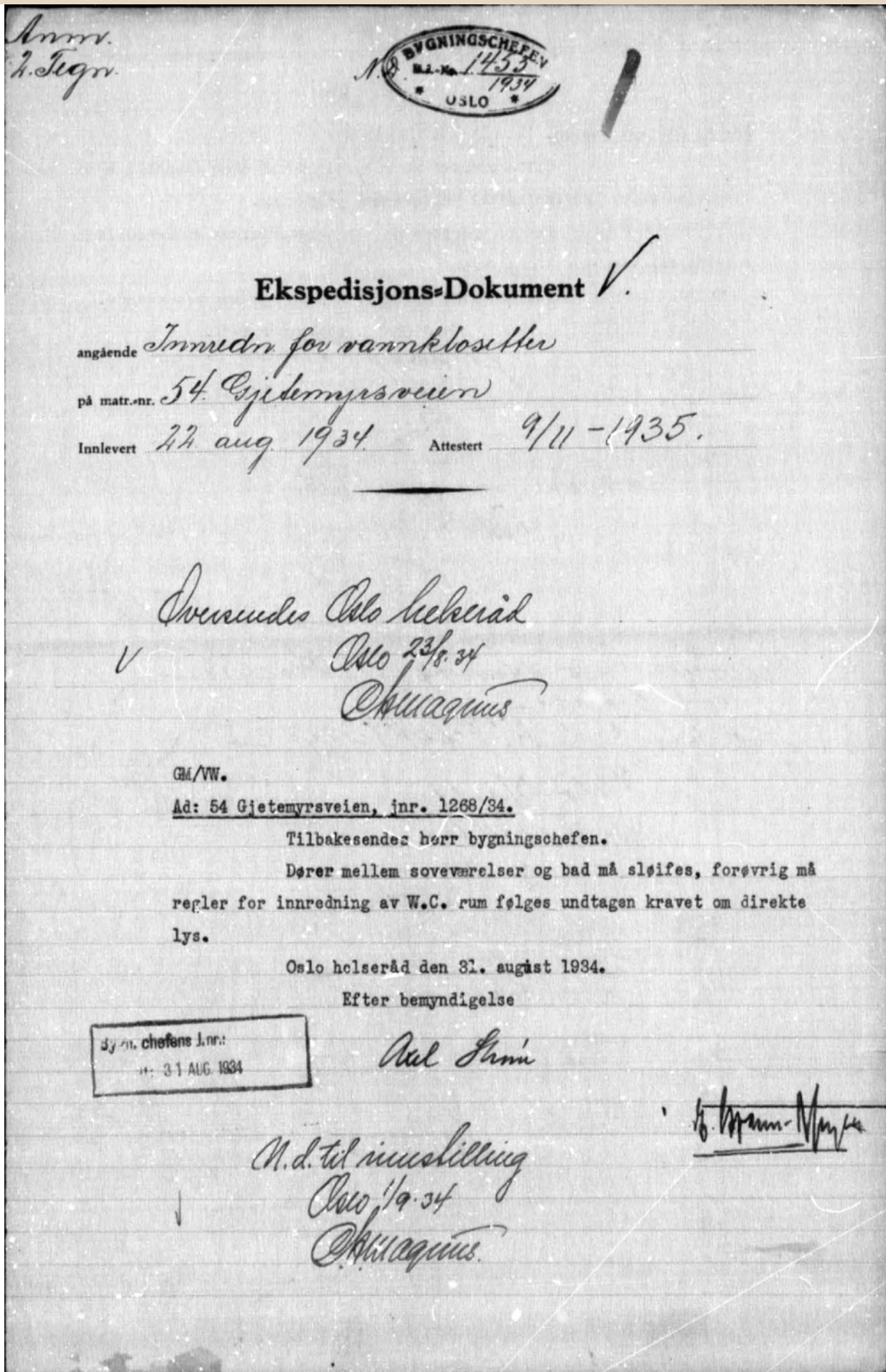
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DA4525>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





Plan- og bygningsetaten



SAMARK ARKITEKT KNUT ØSTBY
Geitemyrsveien 54
0455 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202310372 - 18 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Ragnhild Helene Falck	Dato: 07.08.2024
Adresse:	Geitemyrsveien 54	Eiendom:	217/174//
Tiltakshaver:	Sameiet Geitemyrsveien 54	Søker:	SAMARK ARKITEKT KNUT ØSTBY
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Geitemyrsveien 54

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 21.05.2024.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GREP arkitektkontor Siv.ark. Henning Nielsen
Sørligata 10 B
0557 OSLO
he-niels@online.no

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200810738-17 Saksbeh: Morten Moe Dato: 01-12-2009
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: GEITMYRSVEIEN 54 Eiendom: 217/174
Tiltakshaver: Sameiet Geitmyrsveien 54 Adresse: Geitmyrsveien 54, 0455 OSLO
Søker: GREP arkitektkontor Siv.ark. Adresse: Sørligata 10 B, 0557 OSLO
Henning Nielsen
Tiltaksart: Fasadeendring
Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - GEITMYRSVEIEN 54

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

Plan- og bygningsetaten

SAMARK ARKITEKT KNUT ØSTBY
Geitmyrsveien 54
0455 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): 201606279 - 8 Saksbehandler: Simen Ellingsen Madsen Dato: 20.12.2023
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: GEITMYRSVEIEN 54 Eiendom: 217/174/0/0
Tiltakshaver: CHRISTINE HAMNEN Søker: SAMARK ARKITEKT KNUT ØSTBY
Tiltaksart: Fasadeendring
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Geitmyrsveien 54

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong mot bakgård i 3 etasje, mottatt 20.11.2023.

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

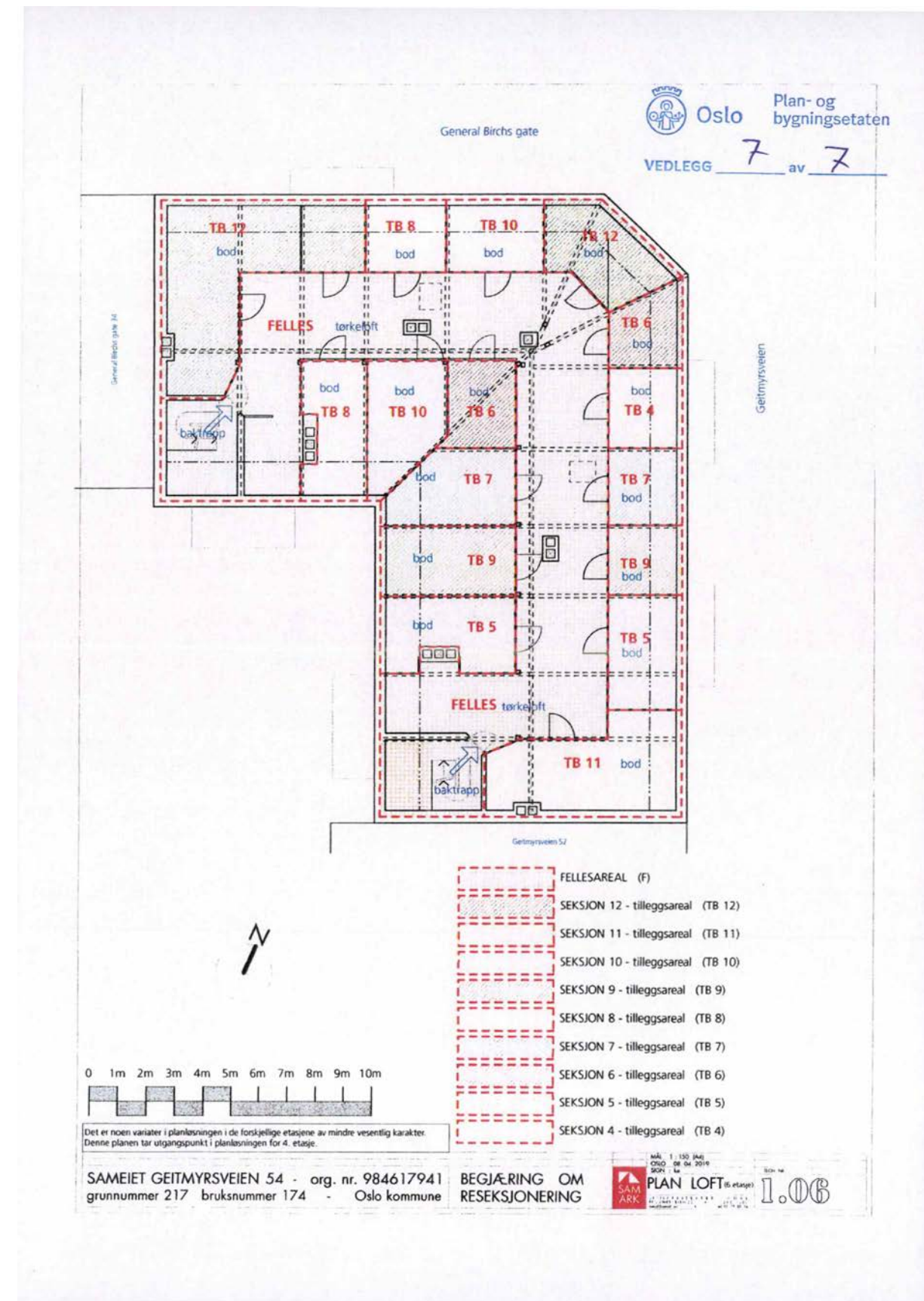
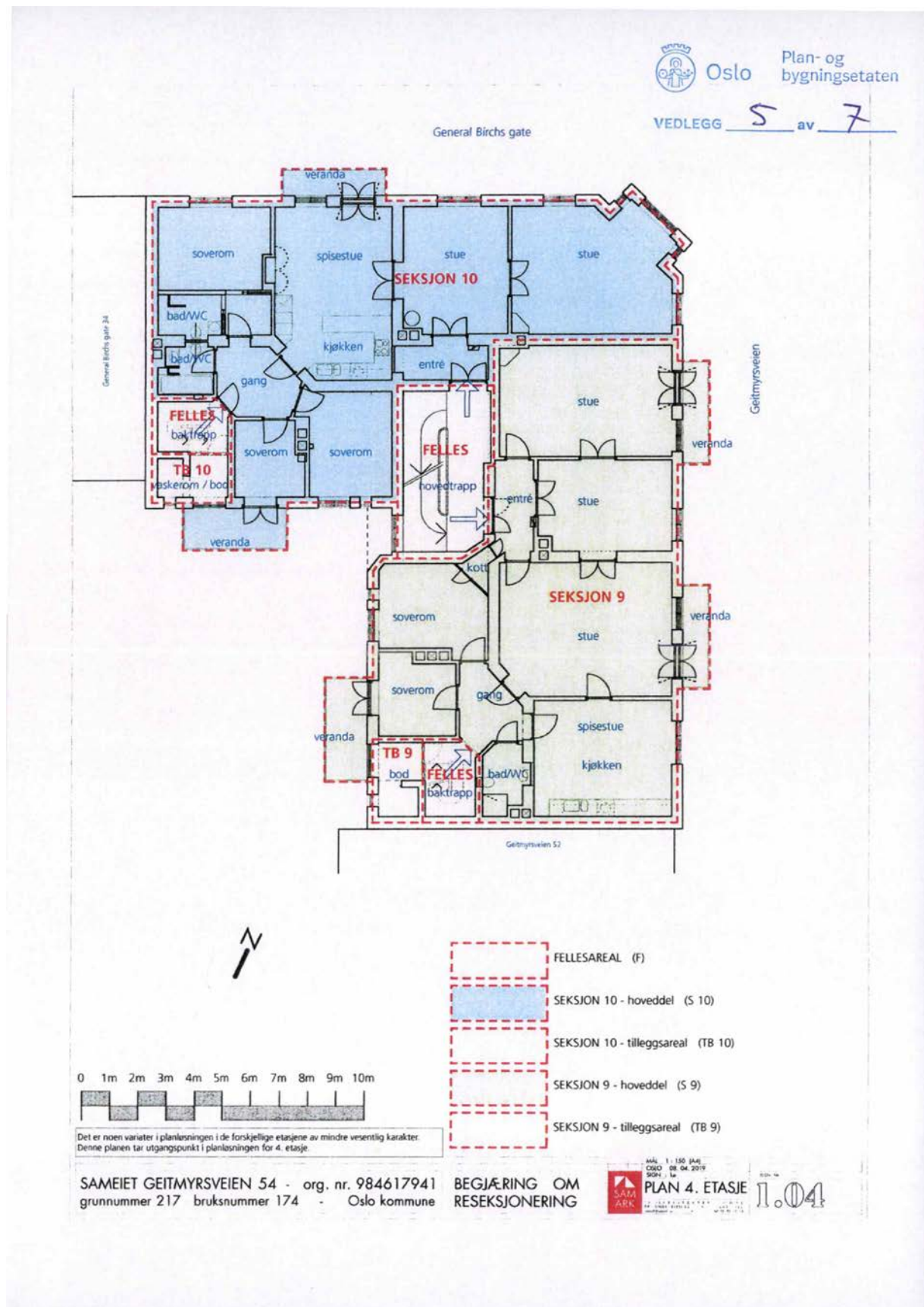
Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201606279			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		15.03.2016	1/12
Plan 3 etasje		15.03.2016	1/15
Fasade mot gårdsrom		15.03.2016	1/16

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GEITMYRSVEIEN 54

1.
Det må ikke foretas endringer av eller på fellesarealer/fasade uten tillatelse fra styret. Større endringer må godkjennes av sameierne
2.
Det er ikke lov uten sameiets samtykke å sette opp plakater og oppslag på eiendommen. Det samme gjelder maling av vinduer og vegger eller sette opp skilter, montrer, automater, antenner, etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene
3.
Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer, felles kjeller – og loftsrom må ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler. Barnevogner kan settes i trappeoppgang og sykler skal stå ved sykkelstativ eller oppbevares i kjelleren under portrommet.
4.
Forurensing av gårdsplass, portrom og gårdens fellesrom er forbudt. Papir, sigarett sneiper og lignende skal ikke slenges i gårdsplassen. Vi skal alle trives med en hyggelig gårdsplass.
5.
Banking av møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass. Tøy og sengeklær skal ikke luftes fra balkonger eller vinduer. Det kan tørkes tøy på innside av balkong.
6.
Ytterdører skal til enhver tid holdes stengt. Det er alle beboeres ansvar å sjekke at alle dørene er stengt og dersom de står åpne, lukke dem. De som trenger å la dørene stå åpne en kort stund for eksempel pga varetransport, må henge opp en lapp om dette.
7.
På loft må det ikke henges opp tøy som er så vått at det drypper. Det må heller ikke benyttes bart lys på loft eller i kjeller. Det er heller ikke lov å røyke i fellesrom.
8.
Når ved stables i kjeller må vedstablene isoleres fra gulv med stein eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men må ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Det må ikke lagres våt ved.
9.
Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor plikter han å påse at det blir lukket igjen etter kort tid. Har leiligheten egen balkong, plikter beboeren å fjerne is og snø fra denne. Hvis ikke dette utføres blir beboeren ansvarlig for skader som måtte oppstå.
10.
Dyrehold i gården er lov men det må ikke være til sjenanse for de andre beboerne. Kjøledyr skal ikke ha tilhold i fellesareal uten tilsyn. Det må ikke legges ut mat til duer.
11.
Mellom kl 22 og kl 07 skal det være nattero. I denne tiden må det ikke forårsakes lyder eller støy som kan være til sjenanse for de andre beboerne. Ved spesielle anledninger eller selskapeligheter som går utover kl 22 skal de andre beboerne varsles i god tid på forhånd. Det skal være ro i gården frem til kl 12 på søndager.
12.
På bakgrunn av inspeksjon og etterfølgende tilstandsrapport fra Brann og Redningsetaten av henholdsvis 07.09.2011 og 12.09.2011 har styret vedtatt fyringsforbud for følgende tre skorsteiner:
- i tilknytning til bad/soverom og pikeværelse/kjøkken etter original planløsning i østfløy av bygningen(Geitmyrsveien) (antall 2).
- i tilknytning til pikeværelse/kjøkken etter original planløsning i vestfløy av bygningen (General Birchs gate)(antall 1)."

Sist endret 27.04.2015 , vedtatt på årsmøtet i sameiet.

VEDTEKTER FOR SAMEIET GEITMYRSVN. 54

§ 1.

Sameiets navn er Sameiet Geitmyrsvn 54. Sameiets medlemmer består av innehavere av ideelle andeler (seksjoner)
Sameiet består av 9 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 18/12-1975

§ 2.

Sameiets formål er å ivareta deltagernes felles interesser i forbindelse med de ervervede ideelle andeler av eiendommen, gnr 217 og bnr 174 i Oslo kommune.

§ 3.

Hver enkelt sameier får eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon samt rett til bruk av felles ytre rom

§ 4.

Sameiere har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Ved salg og bortleie av seksjonen må sameiets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd. Godkjennelse kan bare nektes på saklige grunner. Ved bortleie plikter sameieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i nærværende sameiekontrakt og husorden.

§ 5.

Seksjonene i 2 - 5 etasje skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke benyttes i ertvervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på noen måte som medfører gene for de øvrige beboere av eiendommen

§ 6.

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten/lokalene med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike. Med vedlikehold forståes all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosett med skåler og spylekasser, istandsetting og oppstaking av vann og avløpsrør til og fra egen vannlås samt blomsterkasser. Sameiestyret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlange at mangler blir rettet på. Ved tvil om vedlikeholdspliktene omfang avgjøres dette med endelig virkning av sameiestyret.
Skade på eiendommen som skyldes av sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

§ 7.

Sameieren plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er inneforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 8.

Styret i sameiet består av 3 medlemmer, hvorav et medlem velges som formann. Sameiestyret velges av og blant sameierne for et år ad gangen. Sameiestyret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreformannen og et styremedlem i fellesskap.

§ 9.

Sameiestyret treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold av de felles rom, og fastsetter farge på fasaden, balkonger, markiser osv. Innenfor sin leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller arbeider som berører byggets tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og skriftlig godkjent av sameiestyret.

Det påligger sameiestyret å påse at det gode boligmiljø bevares og herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelt.

§ 10.

Innen utgangen av desember mnd skal sameiestyret sette opp et driftsbudjett for det kommende kalenderår. Driftsbudsjettet skal omfatte så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste avgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av fellesanlegg, lønninger og utgifter til forretningsførsel mv. . På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

På grunnlag av driftsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlige beløp som sameierne må innbetale forskuddsvis til forretningsføreren. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, så fremt de viser seg å være utilstrekkelige. Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier med den andel som svarer til hans ideelle andel.

§ 11.

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med denne avtale, årsmøtets vedtak, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameiestyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gir sameiestyret i rekomandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at sameiestyrets vedtak kan prøves innen 30 dager etter meldingen er mottatt med klage til årsmøtet. Dettets avgjørelse blir endelig, hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig.

§ 12.

Sameiere har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 13.

Årsmøte i sameiet avholdes hvert år innen mars måneds utgang. Innkallelse til årsmøtet skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 8 dagers varsel. I ordinært årsmøte behandles:

1. Årsberetning og regnskap for siste driftsår
2. Valg av styre
3. Valg av regnskapsfører og fastsettelse av regnskapsførers godtgjørelse
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen

Beslutninger fattes med alminnelig flertall. En sameier har en stemme for hver seksjon han disponerer. Det er anledning til å møte med fullmakt som fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse.

§ 14.

For beslutning om vedtektsendring kreves 2/3 flertall både blant de møtende og av samtlige eksisterende stemmer

§ 15.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når sameiestyret beslutter det eller når det forlanges av sameiere som representerer minst 1/10 av de stemmer som kan avgis. Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel til samtlige sameiere. I ekstraordinært årsmøte kan bare behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 16. Begrensning av korttidsutleie

Korttidsutleie av boligseksjoner, definert som utleie i perioder under 30 dager, er begrenset til maksimalt 60 døgn per kalenderår. Eventuell korttidsutleie utover denne perioden krever forhåndsgodkjenning fra sameiestyret. Godkjenning kan bare gis dersom utleien ikke medfører ulempe for øvrige beboere. Sameierne oppfordres til å informere styret om alle korttidsutleieavtaler og påse at leietakere er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. Brudd på disse reglene anses som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.



Vår ref: 01250018
Oslo, 17.09.2025

Megleropplysninger på Geitmyrsveien 54 - gnr. 217, bnr. 174, snr. 10 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Knut Arne Østby	Geitmyrsveien 54, 0455 Oslo	24.11.1947
Karin Elizabeth Torp	Geitmyrsveien 54, 0455 Oslo	25.03.1954

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

Navn på sameiet		Sameiet Geitmyrsveien 54			
Styreleder	Navn	Tlf	E-post		
	Henrik Siverts	928 88484	hermaes.siverts@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	217	174	10	Oslo	
Sameiets org.nr:	984 617 941		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr.				
	IF SP411100				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		



Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		Kontaktsutleie er regulert. Se § 16 i vatektene
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Ingen gjeld					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr —			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?	
		Kr 171580 (31.12.24)		Kr 16788 (31.12.24)	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 5000,-	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:		1/mnd	Fellesutgiftene inkluderer:		
		Drift av sameiet, bappark, TV pakke telia			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		510,-	Seksjonens renteutgifter kr:		—



Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5000,-	Kontonummer for betaling: 16009179171
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: Vedlikehold av vinduer og balkonger i 2026/2027			

Oslø 23.09.25

Sted, dato

Bent Høyteal

Signatur

KASSERER

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post oslo.vest@emera.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen for Emera

Emera No1 AS

Emera No1 ASOrg nr: 934963385

Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
Mobil: 480 58 025
E-post: tonje.eide@emera.no

Regnskap for Sameiet Geitmyrsveien 54 for 2024

Inntekter	2024	2023	Note
Husleie	533 684	546 788	1
Vinduer bakgård	526 951	435 739	2
Renteinntekter	5 212	4 734	
SUM INNTEKTER	1 065 847	987 261	
Utgifter			
Bankomkostninger	710	651	
Avarn alarmtilkob.	19 172	17 813	
Forsikring IF	139 662	130 560	
Huseierens Landsforbund	2 130	1 990	
Telia	92 964	1 940	3
Komm.utgifter	140 837	157 739	
Strøm Hafslund	17 025	15 284	
Trappevask	15 500	14 000	
Sum Driftkostnader	428 000	339 977	
Vedlikehold, oppgradering			
Løpende vedlikehold	13 260	20 370	4
Vannskader	110 551		5
Reseksjonering	31 365		
Vindu bakgård	1 142 826	19 840	7
Andre utgifter	28 094	6 171	10
Oppgradering inngangsparti		59 490	6
Sum vedlikehold, oppgradering	1 326 096	105 871	
SUM UTGIFTER	1 754 096	445 848	
Resultat og balanse:		2 023	
Inntekter	1 065 847	987 261	
Utgifter	1 754 096	445 848	
RESULTAT	-688 249	541 413	8
Sum egenkapital og gjeld:			
Saldo pr.31.12(Egenkapital)	171 580	795 408	
Utestående husleie	26 056	2 556	9
BALANSE:	197 636	797 964	

Budsjett 2025 Sameiet Geitmyrsveien 54

Poster for 2025	2025	2024
Husleie	592 872	557 184
Utestående husleie i 2024	26 056	2 556
Eierskiftegebyr	5 000	
Innbetalt for vinduer		1 075 610
Renteinntekter	4 000	4 700
Inntekter	627 928	1 640 050
Bankomkostninger	750	720
Forsikring	151 500	140 000
Alarm	21 100	20 000
Huseierenslandsforbund	2 200	2 130
Komm.utgifter	212 000	188 000
Strøm Hafslund	18 000	18 000
TV Telia	31 521	30 721
Trappevask	16 800	15 600
Sum drift	453 871	415 171
Løpende vedlikehold/dugnad	10 000	
Lås, dørvrider	10 000	
Hage	10 000	
Fasade, balkong,sjekk av rør	70 000	
Sum vedlikehold	100 000	
Sum utgifter	553 871	
Overskudd	74 057	

- Noter:
- 1) Fellesutgifter 2024(2025) 7280 (7754,-) for butikk og hhv 4700,-(5000,-) og 1652,-(1752,-) for stor og liten leilighet
 - 2) Innbetalinger for vinduer bakgård. Utført 2024
 - 3) I 2024 er det betalt for 2023,2024 og 2025
 - 4) Brannslukningapp*,dugnad,hage,lås*, staketrommel* mm
 - 5) Lekkasje rør kjeller (37500,-) og hjørnebalkong 63K
 - 6)Postkasse, lamper, skap, stige
 - 7) Palmgren 1076000,-,Samark 50625, søknader og kontroll
 - 8) Riktig resultat underkudd på ca40 (hensyntatt vinduprosjekt og Telia)
 - 9) Utetående fellesutgifter
 - 12)Kartlegge vedlikehold gård/vinduer

Årsmøte i sameiet i Geitmyrsveien 54

Onsdag 24.42024

- 1. Nikolai Stensrud blir valgt som referent.
- 2. Nesten alle tilstede utenom Lars Bruflat, Saquib Khan og Shazam Navid.
- 3. Styreleder, Henrik Siverts, gikk gjennom fjorårets beretning. Ingen kommentarer til det.

Sameiet ønsker møtereferat og dokumenter lettere tilgjengelig. Styret skal sende ut mail med referat i tillegg til Sync fremover.

Det blir også spurt om Butikken, ved eiere, kan bli med mer på dugnad og fikse skader i portrommet.

- 4. Styreleder gikk gjennom referat fra i fjor. Ingen kommentar.

Blir enige om å prøve en gang til med felles vindusvask, Nikolai får ansvaret for dette

- 5. Reseksjonering status – enda en retur fra plan og bygg – små detaljer som må rettes opp.
- 6. Vedlikehold og rehabilitering. Sameiet blir orientert over de sakene som er mest akutte.
 - a. Vinduer mot gate. Stort prosjekt som må planlegges med fagfolk men ikke tidskritisk.
 - b. Løs murpuss på vegger i bakgård. Henrik tar en snakk med Ulf Teigen i Murbyen angående befaring mtp gårdens status og hjelp til å sette opp en vedlikeholdsplan – innbefattet vinduene.
 - c. Trappeoppganger: På dugnad oppstart av puss og stell av trapper og vegger i de nederste etasjer.

Sameiet ønsker også å gjennomgå brannøvelse og gjennomgang av brannskap, alle må kunne dette. Norsk Brannvern kommer i juni og har en gjennomgang med styre, ingen dato valg for hele sameiet.

Lars fortsetter med jobben med å finne billigere internett/tv.

- 7. Husordensregler – ingen gjennomgang, men det ble påpekt at fellesarealer skal være tomme. Hvis dette punktet mangler i reglene, bør det inn.
- 8. Vedtekter – ingen gjennomgang, men det skal ses på om vedtektene bør utvides til å ha med punkter om kortidsutleie for å henge med i tiden siden utleie av typen Airbnb er blitt mer populært. Styret følger opp.

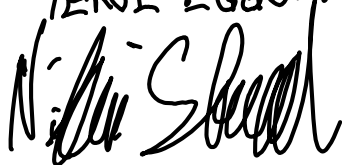
9. Styrets sammensetning/valg – Ingen endring i år, men flere i styret påpekte at det snart var på tide med en rullering. Ønsket fra sameierne er at ikke alle bytter samtidig, for å sikre kontinuitet.

10. Eventuelt

- Støy fra bud om morgenen – Det ble uttrykt ønske om mindre støy fra bud i trappene, og at muligens aviser og annet kunne leveres nede i portrommet. Flertallet ønsket seg fortsatt leveranser på døren.
- Ønske om brannøvelse – Styret (Terje) skal følge opp med alarmleverandører og lignende om noen tilbyr profesjonelle øvelsesopplegg
- Balkonger inn mot bakgården – Alle må løfte opp sine gulv for å rense (tas på dugnaden)
- Balkonger ut mot veien – Styret (Henrik) tar kontakt med Artea om balkongdekket. Fortsatt ikke bra hos alle

11/6 -24

HENRIK SIVERT

11/6-24
Terje Eggum
TERJE EGGUM


Årsmøte i Sameiet Geitmyrsveien 54

Onsdag 080525 kl 19

Saksliste

1. Valg av referent.
2. Oppmøtereregistrering (evnt. med fullmakt).
3. Gjennomgang beretning, årsregnskap og budsjett.
4. Gjennomgang av fjorårets referat – hva er gjort og ikke gjort.
5. Vedlikehold/rehabilitering: Løsnet murpuss 1 etg ut mot GMV, Vinduer, balkongdekke, oppgang både hovedtrapp og baktrapp
7. Husordensregler – en gjennomgang
8. Vedtekter – en gjennomgang
9. Styrets sammensetning /valg - Det er ønske om utskiftninger.
10. Eventuelt

Viktig informasjon før ekstraordnært sameiemøte.

I det ekstraordnære sameiemøtet 25/8-25 skal vi behandle følgende saker:

1. Eventuell vedtektsendring
2. Informasjon rehabilitering, evt utskifting, av vinduer ut mot Geitmyrsveien og Gernerall Birchs gt. (Kostnad og tidsperspektiv)
3. Informasjon om nytt epoxybelegg balkonger (kostnad og tidsperspektiv)
4. Valg, Styremedlem Kaia (og Knut) skal flytte

Fra årsmøtet 8/5-25

“Vedtektsforslag

Knut fremmet forslag om et tillegg I vedtektene som innebærer at sameiet skal ha ansvar for vedlikehold og restaurering av vinduer, karmen og dører. Endelig ordlyd i forslaget legges frem og behandles i møte i august. Forslag: Sameiet har vedlikeholdsplikt for vinduer og inngangsdører. Unntatt er vinduer og dører til butikklokaler i 1 etasje. “

Styrets forslag til tekst:

§ 9

Sameiet har plikt til å sørge for nødvendig vedlikehold (herunder plikt til nødvendig reparasjon og utskifting) for alle inngangsdører fra trapper, alle balkongdører og alle vinduer. Ansvar for kostnadene forbundet med slikt nødvendig vedlikehold påhviler den enkelte sameier når det gjelder balkongdørblad, vindusrammer og vindusglass. Resterende kostnader dekkes av sameiet fordelt etter sameiebrøk. For vinduer og dører til næringslokalene i 1 etasje gjelder likevel at vedlikeholdsplikten påhviler sameieren.»

Men: Er vedtekstendring nødvendig?

I vedtektene står det i dag følgende:

§ 6.

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten/lokalene med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosett med skåler og

spylekasser, istandsetting og oppstaking av vann og avløpsrør til og fra egen vannlås samt blomsterkasser. Sameiestyret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlange at mangler blir rettet på. Ved tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres dette med endelig virkning av sameiestyret.

Vi har forespurt Huseierne vedrørende vinduer og balkongdekket. Ansvar og fordeling av kostnad (fullstendig svar følger lenger ned i teksten)

Konklusjon vinduene:

"Når tiden er kommet for å enten skifte eller totalt rehabilitere vinduene, mener vi det er riktig å anse dette som en utskifting som sameiet er ansvarlig for. Dette stemmer best overens med lovens skille mellom daglig stell og utskifting, og sameiets ansvar for et enhetlig preg på bygningen utvendig."

Ut i fra ovenstående vil ikke en vedtekstendring være nødvendig. Vanlig vedlikehold av vinduer er sameiers plikt men når det er nødvendig med total rehabilitering av vinduer eller skifte av vinduer er det sameiets ansvar. Styret vurderer vinduene i såpass slett forfatning at total rehabilitering eller skifte er nødvendig. (Vinduer er vurdert av arkitekt Ulf Teigen med spesielt god kunnskap om de gamle bygårdene i byen)

Vi har innhentet anbud fra "Vindusantikvaren" som gjennomførte arbeidet i General Birchs.gt 34 og som har vært godt fornøyd med arbeidet.

Bemerk at det er kun noen få firmaer byantikvaren og kulturminnefondet godkjenner når det skal søkes om støtte. "Vindusantikvaren" er et av disse firmaene.

Det vil bli søkt om støtte fra byantikvaren og kulturminnefondet dersom rehabilitering blir valgt fremfor utskifting av vinduer. Vi kan være heldige å få dekket opp mot 1/3 av det det vil koste å gjennomføre rehabiliteringen.

Tilbud: total kostnad 2 436 125.- (medregnet mva)

Fordeling av kostnad etter sameiebrøk. (Må alltid regne med noe ekstra da det alltid dukker opp et eller annet uforutsett)

Fordeling er som følger:

206/2034 (5,7,9,11) dvs kr 246 726.- pr leilighet

199/2034 (6,8,10,12) dvs kr 238 343.- pr leilighet

348/2034 (for.nr 1+2+3) dvs kr 416 800.- (butikken)

66/2034 (4 portnerboligen) dvs kr 79 048

Arbeidet skal finansieres av den enkelte sameier ved kapitalinnhenting.

Det er i tillegg mulig med vedlikehold av de innvendige vinduer og isolering gjennomført innenfra – men det må bekostes den enkelte sameier.

Konklusjon balkondekket

"Jeg anser at et slikt epioxybelegg må tilsvare en membran, og den må være tett for å forhindre skader på konstruksjonen. Når det er slik, vil min oppfatning være at det er sameiets ansvar. Sameiet har ansvar for bygningskroppen og dennes konstruksjon."

Vi har innhentet to anbud på nedsliping og skifte av epoxybelegget på balkongene. Vi har forersupurte fem firmaer men kun to svarte. Det er ca 25 år siden epoxybelegget ble lagt. Dette ble gjort da hele fasaden ble pusset opp i år 2000. Belegget har på flere balkonger begynt å løsne fra underlaget og det er da fare for vannintregning og skade av selve bygningsmassen. Dette må unngås.

Styret har git oppdraget til "Murmester og Entreprenør AS" (referanser er sjekket)

Vi har et håp om at dette skal bli gjennomført i år - men det må da skje tidlig høst, arbeidet er temperaturavhengig.

Tilbud: totalkostnad med slip av gulv, fjerning av løs maling på underside av balkonger, nytt epoxybelegg og stillas (5 uker): 310 000.- (medregnet mva)

206/2034 (5,7,9,11) dvs kr 31 396.- pr leilighet

199/2034 (6,8,10,12) dvs kr 30 329.- pr leilighet

348/2034 (for.nr 1+2+3) dvs kr 53 038.- (butikken)

66/2034 (4 portnerboligen) kr 10 058.-

Arbeidet skal finansieres av den enkelte sameier ved kapitalinnhenting

I tillegg kan de som ønsker få slipt og lakket rekkverket for egen bekostning (4750.- pr balkong). Et usikkerhetsmoment er om det vil bli behov for noe avretting av selve betongdekket etter at epoxybelegget er fjernet - men trolig vil dette kun være nødvendig enkelte steder.

JURIDISKE SVAR

BALKONGER

Juridiske Svar Nummer

LA/0047927 Juridiske svar 2025/563577

Forespørrende medlem

Sameiet Geitmyrsveien 54

Juridiske svar

Ansvar for utbedring av balkonggulv i sameiet.

Takk for sameiet henvendelse.

Det er behov for å utbedre balkonggulvene i sameiet for å forhindre skade på balkongene. Det skal legges ny epioxybelegg. Dere lurte på hvem som er ansvarlig for dette arbeidet. Selv om vi nok ikke kan gi et helt klart svar på det, vil nok mitt svar helle i retning av at det er sameiets ansvar. Jeg skal si litt mer om det nedenfor.

Etter eierseksjonsloven er balkonger, terrasser og verandaer å anse som en del av fasaden. Vedlikehold av disse er å anse som vanlig vedlikehold, og sameiets ansvar etter loven. Slike vedlikeholdskostnader er fellesutgifter skal fordeles mellom alle seksjonseierne etter sameiebrøk, med mindre annet er vedtektsfestet.

Det innvendige vedlikeholdet av verandaen er imidlertid den enkelte seksjonseiers ansvar, og disse reglene baserer seg på ulovfestet rett skapt av domstolene, der bla. Oslo byretts dom inntatt i Rettens Gang 1993 s. 1111 er sentral. Underrettspraksisen har senere blitt fulgt opp av lagmannsretten bla. i LB1997-02529 og i LB-2011-149396.

I sistnevnte dom behandler retten bla spørsmålet om vedlikeholdsansvaret for en membran under en takterrasse, og kostnadsansvaret for utskifting samt gjenoppbygging av takterrassen.

Retten uttalte bla. :

At terrasser og balkonger (med unntak av «innsiden») tilhører et sameies fellesarealer, er lagt til grunn i flere underrettsdommer, jf. RG-1993-1111, RG-1995-1224, LB-1997-2529 og TOSLO-2010-185325. I RG-2002-70 er referert en dom fra Borgarting lagmannsrett som likner på saken her ved at det gjaldt vannlekkasjer fra en senere bygd takterrasse. I dommen heter det blant annet:

«Sameiet ... anser kostnadene ved utbedring av terrassen å være seksjonseierens ansvar, idet det hevdes at terrassens funksjon som uteareal for seksjonseieren må tillegges avgjørende vekt. Etter gjeldende rett må det imidlertid være utslagsgivende at terrassene også har funksjon som tak for de underliggende leiligheter. De inngår som en del av bygningskroppen og terrassegulvet erstatter det gamle taket for leilighetene under.»

Disse avgjørelsene tilsier etter lagmannsrettens syn at det i vår sak må skilles mellom takterrassen som bruksareal for Svenes på den ene siden og som del av taket i gården på den andre. Membranen må regnes til takfunksjonen og utgjør således en del av Sameiets fellesareal.

Andre avgjørelser det er vist til i saken, kan ikke rokke ved denne konklusjonen.

Lagmannsretten mener de beste grunner taler for det synet som er utviklet i underrettspraksis, og konkluderer med at membranen tilhører Sameiets fellesområder."

I juridisk teori er det flere forfattere som omtaler grensen for seksjonseiers vedlikeholdsansvar på balkonger.

Christian Fr. Wyller, skriver i Eierseksjonsloven. Lovkommentar, § 32. "Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten", pkt. 3.5:

"I en del tilfeller er det vanskelig å avgjøre hvor grensen mellom bruksenhet og fellesareal skal gå, og det finnes en del underrettsdommer om spørsmålet. Det avgjørende kriterium vil være om vedlikeholdsarbeidet gjelder en del av bygningskroppen. Gjelder det f.eks. vedlikehold av en altan som seksjonseieren bruker, vil det være sameiets ansvar i den utstrekning det er samme type som vedlikehold av utvendige vegger, f.eks. maling eller ny murpuss. Men gjelder det vedlikehold av elementer som seksjonseieren har anbragt for å øke bruksverdien, f.eks. gulvfliser eller en vindskjerm, er det også hans ansvar å vedlikeholde dette. I denne sammenheng er det uten betydning om altanen er seksjonert som en tilleggsdel eller ikke. Selv om den er en tilleggsdel, er det sameiet som har vedlikeholdsplikten."

Jeg anser at et slikt epioxybelegg må tilsvare en membran, og den må være tett for å forhindre skader på konstruksjonen. Når det er slik, vil min oppfatning være at det er sameiets ansvar. Sameiet har ansvar for bygningskroppen og dennes konstruksjon.

Jeg håper dette kan hjelpe dere videre.

Med vennlig hilsen
Annita H. Magnussen
Advokat MNA

VINDUENE

Hei, Geitmyrsveien 54 ble ferdigstilt i år 1900. Vinduer har vært fortløpende vedlikeholdt - men nå er det 25 år siden sist. Det er behov for grundig rehabilitering. Vi ønsker å rehabilitere - ikke skifte - da vi ønsker å bevare de gamle - som et av få bygninger i Oslo fra slutten av 1800 tallet og begynnelsen av 1900 tallet.

Vi vil søke om støtte fra byantikvar og kulturminnefondet.

Spørsmål: hvem skal betale hva? Jeg forstår det dit hen at restaurering av selve vinduet, dvs ramme og glass, skal bekostes sameier og restaurering av karmen, som er en del av bygningsmassen, skal bekostes sameiet.

Er dette riktig forstått?

Mvh Henrik Siverts, styreleder

LA/0049151 Juridisk Svar 2025/581595

Hei Henrik Siverts, og takk for din henvendelse på vegne av Sameiet Geitmyrsveien 54.

Det er riktig at seksjonseierne etter eierseksjonsloven § 32 har vedlikeholdsplikten for vindusglasset, og den innvendige vedlikeholdsplikten for vindusrammen. I dette ligger at seksjonseieren selv skal forestå arbeidet. Når tiden er kommet for å enten skifte eller totalt rehabilitere vinduene, mener vi det er riktig å anse dette som en utskifting som sameiet er ansvarlig for. Dette stemmer best overens med lovens skille mellom mellom daglig stell og utskifting, og sameiets ansvar for et enhetlig preg på bygningen utvendig. Vi vil ikke anbefale et løsningsalternativ der man anser deler av rehabiliteringskostnadene som sameierens vedlikeholdsplikt. Forskjellen i kostnad for den enkelte blir vel heller ikke så stor.

Vi håper dette gir svar på ditt spørsmål.

Med vennlig hilsen
Anders Leisner
Advokat MNA
Fagansvarlig

Ny forespørsel 120825:

Hei, og takk for raskt svar. Jeg lurte på hvordan vi skal fordele betaling. Eierseksjonsbrøk gjenspeiler ikke antall vinduer eller type vinduer. Vi er 8 leiligheter hvor leilighetene i 2 etg hverken har balkong/balkongdør eller karnapp mens leiligheter høyere opp har 2 balkonger eller 1 balkong og karnapp. Ut i fra tilbud fra vindusantikvaren vil pris på rehabilitering av vinduer i 2 etg koste 200 - 250 000 mens de dyreste vil koste 100 000 mer. Det vil da oppleves urettferdig med lik betaling selv om eierbrøken er lik - da antall m2 er omtrent lik.

I tillegg har vi en butikk i 1 etg hvor det ikke er behov for rehabilitering men de har den høyeste eierbrøken. Det vil ikke bli tatt opp lån men betaling fra hver enkelt sameier.

Hvordan gjør vi dette riktig juridisk og ikke minst med en opplevelse av rettferdighet?

Mvh Henrik Siverts

Hei igjen.

Felleskostnader skal fordeles etter sameierbrøken med mindre noe annet er vedtektsfestet. Det følger av esl. § 29. Det følger av samme bestemmelse at en annen fordeling enn etter brøk kan vedtektsfestes, men kun med samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Eierbrøken reflekterer hvor stor andel av eiendommen hver enkelt seksjonseier har. Det er derfor rettferdig å fordele utgiftene etter eierbrøken. Det er ikke anledning til å endre på fordelingen med mindre alle seksjonseierne er enige om det. En fordeling etter en annen nøkkel enn sameierbrøken vil jo medføre at noen betaler mindre enn brøken tilsier, og noen betaler mer. En slik fordeling krever altså at alle gir sin tilslutning. Det er erfaringsmessig vanskelig å få til. Styret har ikke myndighet til å beslutte andre fordelingsnøkler, for eksempel etter antall vinduer.

Med vennlig hilsen
Anders Leisner
Advokat MNA
Fagansvarlig

Referat – Ekstraordinært sameiemøte i Geitmyrsveien 54

Dato: 25.08.2025

Tilstede: Alle seksjoner representert bortsett fra seksjon 4.

1.Eventuell vedtekstendring

Det var foreslått følgende endret vedtekststekst:

«Sameiet har plikt til å sørge for nødvendig vedlikehold (herunder plikt til nødvendig reparasjon og utskifting) for alle inngangsdører fra trapper, alle balkongdører og alle vinduer. Ansvar for kostnadene forbundet med slikt nødvendig vedlikehold påhviler den enkelte sameier når det gjelder balkongdørblad, vindusrammer og vindusglass. Resterende kostnader dekkes av sameiet fordelt etter sameiebrøk. For vinduer og dører til næringslokalene i 1 etasje gjelder likevel at vedlikeholdsplikten påhviler sameieren.»

Styret vurderte at endring av teksten ikke var nødvendig da jurist i Huseiernes konkluderte med følgende:

«Når tiden er kommet for å enten skifte eller totalt rehabilitere vinduene, mener vi det er riktig å anse dette som en utskifting som sameiet er ansvarlig for. Dette stemmer best overens med lovens skille mellom mellom daglig stell og utskifting, og sameiets ansvar for et enhetlig preg på bygningen utvendig.»

2.Informasjon rehabilitering, evt utskifting, av vinduer ut mot Geitmyrsveien og Gernerall Birchs gt. (Kostnad og tidsperspektiv)

I møtet var det et klart flertall for å rehabilitere vinduer og ikke skifte ut med nye vinduer. Det var et flertall som ønsket rehabiliteringen gjennomført i 2027. Alle kostnader ved rehabilitering av vinduene skal dekkes ved kapitalinnhenting. Kostnad fordeles etter sameiebrøk. Styret tar kontakt med Vindusantikvaren for videre kontraktsinngåelse.

3.Informasjon om nytt epoxybelegg balkonger (kostnad og tidsperspektiv)

Det er nødvendig å slipe ned nåværende epoxybelegg og legge på nytt på alle balkonger da belegget har løsnet på flere av balkongene. Vi hadde et håp om at dette skulle gjennomføres i år men på grunn av problemer med å skaffe stillas må dette gjennomføres våren 2026. Alle kostnader ved skifte av balkongdekke skal dekkes ved kapitalinnhenting. Kostnad fordeles etter sameiebrøk. Styret kontakter Murmester og Entreprenør AS for kontraktsinngåelse

4. Valg av ny vara i styret

Kaia og Knut vurderer å flytte.

Kaia fortsetter i styret frem til det blir behov for nytt styremedlem.

Tor Magnus Tangerås ble valgt inn som varamedlem og trer da inn i styret når Kaia må slutte.

5. Eventuelt

Nikolai tar kontakt med Firesafe angående de avvik som fremkom i rapporten.

Han får også en gjennomgang av brannsentralen og utarbeider en kort bruksanvisning som henges opp ved siden av sentralen.

Referent: Nikolai

Beretning for Sameiet Geitmyrsveien 54 For perioden 1/4-24 tom 31/3-25

Styrets sammensetning valgt på årsmøtet 27. april 2023:

Styreleder: Henrik Siverts

Regnskapsansvarlig: Berit Hogstad

Styremedlem: Terje Eggum og Nikolai Stensrud

Forsikringselskap: IF polisenr SP 411100 tlf 21492400

Andre oppgaver/ansvar:

Trappevask: Sophus Strømstad Tangerås.

Ansvar for oversikt over vaktmestertjenester: Henrik Siverts

Ansvar for hagen/ bakgården: Christine Hamnen og Vanja Strømstad

HMS ansvarlig: Knut Østby

Kort gjennomgang av hva som har skjedd i gården av felles interesse i perioden 1/4-24 tom 31/3-25.

Møter:

Årsmøte 27/4-23 med godkjent referat (vedlagt)

2 styremøter m ref. i sync.

Ekstraordinært sameiemøte oktober 24 (vedlagt)

I tillegg tett kontakt innad i styret på ukentlig basis og med sameiet for øvrig.

Det skal være lav terskel for å ta kontakt med styret ved behov.

Dugnader

Vårdugnad gjennomført 4/5-24 høstdugnad gjennomført 12/10-24

Økonomi

Felleskostnader økt fra 1/1-25

Portnerboligen 1552,- økt til

Leiligheter 4700 økt til 5000.-

Butikk/næringseiendom 7280.- økt til

Butikken

Samarbeidet med butikkdrift har vært greit også i år.

Lentus - som har hatt ansvar for drift av butikken er gått konkurs.

Butikken er dermed kjøpt tilbake av Norgesgruppen som nå drifter butikken.

Fortsatt ikke optimalt med lagring av traller før avhenting og den plassen de tar opp på fortauet.

Butikklokalene eies av brødrene Khan og driften er nå ved Norgesgruppen

Fasaden

Vi har av og til litt tagging på fasaden. Vi har ingen antitaggeavtale. Vi fjerner selv og maler over.

Diverse

Avsluttet vindusutskiftingen i bakgård

Ordnet med lås i bakdør på General Birch siden.

Reseksjoneringen er endelig godkjent

Befaring m arkitekt Ulf Teigen - gårdens status høsten 24 (rapport vedlagt)

Berfaringer med Vindusantikvaren og Ulf Teigen høsten 2024 (Rapport og XL ark oversikt)

Noen viktige oppgaver som venter:

- Flisene på trappeavsatsene i oppgangen- en løsnet flis. Vurdere å skifte alle fliser eller bare flisene i forkant på trappeavsats og trappetrinn - finnes dog ikke samme flistype som vi har brukt.
- Baktrappens vegger - anbud innhentes
- Vedlikehold av hoved-trappeoppgangen – spesielt trappene i de to nederste etasjer og løsnet maling fra vegger. Innhentet anbud på arbeidet med veggene
- Løs murpuss fra vegg mot bakgård.

Styret ved Henrik Siverts, styreleder



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
GEITMYRSVEIEN 54

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518576
1672

Vår ref (Saksnr):

Dato: 04.09.2025
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 174

Vi viser til bestilling av 20250904 for GEITMYRSVEIEN 54.

GNR. 217 BNR. 174

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.12.1898.

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

428 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

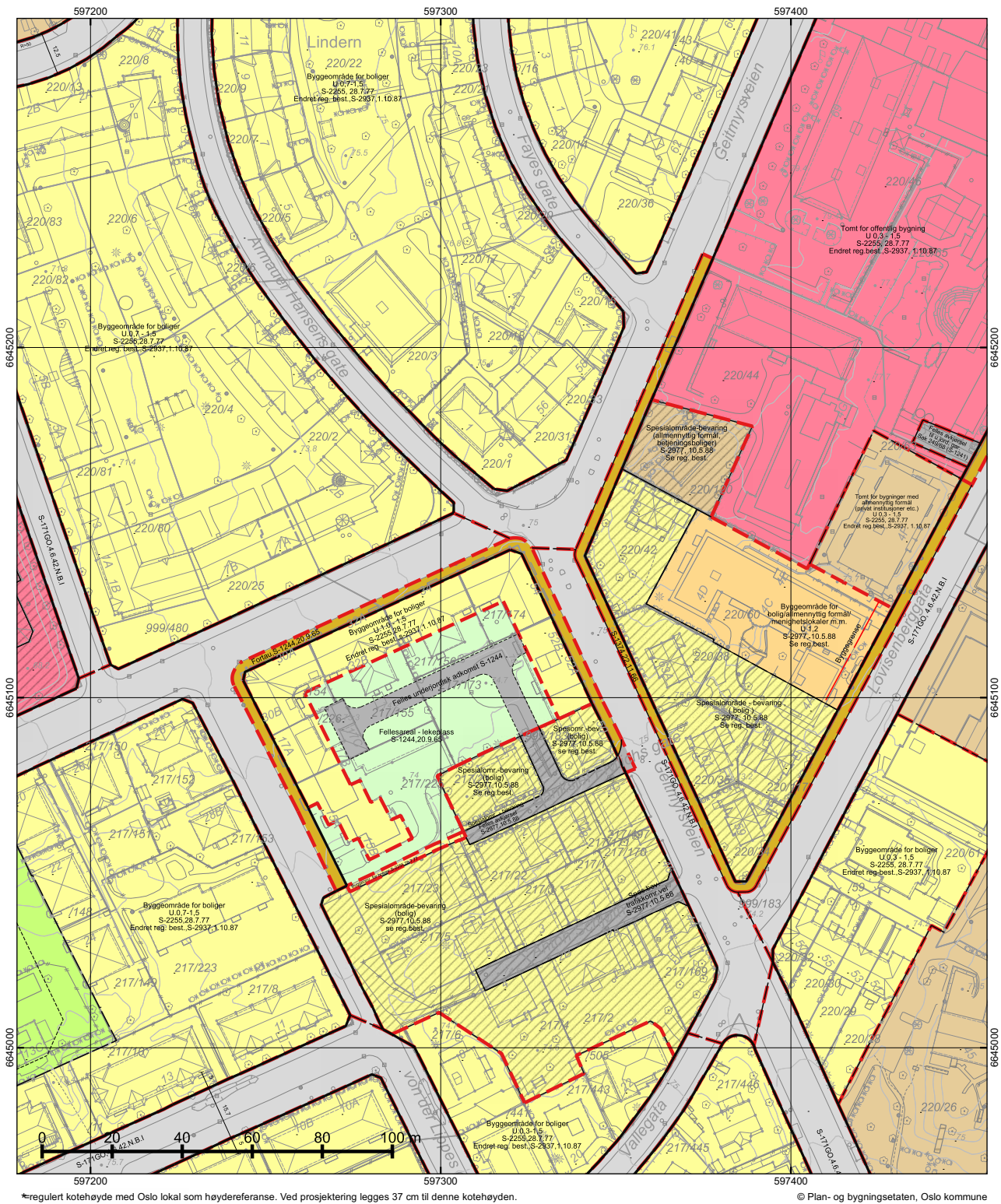
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





Dato: 05.09.2025

Bruker: lks

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

PlottID/Best.nr: 331296/ 86518576

Adresse: GEITMYRSVEIEN 54

Gnr/Bnr: 217/174

Deres ref.: 203051

Kommentar:

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park

70 - Felles avkjørsel

72 - Felles lekeareal

110 - Bolig m.tilh. anlegg

148 - Bolig/offentlig

160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg

170 - Privat institusjon

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

312 - Fortau

660 - Spesialområde bevaring bolig

665 - Spesialområde bevaring offentlig

666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

670 - Spesialområde bevaring avkjørsel

RbBevaringGrense

70 - Felles avkjørsel

76 - Felles underjordisk anlegg

312 - Fortau

913 - Formålgrensning

930 - Reguleringslinje

Formålgrense

Plangrense (gammel lov)

Byggegrense

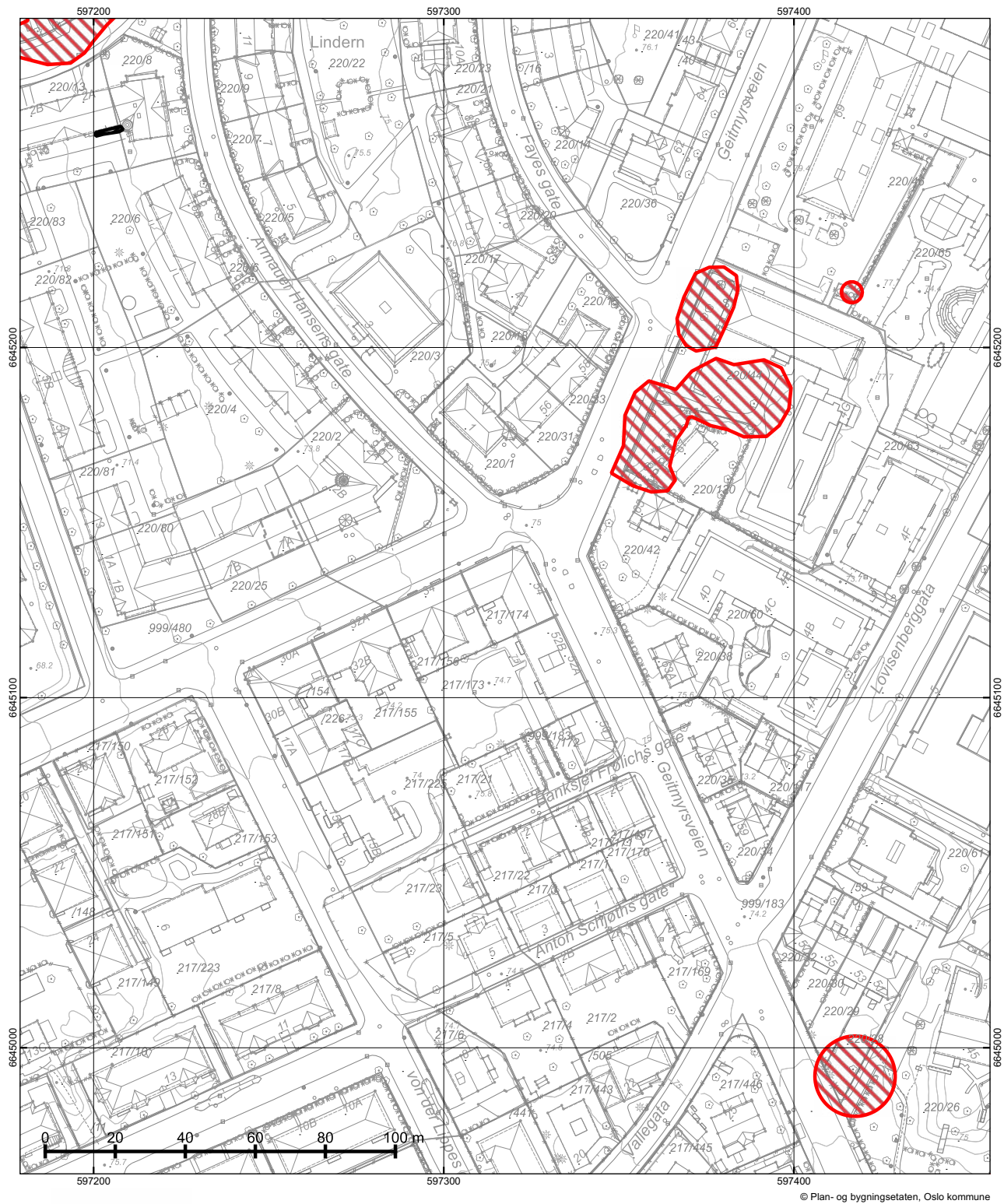
Bygningens avgrensning i beb. plan

Underjordisk anlegg

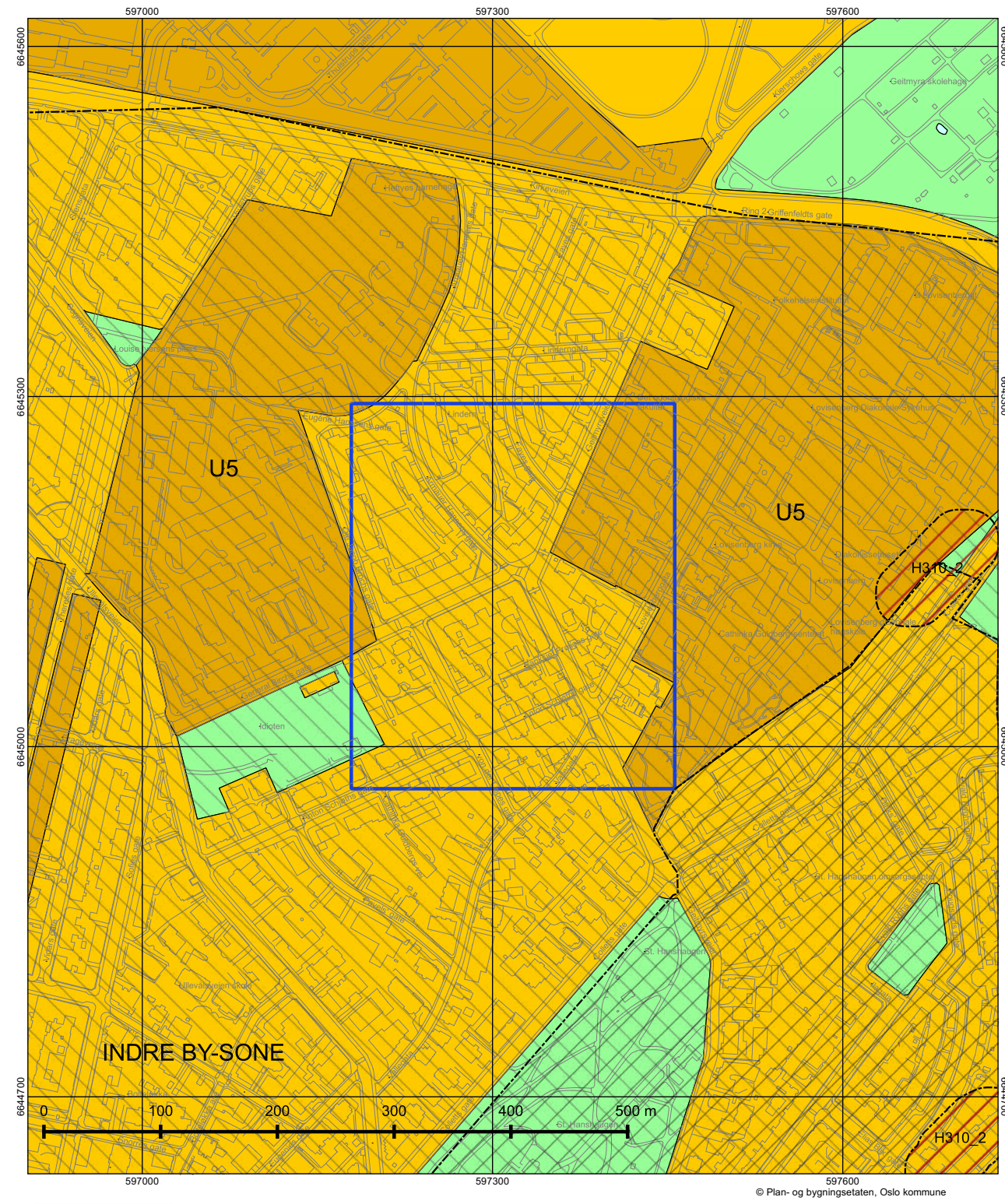
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

134

135



Oslo Dato: 05.09.2025 Bruker: lks 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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.	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.
		PlottID/Best.nr: 331296/ 86518576 Adresse: GEITMYRSVEIEN 54 Gnr/Bnr: 217/174	Deres ref.: 203051 Kommentar:



Oslo Dato: 05.09.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 331296/86518576 Deres ref.: 203051	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

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— — — — —	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— — — — —	Fjernveg		Bane, eksisterende
— — — — —	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
— + —	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + —	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
— + —	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
— + —	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
— + —	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
— + —	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
— + —	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— — —	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
●	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
●	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
●	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
---	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
---	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
---	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
○	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
○	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
↑	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
---	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
...	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Geitmyrsveien 54 - Nabolaget Valletøkka - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tannlegehøyskolen Linje 37	1 min	0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	7 min	0.5 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	22 min	1.8 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min	1.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min	2.6 km

Skoler

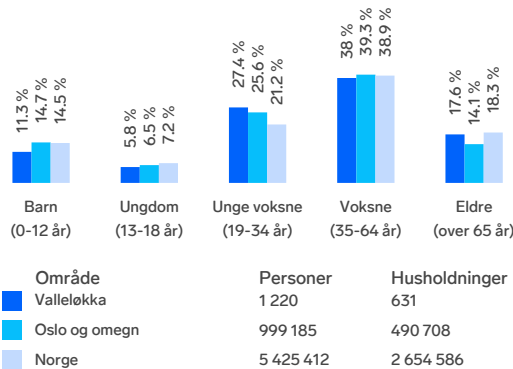
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min	0.8 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min	0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	17 min	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	10 min	0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min	1.4 km
Heltberg Bislett	15 min	
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	16 min	1.4 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lovisenberg Diakonale barnehage (1-5 å...	4 min	0.3 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år)	5 min	0.4 km
Heftyes barnehage (1-5 år)	5 min	0.5 km

Dagligvare

Joker Geitmyrsveien Søndagsåpent	0 min	0 km
Joker Fayesgate Søndagsåpent	2 min	0.1 km

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Gående
- 

3. Sykkel



Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

- 

Idioten balløkke

4 min 
- Ballspill

0.3 km
- 

Ullevålsvn. spesialscole

6 min 
- Aktivitetshall

0.5 km
- 

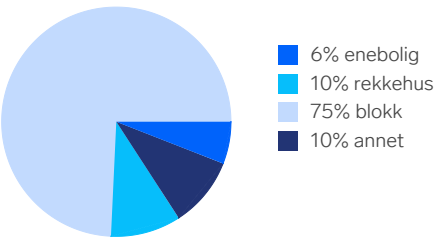
EVO Adamstuen

4 min 
- 

Fresh Fitness Ullevål

10 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

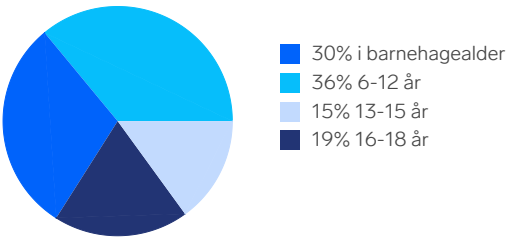
St.Hanshaugen Senter

10 min 
- 

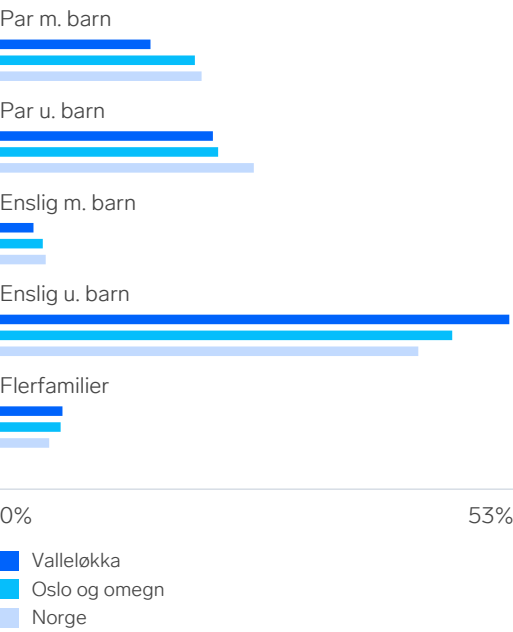
Lovisenberg Sykehusapotek

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

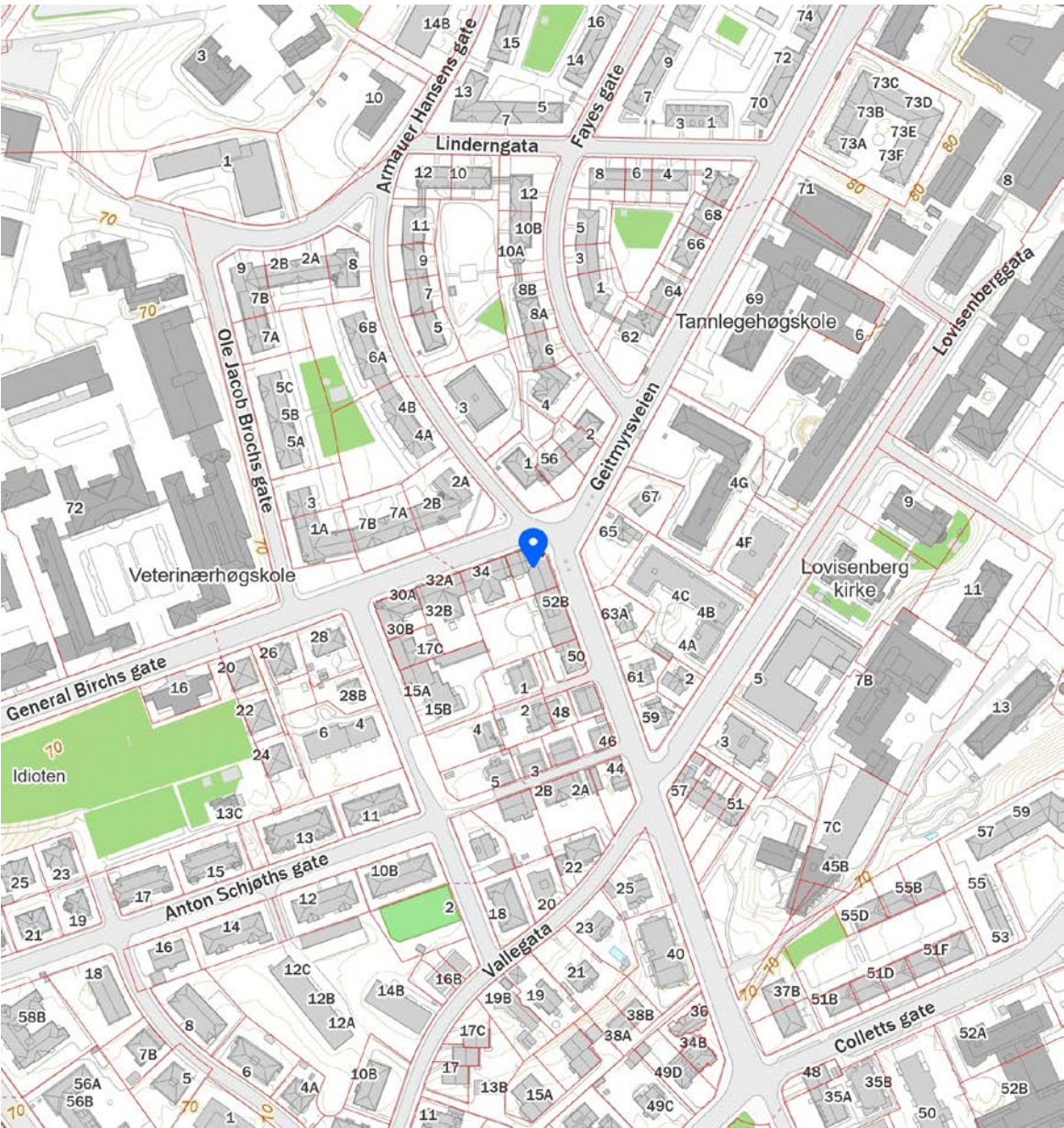
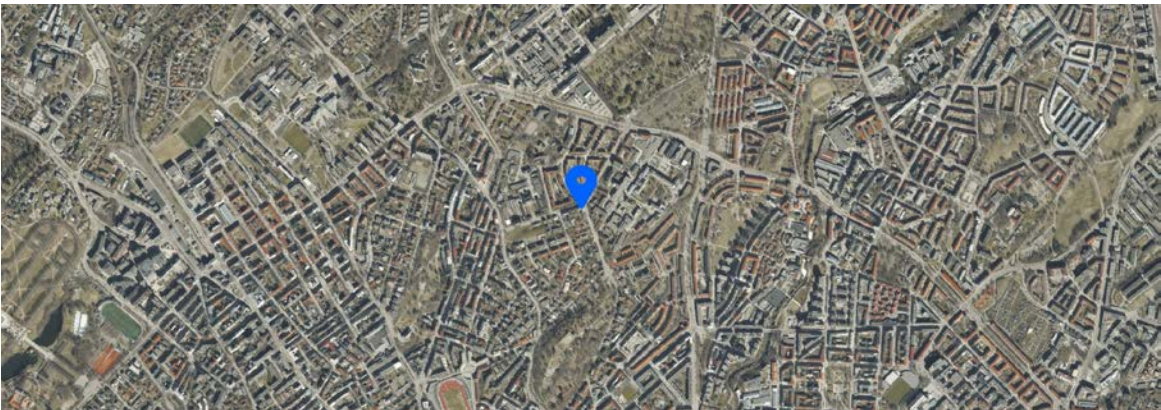


Familiesammensetning



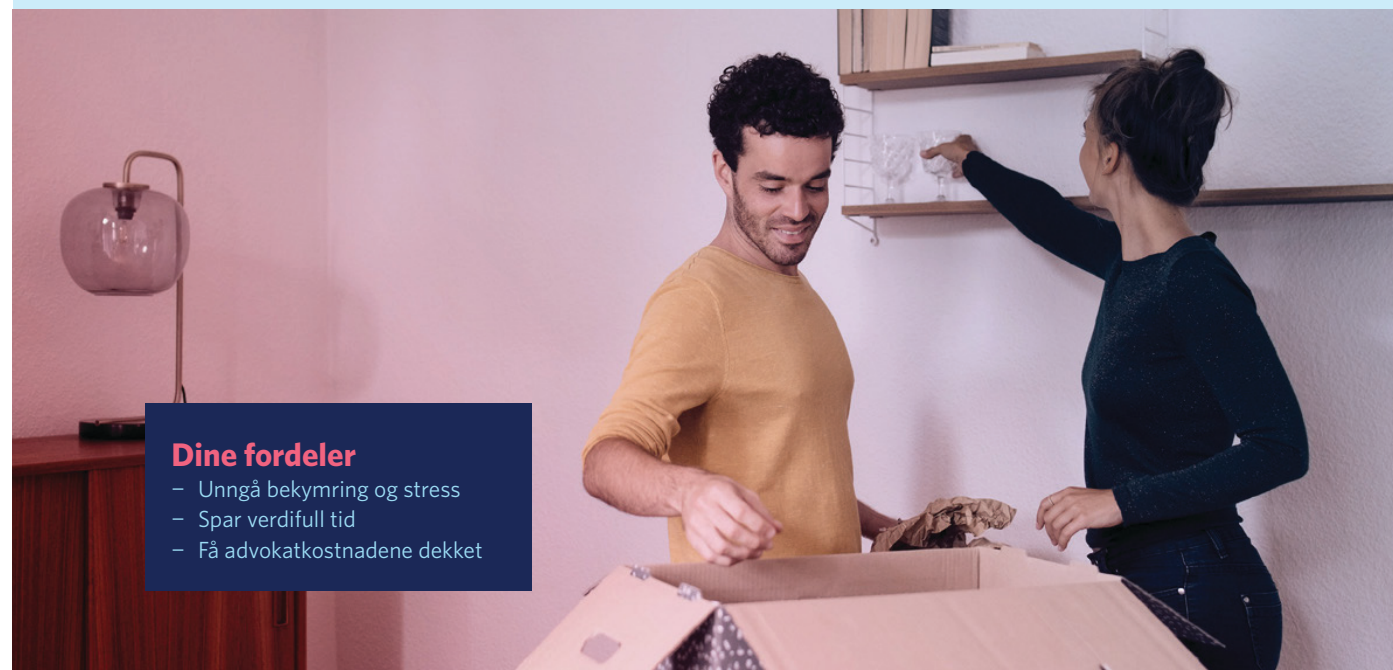
Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrenskingskabel 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.	En prosess du fortjener Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.
Ærlighet varer lengst Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.	Erfaring som gir resultater Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

tonje.eide@emera.no
+47 480 58 025

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Tonje Heitmann Eide
tonje.eide@emera.no
480 58 025



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING