PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

GEITMYRSVEIEN 73 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Geitmyrsveien 73 C, 0455 OSLO
OSLO kommune
gnr. 220, bnr. 48
Aksjenummer 00018

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26125 **Eiendomsverdi ref nr:** FO1354

Autorisert foretak: M-Takst AS

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.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Fasader utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon av typisk saltak, antatt tekket med takstein. Bygning oppført i 3 etasjer med loft og kjeller. Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og aksjelagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
2024: Oppgradering av fibernett med nye kabler og internettpunkt i leiligheten. Arbeid utført av Telia.
2021: Utskiftning av vinduer i regi av aksjelaget. Arbeid utført av VD Montasje.
2020: Totalrenovering av bad. Arbeid utført av Ringside Rørleggerbedrift.
2017: Utført el. kontroll av leiligheten 03.10.2017
2017: Montering av ny automatisk strømmåler i sikringsskap. Arbeid utført av Hafslund
2016/17: Nytt kjøkken:Riving og skifting av kjøkken. Flyttet kjøkken ut i stuen. Tidligere eier plugget ut vann og avløp og tilkoblet nytt kjøkken i 2016.
2016: Malt stue og soverom.
2015: Ny brannklassifisert ytterdør.
2014: Eltilsynsrapport på Elvia viser utført eltilsyn 29.01.2014

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1943

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har tregulv i entré og stue/kjøkken samt laminatgulv på soverommet.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,63 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantskap og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i og ferdigstilt desember 2020 av Ringside Rørleggerbedrift AS. Arbeidet er utført med 10 års tetthetsgaranti. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite grepsfrie fronter, overskap med benkebelysning og laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Ikea som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og platetopp samt avtrekksvifte med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap for badet er plassert i taket på badet.
Stoppekraner for kjøkken er plassert i luke på soverommet.
Synlig avløpsrør i plast.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Det er felles dørcallinganlegg.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i felles gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Hovedsikring og 5 fordelingskurser (2 reserve).

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Selger opplyser at det er utført radonmålinger med verdi på bq m3 <30. Dette er under tiltaksnivå.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

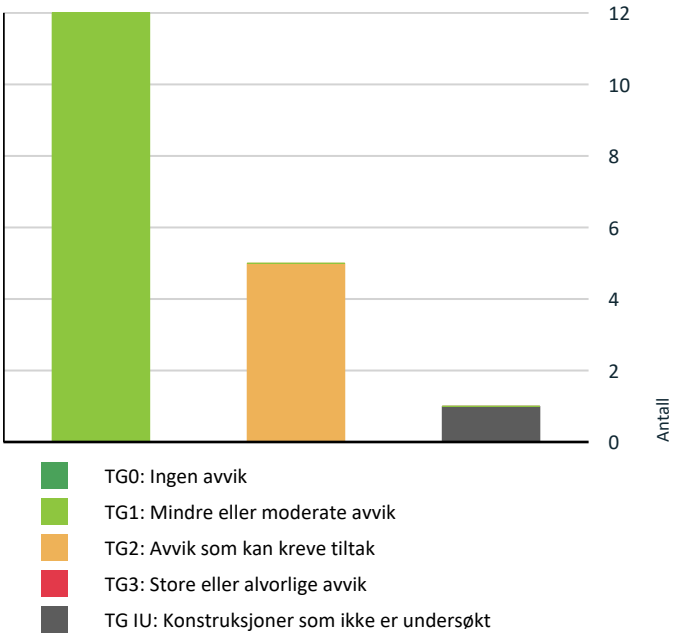
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kjøkkenet er flyttet ut i stuen for å etablere soverom.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1943

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags brann/isolerglass, produsert i 2021.
Vinduene er generelt innadslående.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har tregulv i entré og stue/kjøkken samt laminatgulv på soverommet.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,63 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 4-5 mm i entré og soverom samt ca 8 mm i stue/kjøkken.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset slett innerdør til badet.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entré.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantskap og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i og ferdigstilt desember 2020 av Ringside Rørleggerbedrift AS. Arbeidet er utført med 10 års tetthetsgaranti. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 20x20cm fliser på vegger og innkassing.
Hvitmalt slett takflate.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå 30x60cm fliser på gulvet og nedsenket dusjnisje med mosaikkfliser.

–

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.
I dokumentasjonen er det beskrevet oppbrett ved terskel på membran.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rustfritt stålsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Dokumentert bruk av sveisemembran.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innfellbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i sort med hånddusj.
Vegghengt servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i sort.
Veggmontert speilskap med belysning.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite grepsfrie fronter, overskap med benkebelysning og laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom.
Integrerte hvitevarer fra Ikea som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og platetopp samt avtrekksvifte med kullfilter.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksvifte med kullfilter i overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap for badet er plassert i taket på badet.
Stoppekraner for kjøkken er plassert i luke på soverommet.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på badet.

Det er ikke montert vannstopper på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ut i fra opplysninger fra tidligere eier om at kjøkkenet ble flyttet i 2016/17, skulle det vært montert vannstopper på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende vannstopper (Waterguard) var et krav på oppussingstidspunktet. Manglende vannstopper kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Hovedsikring og 5 fordelingskurser (2 reserve).

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Usikker. Det elektriske i stue/kjøkken og soverom ble oppgradert i 2016. Det elektriske til badet i 2020, men jeg vet ikke når det elektriske i hele leiligheten sist ble totalt rehabilitert

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, etter det jeg kjenner til.

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

   Ja, oppussing av bad 2020". Tidligere eier opplyser om arbeid ifm at kjøkkenet ble flyttet ut i stuen, men at det ikke er samsvarserklæring på dette da det ble gjort i privat regi med lærling/faglært.

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?
   Eltilsynsrapport på Elvia viser utført eltilsyn 29.01.2014.(avvik lukket), tidligere eier opplyser om el-kontroll av leiligheten i 2017

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Når det ikke foreligger kontroll av det elektrisk anlegget de siste 5 år, anbefales det en kontroll av anlegget.

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Selger opplyser at det er utført radonmålinger med verdi på bq m3 <30. Dette er under tiltaksnivå.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

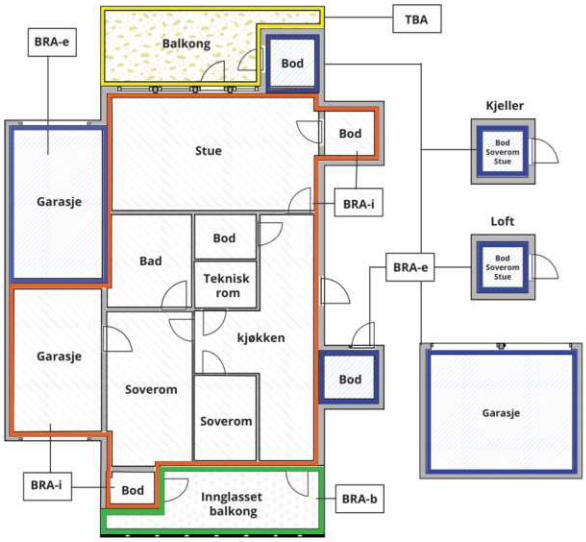
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		9		9	
1. Etasje	31			31	
Kjellerbod		2		2	
SUM	**31**	**11**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 1,5 m2 samt en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 15,5 m2. Grunnet skråtak i loftsboden er det kun ca 9,3 m2 som er målbart areal.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut i stuen for å etablere soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Thale Marie Giltun	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	48		0	3467.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Geitmyrsveien 73 C

Hjemmelshaver
As Gjetemyrsveien Nr 73

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Geitmyrsveien 73 AS	933275329		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Thale Marie Giltun

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
00018	18 568	*31.12.2025*	54 019	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Geitmyrsveien 73 AS i bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående to-roms leilighet med åpen stue/kjøkken løsning beliggende i byggets 1. etasje. Leiligheten har en sentral beliggenhet på Linderen med få minutters gange til bl.a. Adamstuen og St. Hanshaugen. Det er kort vei til det meste av tilbud og fasiliteter som både nærmiljøet, og byen har å tilby.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet selveiertomt på 3467,3 m2 med asfaltert adkomst, gressplen samt diverse busker og beplantinger

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3462,22,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, trappevask, fellesutgifter, tv/internett, nedbetaling på fellesgjeld, forsikring, felles fyring og varmtvann.

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner. Henviser til utfyllende vedlikeholdshistorikk i eget skjema.

Parkeringsforhold

Selger opplyser at aksjelaget disponerer 6 garasjer, hvor 5 av disse leies ut til aksjonærene.

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	92249637.			

Kommentar
Boligselskapets forsikring.
Aksjeeier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.05.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	22.06.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	24.04.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	24.04.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon bad	24.04.2026	Dokumentasjon bad	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FO1354

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260243
Addresse	Geitmyrsveien 73 C		
Postnr.	0455	Sted	OSLO
Selgers navn	Thale Marie Giltun		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/18

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

92249637

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av badet i 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Demontering og riving av vegger og oppigging gulv. Legge membran.Påstøp på gulv og varmekabler. Legge om vann og avløp til servant, dusj og toalett.Flisleggeing. Ny nedsenket himling med gips med uttak for taklampe og eksisterende ventilasjon. Maling.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sveisemembran på gulv, utført av Oslo Membranservice. Membranen ble trykktestet med vann før videre oppbygging av gulv. Remse i overgang gulv / vegg Smøremembran på alle vegger med tilhørende mansjetter ved gjennomføringer. Smøremembranen inngår i systeme

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja. Blucher sluk med pungvannlås ble installert

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Koble til varmekabler, sette opp stikk på bad, lyspunkt tak, koble til lys i baderomsskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse av utført arbeid ligger vedlagt. Utført av E-verket Elektoinstallasjon AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gården: Liten lekkasje oppdaget på fjernvarmerøret i kjelleren jul 2024. Dette ble utbedret januar 2025. Samtidig ble hele fjernvarmeanlegget gjennomgått, hvor også to ekspansjonstanker ble byttet ut.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I leiligheten: Tidligere eier plugget ut vann og avløp og tilkoblet nytt kjøkken i 2016. Også endring ifm oppussing bad. se punkt om våtrom. Aksjelaget: Rørfornying av soilrør (rør-i-rør) både i leiligheter og helt ut til kommunal ledning i 2013.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bad: se dokumentasjon under punkt "Våtrom". Kjøkken: tildiligere eier opplyser i sitt egenerklæringsskjema at dette ble utført av Ringside Rørleggerbedrinft og TT-teknikk. Har ikke på dokumentasjon på dette. Akjelaget: soilrør har dokumentasjon.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Gjennomgang av fjernvarmeanlegget i 2025. Utført av Ringside Rørleggerbedrift AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble registert noe lekkasje på loft og det ble utført utbedring av tak i 2017

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedring av tak på gården utført i 2017.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet utført av Kaarud AS i regi av aksjelaget som sitter på denne dokumentasjonen.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utskiftning av vinduer og balkongdører i 2021 i alle leiligheter i regi av aksjelaget. Maling av garasjedører utført i 2021. Rehabilitering av fasede utført i 2022. Maling av fasade utført i 2023. Ytterdører skiftet i 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vinduer og balkongdører: VD Montasje. Maling garasjedører og fasade: Prinsdal Malerservice. Rehabilitering av fasade: Malermester Samuelsen. Nye ytterdører: Hemer Lås. Styret sitter med denne dokumentasjonen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 2020 ble det installert balanserte ventilasjonsvifter i takvinduene på loftet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret sitter på denne dokumentasjonen.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Leiligheten: Endring ifm renovering av bad i 2020. Gården: Montering av automatisk strømmåler i sikringsskap 2017 (Hafslund). Oppgradering av fibernettet: ny kobling av kabler og utskiftning av internettpunkter i leilighetene i 2024 (Telia).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Badet: se punkt om "våtrom". Strømmåler og fibernett utført regi av aksjelaget som sitter på denne dokumentasjonen.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tidligere eier opplyser i egenerklæringsskaema at det ble foretatt el.kontroll av leiligheten. Jeg har ikke dokumentasjon på dette.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke opplyst om noen avvik fra tidligere eier etter kontrollen.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Som nevnt under punketet "Loft" ble det i 2020 installert balanserte ventilasjonsvifter i takvinduene på loftet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret sitter med denne dokumentasjonen.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

bp m3 <30.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Garasjedørene ble malt i 2021. Installering av El-billadere i garasjer utført i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret sitter på denne dokumentasjonen.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det kan av og til høres en kort tikkelyd (ca. 5 sekunder) fra veggen når naboen over tapper varmtvann på badet. Ifølge rørlegger er dette kun en normal ekspansjonslyd fra et nyere plastrør i etasjen over, og har ingen betydning for denne leiligheten.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

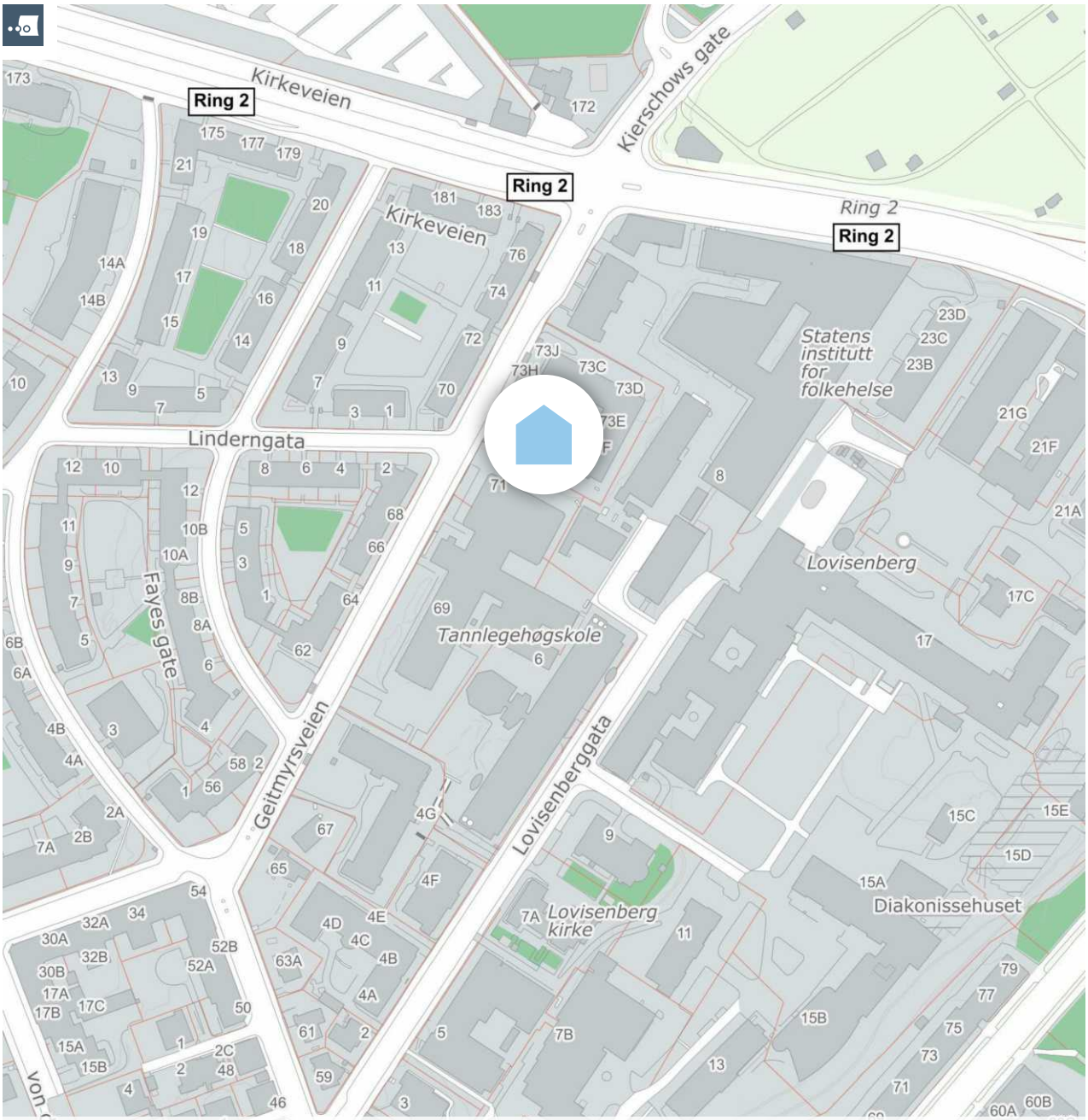
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.06.2026

Signert av *Thale Marie Giltun*

Initialer selger:
T M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GEITMYRSVEIEN 73 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 26.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marte Førde .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Geitmyrsveien 73 C, 0455 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1943

GNR 220 BNR 48 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LINDERN RODE 3

Verdivurdert til

4 300 000

52 582	4 352 582	140 406
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	31 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	- m²
Byggeår	1943

Fellesutgifter	3 463
Formue	18 568
Soverom	1
Etasjer	2

Flott 2-roms aksjeleilighet vendt i sin helhet mot indre gårdsrom, skjermet og rolig. Den perfekte førstegangs leiligheten som har "alt"! Leiligheten har en gjennomgående god standard med bad pusset opp i 2020, vinduer 2021, kjøkken fra 2017 og rikelig med smarte oppbevaringsløsninger. Svært ettertraktet beliggenhet på Lindern / St. Hanshaugen med urban livsstil i rolige omgivelser. St. Hanshaugparken og hagebyen i umiddelbar nærhet. Nærområdet byr på hyggelige kafèer, restauranter, treningsfasiliteter og "alt" du trenger i hverdagen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Deres ref.: 92260243 Vår ref.: 1861-1-12 Dato: 17.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Gjetemyrsveien Nr 73
Organisasjonsnr:	933275329
Aksjonær:	Giltun, Thale Marie
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	12
Aksjeboenhetsnumer:	00018
Adresse:	Geitmyrsveien 73 C, 0455 OSLO
Aksjenummer:	12
Gnr.	220
Bnr.	48

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92249637.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Aksjelaget har 5 garasjer som leies ut etter ansiennitet. Ny leietaker vil bli fakturert for administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste. Leie for garasjeplass kommer i tillegg. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Iloq-nøkler: administreres av styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenr.:	90017885110
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	4 265 587,00
Innfrielsesdato:	15.04.2038
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 462,22,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 941,22	
Grunnpakke TV/Bredbånd	521,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	618,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 747,-
Annen formue:	18 568,-
Gjeld:	54 019,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	90017885110
Restsaldo:	52 581,68
Kapitalkostnader:	1 517,12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 52 581,68,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Bo Eklund, e-post: gjetemyrsveien73@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1861

AS Gjetemyrsveien nr 73

Velkommen til årsmøte i AS Gjetemyrsveien nr 73

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 29. april kl. 23:00 og lukker 2. mai kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1861

Det holdes også et frivillig møte 29. april kl. 18:00 , Geitmyrsveien 73 - sted opplyses nærmere. (Avhengig av været: kjellerrommet, uteplassen eller loftet oppg. A).

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon - beboermøte

Både aksjeeiere og andre beboere er velkommne på møte **onsdag 29.4 kl. 18**. Sakene på generalforsamlingen blir gjennomgått og diskutert - og det er mulig å ta opp andre ting om gården.

Avhengig av været blir møtet enten utenfor oppgang F eller på et annet sted i eller nær gården. Mer informasjon om sted kommer.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppussing av oppganger

8. Forbud mot hund i oppgang C

9. Sykkelskur/barnevogn- og sykkelparkering og samlested for uteleker i de gamle utendørs tørkebåsene

10. Endring av ordensreglene - tidspunkter for oppussing, m.m.

11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Gjetemyrsveien nr 73

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bjørn Håkon Ordemann Semb og Kine Cornelia Maters Toth er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets årsmelding og kommentarer til årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026 ligger vedlagt.
Generalforsamlingen skal stemme over om den skal:

a) godkjenne årsrapport og årsregnskap,

b) godkjenne styrets foreslag om overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Vedlikeholdshistorikk 2026.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

Sak 7

Oppussing av oppganger

Forslag fremmet av:
Nikita Dhawan, oppgang D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgangen i D er ganske mørk og trist. Malingen er en grå og gammeldags farge. Det hadde vært veldig fint om vi kunne gjøre oppgangen mer innbydende gjennom maling. En lysere farge vil lyE opp oppgangene betraktelig.

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å planlegge maling og oppussing i oppgangene. Styret bør se på hvordan dette skal finansieres/utrede finansiering for tiltaket I forlengelsen av dette får styre også i oppfølgingen å vurdere om det er mulig med mer moderne belysning, feks automatisk lys som skrur seg av og på og har bevegelsessensorer. Styret bør også her vurdere hvordan dette skal finansieres.

Sak 8

Forbud mot hund i oppgang C

Forslag fremmet av:
Ellen Johanne Reksterberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I bygårdens vedtekter er ikke forbud mot dyrehold nevnt, men i husordensreglene pkt. 12 står det at husdyr ikke må holdes uten styrets samtykke.

På grunn av allergi hos en beboer har styret bestemt at det ikke er tillatt med hund i oppgang C.

Til tross for forståelse for utfordringer med allergi, ber jeg om at saken belyses ut ifra et bredere perspektiv. Fordi forbudet har konsekvenser for de berørte leilighetene.

Forbudet mot hund senker markedsverdien på leilighetene, og kan medføre betydelige økonomiske tap ved salg. Dette har jeg fått erfare, som dessverre må selge min leilighet. Det er færre som ønsker å kjøpe en leilighet der det ikke er lov å ha dyr, til tross for at man ikke har tenkt å ha det selv. To ganger har jeg hatt kjøper til leiligheten, men salgene kunne ikke gjennomføres fordi kjøper hadde hund.

I oppgang C kan man ikke passe en familiehund når noen skal på ferie, og besøkende får ikke komme inn med hund.

Når helsemyndighetene ikke forbyr hunder på busser, trikker, tog, og kafeer, er det da riktig med forbud i en trappeoppgang? Bjørk og pollenallergi er et stort problem for mange av oss, men vi kan ikke kreve at bjørketrærne fjernes.

Denne saken angår alle beboerne i Geitmyrsveien 73, ikke bare i oppgang C, ettersom forbudet skaper presedens for de andre oppgangene i bygården. Fordi lignende saker må i framtiden behandles likt. Derfor tenker jeg at dette om ikke annet bør diskuteres.

Vennlig hilsen

Ellen Reksterberg

Styrets innstilling

Om denne saken kan styret opplyse følgende:

- Ordenreglene har et punkt om husdyrhold, punkt 12: "Husdyr må ikke holdes uten styrets samtykke." Det står ikke mer om hvilke kriterier som gjelder for å godta eller nekte samtykke. Styrene har i årevis praktisert det ved at søker må kontakte alle i den aktuelle oppgangen og spørre om de samtykker. Hvis bare én nekter - og da med tungveiende grunn, feks medisinske årsaker (sterk allergi), kan styret ikke gi samtykke.

Først litt om det formelle og juridiske. AS Gjetemyrsveien er formelt en leiegård, ikke et borettslag eller et sameie. Det som da regulerer om styret kan nekte eller godkjenne, er Husleieloven, og i visse tilfeller også Borettslagsloven. I Husleielovens § 5-2 står det at "... *selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommen, kan leieren holde dyr dersom* **gode grunner** *taler for det, og dyreholdet* **ikke er til ulempe** *for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen."* Samme ordlyd står i Borettslagslovens § 5-11: *"Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom* **gode grunnar** *talar for det, og dyrehaldet* **ikkje er til ulempe** *for dei andre brukarane av eigedommen."*

Gode grunner til å ha hund kan være tjenestehund, førerhund, servicehund - eller liknende. Men det er også et krav at dyreholdet ikke er til ulempe for andre. Det må være tungtveiende helsemessige årsaker til å nekte samtykke til hundehold, og det er også stor forskjell på kortvarige besøk av hund i en oppgang, og langvarig eksponering for fastboende hund i fellesområder (trappegang).

Det er dette styret har lagt vekt på i et tidligere tilfelle da det ble gitt avslag på søknad om hund i oppgang C. I oppgangen er det et dokumentert og tilfelle av den slags tungtveiende helesmessig årsak. Styret vurderte da at det vil være "til ulempe", som loven sier, for vedkommende å bli varig eksponert for en hund som passerer fellesområder to-tre ganger hver dag. Siden da har par potensielle kjøpere til en leilighet i samme oppgang spurt styret om mulighet for hund eller katt. Det har ikke vært aktuelt med gode grunner av typen tjenestehund eller liknende. Styret har da opplyst at det er fullt mulig å kjøpe leiligheten og søke om hundehold, men at samme grunnene til avslag som tidligere vil være der, og at de ikke kan regne med å få samtykke til å flytte inn med hund.

Når det gjelder andre oppganger, vil styret fortsette å praktisere at de som vil skaffe seg eller flytte inn med hund eller katt, må søke styret, og innhente samtykke fra de andre i oppgangen.

Forslag til vedtak 1

Opphevelse av forbudet mot hund i oppgang C

Forslag til vedtak 2

Styret fortsetter å praktisere punktet i ordensreglene om husdyrhold og rette seg etter de rammer som gis av husleieloven og borettslagsloven.

Sak 9

Sykkelskur/barnevogn- og sykkelparkering og samlested for uteleker i de gamle utendørs tørkebåsene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De siste årene er det blitt flere barnefamilier i gården. Det er en gledelig endring, og det betyr at vi må legge forholdene til rette for barnevogner, utelek og annet, slik at barnefamiliene blir boende. Selv om halve plassen i indre gård er gjort til billfritt område, er det ennå varelevering, eldretransport og småkjøring til leilighetene der.

Inne i flere oppganger står det nå 1-3 barnevogner som i verste fall kan være til hinder ved evakuering ved brann e.l. Parkering ute vil kunne være fristende for tyver. Samtidig blir det flere dyre elsykler i daglig bruk, som også er utsatt for tyverier.

Styret oppfordrer også barnefamiliene om å opprette en arbeidsgruppe som kan gi forslag til andre og varige tiltak for barn (lekeområde ute/evt. inne, sandkasse, e.l.). Dette blir tatt opp på beboermøtet den 29.4.

Forslag til vedtak
Styret vil utrede mulighetene, kostnadene og eventuelle tilgjengelige tilskuddsordninger for å bygge om og gjøre de gamle tørkebåsene til avlåst parkering av lastesykler, barnevogner etc. Planer for endring og bruk presenteres før generalforsamlingen 2027.

Sak 10

Endring av ordensreglene - tidspunkter for oppussing, m.m.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Aksjelagets ordensregler ble sist endret i 2016, og er moden for revisjon. Styret legger fram forslag til endringer. Bortsett fra noen kommaer og litt språkvask foreslår vi endringer som dette:

- Tillate oppussing fra 10 - 17 på lørdager (idag er det ikke tillatt fra fredag kl. 17 - mandag kl. 8.)

- Henvisninger til temaer i Vibbo der det er aktuelt (parkeringsregler, vaskeriet, m.m.)

- Vise hensyn til balkonger og uteplasser under egen balkong ved vanning, rengjøring, og hensyn til naboer forøvrig.

- Tørkerommene er ikke nevnt i ordensreglene, bare tørkeskapene. De tas nå med. (Tidligere var tørkerommene "rullerom", og det var ikke elektrisk utlufting der.) Presisering av at tørkerommene primært skal brukes av de som har bestilt vaske- og tørketid. Andre må sjekke om det er ledig før de henger opp tøy. Kun rent vasketøy på tørkerommene.

- Innskjerping av krav til vask av oppgang ved støv og skitt i forbindelse med oppussing. Faktura for vask blir sendt den det gjelder hvis det ikke er rengjort før trappevaskdagen.

- Sykkelparkering i sykkelstativer, og oppfordring om ikke å parkere leide elsparkesykler i indre gård, evt. på bestemte områder.

De foreslåtte endringene er vedlagt. Forslag til endringer er markert med gult eller gjennomstreking. Saken blir drøftet på fysisk møte den 29.4.

Forslag til vedtak

Forslaget til endring av ordensreglene vedtas

Vedlegg

3. Ordensregler- utkast, revidert april 2026.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling til generalforsamling Geitmyrsveien 73 AS, 2026

Valgkomiteen består av **Sarah Flattum Gillespie**, oppgang E, og **Ingvild Kvalheim**, oppgang B, og perioden går ut i 2026.

Ingvild Kvalheim er villig til å ta gjenvalg i valgkomiteen for 2 år, **Marianne Gran** i oppgang A stiller også til valg som medlem i valgkomiteen for 2 år.

Oppgavene til valgkomiteen er :

1) Å finne kandidater som er villige til å påta seg styreverv i Geitmyrsveien 73 AS: styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer

2) Evt. finne kandidater til komiteer / utvalg

3) Delegert til OBOS generalforsamling

Valgkomiteen er underlagt taushetsplikt. Resultatet av valgkomiteens arbeid legges frem på årsmøtet/ generalforsamlingen. Styremedlemmer og varamedlemmer må velges på årsmøtet.

Styret 2025 - 2026 har bestått av:

Styreleder **Hege Mehren**, oppgang A, (tar ikke gjenvalg) styremedlemmene **Tallulah Minerva Tamsen Hølmebakk**, oppgang E (er valgt fram til 2027) , og **Kathinka Trampe-Evert,** oppgang A (tar ikke gjenvalg).

Styrets oppgave er å sikre best mulig forvaltning og drift av boligselskapets verdier. Leder virksomheten i samsvar med lov og vedtekter, bestemmelser og retningslinjer gitt av årsmøtet. Styret fordeler selv oppgaver og ansvar til styremedlemmer og varamedlemmer.

Styrets varamedlemmer i 2025-2026

Dagens varamedlemmer er **Thale Giltun**, oppgang C (er valgt fram til 2027), og **Tilla Eklund**, oppgang D (tar ikke gjenvalg).

Når det behandles en sak hvor et styremedlem er inhabil, skal varamedlem innkalles, og styremedlemmet fratrer videre behandling av den aktuelle saken. Ved styreleders fravær vil nestleder fungere som leder.

Oppsummering av kartleggingen/ valgkomiteens innstilling:

Vi har tidligere sjekket prisen på å ansette et eksternt styre, og Styre og Ledelse AS har estimert en årlig pris på ca 150.000,- De er et selskap som øker styre- og ledelseskompetansen i Norge der kjernekompetanse er å formidle og tilby eksterne styrekandidater. OBOS`s anbefalinger er å ha et styre der medlemmene er andelseiere som selv bor i gården. De anbefaler også å vurdere interesse og engasjement, samarbeidsevne, rettferdighetssans, evne til kreativ tenkning, og evnen til å delegere arbeid/oppgaver.

Valgkomiteen innstiller følgende til valg av styreverv for en periode på 2 år. Kandidatene er presentert ved stemmesedlene:

- **Stella Braathen-Reif,** oppgang F

- **Bo Eklund,** eieren av leiligheten der tidligere varamedlem Tilla Eklund bor, oppgang D

Til varamedlem for 2 år:

- **Hege Mehren**, oppgang A

Siden det ikke er planlagt større investeringer eller oppgraderinger, mener vi disse medlemmene kan ivareta gårdens behov på en god måte uten å utvide styret med flere medlemmer.

Dette blir det nye styret hvis balgkomiteens innstilling velges på generalforsamlingen.

Styreleder: **Bo Eklund**

Styremedlemmer: **Tallulah Minerva Tamsen Hølmebakk og Stella Braathen-Reif**

Varamedlemmer: **Thale Giltun og Hege Mehren**

Arbeidsgrupper:

Vi oppfordrer alle til å engasjere seg i en gruppe for å bidra til et bedre bomiljø. Valgkomiteen har sett på arbeidsgrupper/utvalg og oppfordrer styret til å organisere arbeidet:

- **Anna Rosa Strassegger** ønsker ikke å fortsette som leder av **Hagegruppen.**

- **Interiørgruppe** som ser på ny bruk av ledige areal i gården.

- **Utegruppe** som ser på utforming av uterommene våre mtp barnevennlighet, sykkelparkering og selskapeligheter.

- et utvalg som vurderer **mindre oppgraderinger** av det fysiske miljøet/ mindre reparasjoner/ utbedringer, og arrangerer små dugnader?

- en gruppe som arrangerer **sosiale sammenkomster** slik som 1.advent, sommerfest og lignende?

- Annet?

Vennlig hilsen

Valgkomiteen, Sarah og Ingvild

Innstilling

Styret takker valgkomiteen for arbeidet og forslaget til kandidater og arbeidsgrupper, og minner samtidig om at det er fullt mulig for aksjonærene å stille benkeforslag på andre kandidater, om ønskelig. **Det må da gjøres i løpet av det fysiske møtet onsdag 29.4.**

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bo Eklund

  57 år gammel - eier en leilighet i Geitmyrsveien 73 D, der datteren Tilla (som har vært varamedlem hos oss i to år) bor, men han bor selv i Parkveien selv. Bo jobber som kranbilsjåfør for Skaaret Landskap, stort sett i Oslo og omegn, så er med det tilgjengelig også på dagtid ved behov. Praktisk anlagt, og fokuset som styreleder vil fokuset være å fortsette å holde ryddige prosesser og være tilgjengelig for alle beboere, eiere som leietagere.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stella Braathen-Reif

  22 år gammel - oppvokst på St.hanshaugen bl.a i Geitmyrsveien. Jobber i bydelen i hjemmesykepleien, tar nå en master i folkehelse. Har erfaring fra andre typer styre: i Sos barnebyer og i et styre for et studieprogram ved UiO. Hun er opptatt av trivsel og vil gjerne bidra til et trivelig borettslag - blant annet ved å se på muligheten for å skape mer naboskap og har også lyst til å jobbe med å lage hyggelig uteområder for naboene.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Mehren

  Hege har vært styreleder i 6 år og ønsker å overlate styreledelsen til nye krefter. I rollen som varamedlem vil hun kunne sikre kontinuitet og overføring av historikk og kunnskaps, og kunne bidra med praktiske oppgaver for styret.

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ingvild Kvalheim

  Ingvild har sittet i valgkomiteen i flere perioder og har god oversikt over beboerne.

- Marianne Gran

  Marianne har bodd i gården i mange år, har sittet i styret et par ganger, og kjenner gården og beboernes behov.

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Tillitsvalgte: Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder: Hege Mehren, Geitmyrsveien 73 A

Styremedlem: Tallulah Hølmebakk, Geitmyrsveien 73 E

Styremedlem: Kathinka Trampe-Ewert, Geitmyrsveien 73 A

Varamedlem: Tilla Eklund, Geitmyrsveien 73 D

Varamedlem: Thale Marie Giltun, Geitmyrsveien 73 C

Valgkomiteen

Ingvild Kvalheim, Geitmyrsveien 73 B

Sarah Flattum Gillespie, Geitmyrsveien 73 E

Hagegruppeleder:

Anna Rosa Strassegger, oppg. J

Kontaktinformasjon:

Styret kan kontaktes på e-postadressen: gjetemyrsveien73@styrerommet.no og på Vibbo.no. Informasjon om boligselskapet og den enkeltes leilighet finnes ved å logge seg inn på Vibbo.no. Her finnes oversikt over boligen, felleskostnader og annen nyttig informasjon, og mulighet for oppslag og varsling av naboer og styret.

Generelle opplysninger om AS Gjetemyrsveien Nr 73:

Aksjeselskapet består av 63 leiligheter knyttet til enkeltaksjer som gir leierett til en leilighet i Gjetemyrsveien 73. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933275329, og ligger i bydel St. Hanshaugen bydel i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 220 / 48

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til leie av egen bolig og annen bruksenhet i eiendommen.

AS Gjetemyrsveien Nr 73 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets har ikke revisor.

Styrets arbeid

I perioden har det vært avholdt 9 styremøter i tillegg til møter med tilbydere, entreprenører og tjenesteleverandører. De største enkeltsakene utover oppfølging av løpende vedlikehold, har vært:

•Ytterdører med rammer til 6 oppganger er byttet ut. Finansiert delvis med ekstra innbetaling fra aksjonærene (40 %) og aksjelagets oppsparte midler (60 %). Ekstra innbetaling ble likt fordelt mellom aksjonærene.

•Oppfølging og feilretting av ladesystem for elbillading i alle garasjer og ladeplass utendørs. Tider for parkering med lading ute er foreslått endret, men blir stående som nå.

•Elsparkesykler på aksjelagets område. Styret har forgjeves prøvd å få kontakt med de aktuelle firmaene for å sperre hele eller deler av vårt område for parkering. Arbeidet fortsetter.

•Utforme og sette opp skilter med oversikt over gårdens oppganger ved oppkjørslene.

•Vanninntrenging i fasaden til en leilighet i sokkeletasjen.

•Beskjæring og topptynning av trær. Utført av profesjonelle trepleierfirma.

•HMS: Brannvernrunde i hele gården.

•Inspeksjon av overlysvinduene i oppgangene og innhentet anbud på bytte av alle. Vinduene er gamle, men foreløpig tette. Må byttes i løpet av noen år.

•To dugnader, vår og høst, med sosial samling etterpå.

•Tenning av julelys og julegrantenning, i tillegg til flaggheising 17. mai.

•Fortsatt fokus på nøktern drift gjør det mulig å holde leieprisene på leiligheter lave, uten å foreslå økning i fellesutgifter fra 2026. Varmtvann og fjernvarme er inkludert i leieprisen, og utgjør den aller største utgiften.

•Avtalen med Snø & Grønt AS om maskinell snørydding og feiing har fortsatt.

•Vaktmesteren er her annenhver uke, eller tilkalles ved behov.

•Undersøkelse blant beboerne om interesse for å lage uteplass på sørsiden ved oppkjørselen. Forslaget fikk liten oppslutning og ble frafalt.

•Initiativ tatt til å etablere barneforeldregruppe – ble utsatt til 2026.

•Hagefest ble gjennomført i september.

•Se for øvrig vedlikeholdsplanen for alt som har vært gjort av løpende vedlikehold.

Noen fremtidige planer:

•Det er blitt flere småbarnfamilier i gården. Styret har oppfordret – og fortsetter å oppfordre barnefamiliene til å lage arbeidsgruppe for barnevennlige tiltak som barnevognparkering, oppbevaring av utendørs leker, etc.

•Plan for benyttelse av fellesarealer ute og inne.

•Fortsatt dyre energipriser gjør at andre kostnadskrevende tiltak enn å bytte ytterdører ikke kan prioriteres i perioden. Hagegruppa har forslag til oppgradering av uteområdene. Styret mener at dette må vente til egenkapitalen er opparbeidet etter de omfattende rehabiliteringene de siste årene - vinduer, elektrisk anlegg, fasade og ytterdører.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Samlede driftsinntekter er noe høyere enn budsjett. Avviket skyldes i hovedsak høyere andre inntekter enn forutsatt, blant annet knyttet til tilskudd ved etablering av elbillading og mer inntekter fra fellesvaskeriet. Inntekter fra felleskostnader er i hovedsak i tråd med budsjett.

Samlede driftskostnader er noe høyere enn budsjettert. Avviket forklares hovedsakelig av økte kostnader til strøm og fjernvarme, samt kommunale avgifter. Kostnader til drift og vedlikehold har samtidig vært lavere enn budsjettert, noe som delvis motvirker overskridelsen.

Finanskostnadene er lavere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak at styret fremforhandlet lavere rentesats på aksjelagets lån enn det som ble lagt til grunn i budsjettet.

Utskifting av ytterdørene, som ble vedtatt på generalforsamlingen i fjor med en kostnadsramme på 600 000,-, ble gjennomført i januar 2026 og ble ikke regnskapsført i 2025. Ekstra innbetaling fra aksjonærene til dette står oppført i budsjettet for 2026 under Andre inntekter. Dørutskiftingen ligger under posten Andre driftskostnader og utgjør kr. 600 000,-.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på

langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.2025 var kr. 1 506 440,-.

BUDSJETT FOR 2026

Budsjettet er et rent driftsbudsjett, basert på nøktern ordinær drift.

Eiendomsskatten: Følger egne satser og gjelder leiligheter som overstiger et visst beløp i verdi. OBOS er pålagt av kommunen å inndrive eiendomsskatten, og den blir fordelt over året og lagt til husleien i enkelte måneder for de leilighetene det gjelder.

Energikostnader: Aksjelaget inngikk Norgesprisavtale i 2025. Det gir mer forutsigbare kostnader på fjernvarme og strøm. Forbruket vil likevel på virke energikostnadene. Styret regner med beboerne er bevisst på å spare varmtvann og varme. Vi antar dermed at energikostnadene for 2026 vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

Forsikring: Prisen for bygningsforsikring øker jevnlig, basert på skadehistorikken i AS Gjetemyrsveien Nr 73.

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92249637. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Styret minner spesielt om at egenandelen på kr. 12 000,- (for tiden) på forsikringsdekningen etter vannskader fra lekkasjer i gamle reguleringskraner og tilførselsrør på radiatorene i leilighetene, blir belastet den leiligheten skaden oppstår i, dersom de gamle kranene ikke har vært byttet.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for en hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Lån

AS Gjetemyrsveien Nr 73 har lån i Sparebank 1.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til de generelle prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026. Det er ikke lagt opp til andre store og kostnadskrevende prosjekter i 2026, og derfor er det heller ikke budsjettert med økning i husleien. Hvis det skulle dukke opp uforutsette og helt nødvendige kostnader i løpet av budsjettåret, vil styret vurdere om det da blir nødvendig med en økning.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kategori	Underkategori	Tittel	Dato	Status
Bygning innvendig		Sykkelskinner til trapper ned til sykkelparkering i kjeller, oppg. A, B, E og F.	2026	Planlagt
Bygning utvendig	Vinduer, dører og porter	Skifte ytterdører	2026	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Vinduer, dører og porter	Utskiftning av overlysvinduer i oppgangene	2026	Planlagt
VVS	Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann	Flytte stoppekraner som i dag er inne i leilighet 403 til fellesarealet	2026	Planlagt
VVS	Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg	Utbedring og vedlikehold av Fjernvarmeanlegget	2025	Ferdigstilt
Elektro	Lading av elbiler	Elbilladere	2025	Ferdigstilt
Bygning innvendig		Utbedring radon sokkelleiligheter	2024	Ferdigstilt
Uteområder	Veier, parkering og bommer	Asfaltering oppkjørsel C-D	2024	Ferdigstilt
Elektro	Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt	Utelamper er byttet til LED-lys over alle oppganger, i lyktestolpene i oppkjørselen til indre gård og over garasjene	2024	Ferdigstilt
Tele og automatisering	TV, internett og mobilsystemer	Oppgradering av fibernett Telia	2024	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Male fasade	2023	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn	Rehabilitering og maling av balkonger indre gård	2023	Ferdigstilt
Elektro	Inntakskabler og hovedtavler	Oppgradering jordfeilbrytere hovedtavle	2023	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Rehabilitere tak over garasjene	2023	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Rehabilitering av fasade	2022	Ferdigstilt
Bygning innvendig		Utskiftning av nøkkelsystem fellesdører	2021	Ferdigstilt
VVS	Rør for vann, avløp og takvann	Oppussing vaktmestertoalett	2021	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Overflater (vegger, himlinger og gulv)	Oppussing fellesrom kjeller (styrerom)	2021	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Vinduer, dører og porter	Maling av garasjedører og vinduskarmer og ventiler	2021	Ferdigstilt
Uteområder	Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager	Beskjæring av trær	2021	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Vinduer, dører og porter	Ny ytterdør oppgang J og nye balkongdører	2021	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Vinduer, dører og porter	Utskifting av vinduer	2021	Ferdigstilt
Elektro	Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt	Oppgradering utebelysning	2020	Ferdigstilt
Uteområder	Veier, parkering og bommer	Reparere asfalt nedkjørsel bakgård	2020	Ferdigstilt
Elektro	Stigeledninger og underfordelinger	Oppgradering porttelefon og stigeledning oppgang A, B, E og F	2020	Ferdigstilt
Elektro	Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt	Bytte av sikingsskap til automatsikringer i oppgang D	2020	Ferdigstilt
Bygning innvendig		Ventilasjonsvifte loft	2020	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Tak, torg og takterrasser	Nytt tak	2017	Ferdigstilt
VVS	Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg	Ny fjernvarmepumpe	2015	Ferdigstilt
Bygning innvendig		Brannklassifiserte kjeller- og loftsdører	2014	Ferdigstilt
VVS	Rør for vann, avløp og takvann	Rørfornying av soilrør	2013	Ferdigstilt
Uteområder	Systemer for avfall og gjenvinning	2 søppelskur med containere utplassert ved GMveien	2011	Ferdigstilt
VVS	Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg	Lagt fjernvarme i oppkjørsel til oppgang C/D	2011	Ferdigstilt
Uteområder	Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager	Oppgradering uteområde oppgang C/D	2011	Ferdigstilt
Elektro	Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt	Oppgradering lamper fellesarealer inne og ute	2010	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn	Nye balkonger	2009	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Overflater (vegger, himlinger og gulv)	Oppussing oppganger	2008	Ferdigstilt
Uteområder		Oppgradert gårdsplass indre gårdsrom	2006	Ferdigstilt
VVS	Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg	Installasjon fjernvarme/fjerning av oljetank	2006	Ferdigstilt
Elektro	Stigeledninger og underfordelinger	Nytt elektrisk anlegg i leilighetene/nye stigeledninger	2004	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Fasadeoppussing	1995	Ferdigstilt

AS GJETEMYRSVEIEN NR 73
ORG.NR. 933275329, KLIENTNR. 1861

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 370 689	3 161 420	3 377 000	3 389 961
Vaskeri	8	14 631	9 826	7 500	15 000
Andre inntekter	3	62 585	46 611	3 000	239 891
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 447 905**	**3 217 857**	**3 387 500**	**3 644 852**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 575	-10 575	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-75 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger		-48 389	-48 877	-48 400	-48 000
Forretningsførerhonorar		-100 100	-96 250	-102 000	-106 590
Konsulenthonorar		-300	0	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-256 998	-393 687	-291 000	-409 650
Forsikringer		-175 362	-155 647	-175 000	-196 000
Kommunale avgifter	7	-545 418	-502 379	-615 400	-666 676
Energi/fyring	9	-923 438	-874 366	-825 000	-705 000
TV-anlegg/bredbånd		-402 631	-378 099	-377 244	-402 000
Andre driftskostnader	10	-245 495	-220 496	-216 950	-833 538
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 812 230**	**-2 755 377**	**-2 771 569**	**-3 486 554**
DRIFTSRESULTAT		**635 675**	**462 480**	**615 931**	**158 298**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 162	47 077	13 000	23 000
Finanskostnader	12	-222 862	-301 728	-290 000	-242 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-172 700**	**-254 651**	**-277 000**	**-219 000**
ÅRSRESULTAT		**462 975**	**207 829**	**338 931**	**-60 702**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		462 975	207 829		

Dokument-ID 092221155575750031 75

AS GJETEMYRSVEIEN NR 73
ORG.NR. 933275329, KLIENTNR. 1861

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 790 482	4 838 871
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 790 482**	**4 838 871**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 105	72 789
Forskuddsbetalte kostnader		113 425	114 002
Driftskonto OBOS-banken		683 746	607 251
Sparekonto OBOS-banken		934 024	847 150
SUM OMLØPSMIDLER		**1 740 300**	**1 641 192**
SUM EIENDELER		**6 530 782**	**6 480 063**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	103 320	103 320
Opptjent egenkapital		1 811 378	1 348 403
SUM EGENKAPITAL		**1 914 698**	**1 451 723**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 382 224	4 589 662
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 382 224**	**4 589 662**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 699	84 264
Leverandørgjeld		155 161	172 447
Påløpte renter		0	63 089
Annen kortsiktig gjeld		0	118 878
SUM KORTSIKTIG GJELD		**233 860**	**438 678**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 530 782**	**6 480 063**
Pantstillelse	16	10 054 750	10 054 750
Garantiansvar		0	0

Dokument-ID 092221155575750031 75

Oslo, 10. april 2026
Styret i As Gjetemyrsveien Nr 73

Hege Mehren/s/ Kathinka Elisabeth Trampe-Ewert/s/

Tallulah Minerva Tamsen Hølmebakk/s/

Dokument-ID 092221155575750031 75

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod/lagerleie	49 176
Leie av el-billader	840
Eiendomsskatt	4 376
Felleskostnader	2 852 628
Garasjeleie	69 793
Kabel-TV	393 876
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 370 689**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm El-bil	3 786
Nettinnbetalinger	3 000
Tilskudd etablering elbillading	55 672
Utleie	120
Ørekorreksjon	7
SUM ANDRE INNTEKTER	**62 585**

Dokument-ID 092221155575750031 75

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-100 497
Drift/vedlikehold VVS	-84 218
Drift/vedlikehold elektro	-46 303
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 705
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 541
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 013
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 721
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-256 998**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 377
Vann- og avløpsgebyr	-353 978
Feie- og tilsynsgebyr	-4 374
Renovasjonsgebyr	-182 689
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-545 418**

NOTE 8
VASKERI

Inntekter	14 631
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**14 631**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-100 000
Fjernvarme	-823 439
SUM ENERGI / FYRING	**-923 438**

Dokument-ID 092221155575750031 75

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 002
Vaktmestertjenester	-49 688
Renhold ved firmaer	-89 376
Snørydding	-80 583
Andre driftskostnader	-7 363
Telefon, annet	-2 334
Kontingenter	-2 250
Bank- og kortgebyr	-3 024
Øreavrunding	-19
Velferdskostnader	-8 856
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-245 495**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	16 257
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 441
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 202
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	107
Andre renteinntekter	1 155
SUM FINANSINNTEKTER	**50 162**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-222 862
SUM FINANSKOSTNADER	**-222 862**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kostpris bygning og tomt	226 336
Rehabilitering	8 341 412
Avskrevet tidligere år	-3 728 877
Avskrevet i år	-48 389
SUM BYGNINGER	**4 790 482**

Tomten er eiet
Gnr.220/bnr.48 M. flere

NOTE 14
AKSJEKAPITAL

SUM AKSJEKAPITAL	**103 320**

Fordelt på 63 aksjer x kr 1640.

Dokument-ID 092221155575750031 75

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebank 1 Østlandet
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-6 900 000	
Nedbetalt tidligere	2 310 338	
Nedbetalt i år	207 438	
		-4 382 224
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 382 224**

NOTE 16
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	4 382 224
TOTALT	**4 382 224**

Bygninger	4 790 482
TOTALT	**4 790 482**

Dokument-ID 092221155575750031 75

Ordensregler

1. Det er ikke tillatt å parkere biler i gården uten tillatelse fra styret. Se skilt ved oppkjørsel, og regler for unntak i Vibbo. Sykler må ikke låses til tørkestativene eller nedløpsrør/takrenne. De skal låses i sykkelstativer eller settes i kjelleren. Kommersielt leide elsparkesykler bør ikke parkeres på aksjelagets eiendom.
2. Vaskeriet ~~med tørkeskap og rulle~~ benyttes bare mellom kl. 07.00 og 22.00 mandag-fredag, lørdag fra kl. 08.00 til 22.00 og søndag fra kl. 12.00 til 18.00. Det er ikke tillatt å vaske på helligdager.
   ~~Tørkeskapene~~ Tørkerommene skal primært benyttes av de som har bestilt vaske- og tørketid. Andre kan tørke klær der hvis det er ledig på bestillingstavlen. Klær på tørkerom skal fjernes senest dagen etter at det er hengt opp. Tørkeskap skal være ledig til nestemann på listen.
   Brukeren er ansvarlig for at det maskinelle utstyret brukes i overensstemmelse med bruksanvisningen og er ansvarlig for skader som oppstår på grunn av skjødeløs behandling. Enhver skade som oppstår – uforskyldt eller ikke – skal varsles til styret/vaktmester samme dag.
   Maskiner, vaskekummer, bord og gulv skal rengjøres etter bruk.
   ~~Tøyet som henges opp i tørkerommet må tas ned dagen etter, tørkerommet skal fortrinnsvis benyttes for småvask.~~
3. Tørkeplassen på sydsiden kan bare benyttes på vedkommendes vaskedag. Dersom du ønsker å låse, må egen hengelås skaffes.
4. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer eller balkonger, eller å feie ut jord og annet som kan lande på balkonger eller uteplassene under. Lufting av tøy på balkongen er bare tillatt under rekkverkhøyde. Vis hensyn til uteplasser på bakkenivå ved vanning av blomster og, rengjøring. Unngå støyende musikk og høylytt prat – vinduet ved siden av kan være et soverom.
5. Avfall skal pakkes behørig inn før de kastet i beholderne i miljøskapet. Avfall må ikke kastes annet sted, kun i forbindelse med dugnader. Det er egne beholdere for papir og for husholdningsavfall ved fortauet. Husk kildesortering. Papir er ikke restavfall og skal i papircontaineren. Større gjenstander og farlig avfall må beboerne frakte vekk for egen regning. Hvis avfallsbeholderne er fulle, må ikke avfallet settes utenfor avfallskapene, det må oppbevares i egen leilighet inntil det har vært tømming.
   NB! Miljøskapene skal alltid være låst.
6. Ytterdører skal holdes låst.
   Dersom det ligger singel eller annet i veien for å stenge døren, må du selv fjerne dette.
   Kjeller- og loftsdører ~~samt dør inn til rullerommet~~ skal alltid låses, både når du går inn og ut.
7. Påse at kartonger, sekker og lignende på loftsbodene ikke står helt inntil ytterveggene, dette pga. ventilasjon. Møbler og lignende skal ikke settes på lofts- eller kjellerganger.
8. Balkongen: snø må fjernes fra balkongene i tredje etasje. Det samme gjelder for de øvrige balkongene hvis det blir store mengder. ~~Det er viktig at det er fri~~

~~rømningsvei og at balkongdøra går helt opp.~~ Glasset på rekkeverket rengjøres som vanlige vinduer. Må ikke bruke alkaliske rengjøringsmidler. Bruk såpe/oppvaskmiddel til å rengjøre aluminium, fortynnende løsemidler må ikke brukes. Det skal ikke bores hull i elementene. Lamper eller lignende må ikke monteres i taket på balkongen. Markiser eller sideskjermer skal kun monteres av Balco-godkjent personale i balkongkonstruksjon.

9. Sjenerende støy skal unngås mellom kl. 23.00 – 06.00. Ved festlige anledninger, ber vi aksjonærene om å varsle naboene med lapp på oppslagstavlene og som oppslag i VIBBO.
10. Oppussing – vedvarende og spesielt støyende arbeid skal kun utføres fra kl. 08.00 – 17:00 på hverdager, mellom klokken 10 –17 på lørdager. På ~~lørdager,~~ søndager og bevegelige helligdager skal slikt arbeid ikke utføres. Aksjonæren pålegges å informere naboene om forventede støyplager, med enkelt oppslag på tavlen ved postkassene i egen oppgang og tilstøtende oppganger, og i Vibbo. Oppslaget skal inneholde opplysninger om støynivå, og når arbeidet er planlagt startet og ferdigstilt, hvilken leilighet det gjelder og et telefonnummer aksjonæren kan treffes på. Viser for øvrig til §7 i vedtektene. Ved murstøv o.l. i oppgangen under oppussingen plikter aksjonæren å vaske gulv/trapper/gelender. Hvis det ikke er rengjort til rengjøringsfirmaet komme for å vaske trappene, blir faktura for arbeidet sendt til den det gjelder.
11. Aksjonæren/leieboer har plikt til å varsle styret/vaktmesteren om de observerer lekkasje, ulyder i kraner og/eller ledninger.
12. Husdyr må ikke holdes uten styrets samtykke.
13. Det skal være like postkasseskilt og/eller dørklokkeskilt, og dette bestilles gjennom styret.

Oslo, juni 2016

AS Gjetemyrsveien nr. 73
Styret

Revidert april 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.26
Selskapsnummer: 1861 **Selskapsnavn:** AS Gjetemyrsveien nr 73

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mona Kvandahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Bjørn Håkon Ordemann Semb og Kine Cornelia Maters Toth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Oppussing av oppganger

Styret får i oppdrag å planlegge maling og oppussing i oppgangene. Styret bør se på hvordan dette skal finansieres/utrede finansiering for tiltaket I forlengelsen av dette får styre også i oppfølgingen å vurdere om det er mulig med mer moderne belysning, feks automatisk lys som skrur seg av og på og har bevegelsessensorer. Styret bør også her vurdere hvordan dette skal finansieres.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forbud mot hund i oppgang C

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Opphevelse av forbudet mot hund i oppgang C

☐ Styret fortsetter å praktisere punktet i ordensreglene om husdyrhold og rette seg etter de rammer som gis av husleieloven og borettslagsloven.

Sak 9 Sykkelskur/barnevogn- og sykkelparkering og samlested for uteleker i de gamle utendørs tørkebåsene

Styret vil utrede mulighetene, kostnadene og eventuelle tilgjengelige tilskuddsordninger for å bygge om og gjøre de gamle tørkebåsene til avlåst parkering av lastesykler, barnevogner etc. Planer for endring og bruk presenteres før generalforsamlingen 2027.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av ordensreglene - tidspunkter for oppussing, m.m.

Forslaget til endring av ordensreglene vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Bo Eklund

styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Stella Braathen-Reif

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hege Mehren

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Ingvild Kvalheim

☐ Marianne Gran

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER FOR A/S GJETEMYRSVEIEN

Revidert 25.05.2004
Revidert 26.05.2009
Revidert 25.08.2010
Revidert 19.05.2011
Revidert 29.04.2014
Revidert 21.09.2016
Revidert 07.05.2019
Revidert 10.05.2023
Revidert 06.05.2025

§ 1
A/S Gjetemyrsveien nr. 73 er et aksjeselskap med aksjekapital på kr 103.320,- fordelt på 63 aksjer à kr 1,640,- lydende på navn og fullt innbetalt.
Selskapets forretningskontor er i Oslo.

Aksjonærer kan kun være fysiske personer. Aksjeselskaper og andre selskapsrettslige foretak kan ikke være aksjonærer i selskapet.

§ 2
Selskapets formål er å drive selskapets leiegård, A/S Gjetemyrsveien nr. 73.

§ 3
Selskapet ledes av et styre som består av 3-5 (tre til fem) som er valgt på generalforsamlingen. Man skal bestrebe at styrets flertall består av personer som er aksjonærer i selskapet. Generalforsamlingen velger dessuten 1-2 (en til to) aksjonærer som varamedlemmer.
Styremedlemmene velges for ett til to år av gangen. Man bør bestrebe at ikke hele styret er på valg samtidig. Dette skal sikre kontinuitet i styret. To av styrets medlemmer i fellesskap forplikter selskapet. Styret kan ansette og si opp forretningsfører og andre samarbeidspartnere, og meddele prokura. Styret avholder møte så ofte det anses nødvendig. Når det behandles en sak hvor et styremedlem er inhabil, skal varamedlem innkalles, og styremedlemmet fratrer videre behandling av den aktuelle saken.

§ 4
Eiendommen kan ikke pantsettes uten etter beslutning av generalforsamling.
Salg av eiendommen kan alene skje ved overdragelse av aksjene.

§ 5
Hver enkelt aksje gir rett til leie av en bestemt leilighet i A/S Gjetemyrsveien nr. 73. Aksjen skal til enhver tid være knyttet til leieforholdet.
Overdragelsene skjer elektronisk. Til overdragelse kreves styrets samtykke. Samtykke anses gitt hvis ikke styrets bestemmelse foreligger innen 7 (syv) døgn etter at melding om overdragelse beviselig er avlevert til styret.

§ 6
Aksjonærer kan søke styret om tillatelse til fremleie av leiligheten. Det bør ikke være mer enn 10 leiligheter på fremleie om gangen.
Søknaden må begrunnes, og styret kan gi tillatelse til utleie for inntil 2 – to - år, og det kan søkes om fornyelse. Aksjeeieren selv eller en person som er nevnt i borettslagslovens §5-6, 1. ledd, punkt 3, må ha bebodd leiligheten i minst ett år av de siste to årene før den kan fremleies.. Det skal betales et gebyr til selskapet for hvert fremleietilfelle, og et mindre gebyr ved forlengelse av fremleieperioden. Styret har i spesielle tilfeller anledning til å fravike regelen om 10 leiligheter på utleie. Korttidsfremleie og kortvarig overlatelse av leiligheten til andre er begrenset til inntil 30 dager i løpet av et kalenderår. I slike tilfeller skal styret ha navn på den aksjonæren overlater bruken til, og dato og varighet av oppholdet. Det skal også kun utdeles en egen nøkkel som bare passer ytterdøren til den aktuelle leilighetens oppgang.

§ 7
Aksjelaget har seks garasjer. Én av garasjene kan styret disponere etter eget behov, som utleie til et sittende styremedlem, eller et til enhver tid annet behov til beste for gårdens drift.
De fem andre garasjene leies ut til aksjonærer som bor i gården. Garasjene kan ikke fremleies eller overlates til andre som ikke er bosatt i gården. Garasjer tildeles etter venteliste og følger ikke leiligheten, og den medfølger heller ikke ved fremleie, verken kort- eller langvarig.

Ved lengre reiser, arbeidsopphold eller fravær fra egen leilighet kan garasjen overlates midlertidig til neste beboer på ventelisten. Styret skal godkjenne det. Ved fravær opptil et år har opprinnelig leier rett til å få garasjen tilbake. I spesielle tilfeller kan styret innvilge forlengelse

Ved behov for ladepunkt, for eksempel for elbil, avtaler leietaker med aksjelaget fordeling av kostnader og måling av strømforbruk.

§ 8
Før den enkelte seksjonseier/aksjonær kan sette i gang større bygningsmessige arbeider herunder endringer og installasjoner knyttet til vann, avløp, ventilasjon og strøm innen den enkelte seksjon, skal den enkelte aksjonær melde skriftlig fra til styret.
Skal det utføres mer omfattende arbeid, herunder «bruksendring av rom» skal det i tillegg foreligge en skriftlig godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten som skal forevises styret.
Det foreligger instruks fra Balco vedrørende bruk og rengjøring av balkongene. Se for øvrig Ordensreglement punkt 8.
Etter rehabilitering av soilrør tilknyttet bad og kjøkken i A/S Gjetemyrsveien nr. 73 plikter den enkelte aksjonær å følge oppussingsinstruks ved rehabilitering av bad og kjøkken. Overtredelse av instruksen kan medføre erstatningsansvar for den enkelte aksjonær da brudd på instruksen kan resultere i skader på fellesinstallasjoner og bygningsmasse.

§ 9
Innen 6 måneder etter utgangen av hvert regnskapsår skal det holdes ordinær

generalforsamling. På denne generalforsamling skal årsoppgjøret og revisjonsberetning legges frem og utdeles til de aksjeeiere som ikke har fått dokumentene tilsendt elektronisk på forhånd.

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:
1. Fastsettelse av resultatregnskap og balansen
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til fastsatt balanse, og ev. utdeling av utbytte
3. Fastsetting av konsernresultatregnskap og konsernbalanse
4. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Aksjeeiere som representerer minst 1/10 (en tiendedel) av aksjekapitalen, kan kreve at beslutning i de spørsmål som er nevnt i annet ledd nr. 1, 2 og 3, eller som angår ansvarsfrihet, skal utstå til en fortsatt generalforsamling, som i så fall skal holdes minst en måned og høyst to måneder senere. Beslutninger kan ikke kreves utsatt ytterligere.

§ 10
Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles så ofte styret anser det nødvendig eller når minst 1/10 av aksjekapitalen forlanger det.

§ 11
Til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling innkalles aksjonærene med elektronisk post med minst 8 (åtte) dagers varsel. Innkallelsen oppgir hvilke saker som skal behandles. Aksjonærer som har fått styrets godkjennelse for fremleie av leilighet, innkalles med elektronisk post til oppgitt adresse innen samme frist. Aksjonærer kan med henvendelse til styret reservere seg mot innkalling ved elektronisk post og få innkalling i postkassen.
Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når ¼ av aksjekapitalen er representert. Er general-forsamlingen ikke beslutningsdyktig, blir ny generalforsamling snarest å sammenkalle på foreskreven måte og den er da beslutningsdyktig, uansett hvor stor del av aksjekapitalen som er representert.

§ 12
Endringer i selskapets vedtekter kan alene besluttes på generalforsamling.
Til gyldig beslutning kreves at minst 2/3 av de avgitte stemmer er for endringene.

§13
For øvrig gjelder aksjelovens og husleielovens bestemmelser.

Husordensregler

AS Gjetemyrsveien Nr. 73

Endret på ordinært årsmøte 29.04.2026

1) Det er ikke tillatt å parkere biler i gården uten tillatelse fra styret. Se skilt ved oppkjørsel, og regler for unntak i Vibbo. Sykler må ikke låses til tørkestativene eller nedløpsrør/takrenne. De skal låses i sykkelstativer eller settes i kjelleren. Kommersielt leide elsparkesykler bør ikke parkeres på aksjelagets eiendom.

2) Vaskeriet benyttes bare mellom kl. 07.00 og 22.00 mandag-fredag, lørdag fra kl. 08.00 til 22.00 og søndag fra kl. 12.00 til 18.00. Det er ikke tillatt å vaske på helligdager.

Tørkerommene skal primært benyttes av de som har bestilt vaske- og tørketid. Andre kan tørke klær der hvis det er ledig på bestillingstavlen. Klær på tørkerom skal fjernes senest dagen etter at det er hengt opp. Tørkeskap skal være ledig til nestemann på listen.

Brukeren er ansvarlig for at det maskinelle utstyret brukes i overensstemmelse med bruksanvisningen og er ansvarlig for skader som oppstår på grunn av skjødeløs behandling. Enhver skade som oppstår – uforskyldt eller ikke – skal varsles til styret/vaktmester samme dag.

Maskiner, vaskekummer, bord og gulv skal rengjøres etter bruk.

3) Tørkeplassen på sydsiden kan bare benyttes på vedkommendes vaskedag. Dersom du ønsker å låse, må egen hengelås skaffes.

4) Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer eller balkonger, eller å feie ut jord og annet som kan lande på balkonger eller uteplassene under. Lufting av tøy på balkongen er bare tillatt under rekkverkhøyde. Vis hensyn til uteplasser på bakkenivå ved vanning av blomster og, rengjøring. Unngå støyende musikk og høylytt prat – vinduet ved siden av kan være et soverom.

5) Avfall skal pakkes behørig inn før de kastet i beholderne i miljøskapet. Avfall må ikke kastes annet sted, kun i forbindelse med dugnader. Det er egne beholdere for papir og for husholdningsavfall ved fortauet. Husk kildesortering. Papir er ikke restavfall og skal i papircontaineren. Større gjenstander og farlig avfall må beboerne frakte vekk for egen regning. Hvis avfallsbeholderne er fulle, må ikke avfallet settes utenfor avfallskapene, det må oppbevares i egen leilighet inntil det har vært tømming. NB! Miljøskapene skal alltid være låst.

6) Ytterdører skal holdes låst. Dersom det ligger singel eller annet i veien for å stenge døren, må du selv fjerne dette. Kjeller- og loftsdører skal alltid låses, både når du går inn og ut.

7) Påse at kartonger, sekker og lignende på loftsbodene ikke står helt inntil ytterveggene, dette pga. ventilasjon. Møbler og lignende skal ikke settes på loftseller kjellerganger

8) Balkongen: snø må fjernes fra balkongene i tredje etasje. Det samme gjelder for de øvrige balkongene hvis det blir store mengder. Glasset på rekkeverket rengjøres som vanlige vinduer. Må ikke bruke alkaliske rengjøringsmidler. Bruk såpe/oppvaskmiddel til å rengjøre aluminium, fortynnende løsemidler må ikke brukes. Det skal ikke bores hull i elementene. Lamper eller lignende må ikke monteres i taket på balkongen. Markiser eller sideskjermer skal kun monteres av Balco-godkjent personale i balkongkonstruksjon. 9. Sjenerende støy skal unngås mellom kl. 23.00 – 06.00. Ved festlige anledninger, ber vi aksjonærene om å varsle naboene med lapp på oppslagstavlene og som oppslag i VIBBO.

9) Sjenerende støy skal unngås mellom kl. 23.00 – 06.00. Ved festlige anledninger, ber vi aksjonærene om å varsle naboene med lapp på oppslagstavlene og som oppslag i VIBBO.

10) Oppussing – vedvarende og spesielt støyende arbeid skal kun utføres fra kl. 08.00 11– 17:00 på hverdager, mellom klokken 10 –17 på lørdager. På søndager og bevegelige helligdager skal slikt arbeid ikke utføres. Aksjonæren pålegges å informere naboene om forventede støyplager, med enkelt oppslag på tavlen ved postkassene i egen oppgang og tilstøtende oppganger, og i Vibbo. Oppslaget skal inneholde opplysninger om støynivå, og når arbeidet er planlagt startet og ferdigstilt, hvilken leilighet det gjelder og et telefonnummer aksjonæren kan treffes på. Viser for øvrig til §7 i vedtektene. Ved murstøv o.l. i oppgangen under oppussingen plikter aksjonæren å vaske gulv/trapper/gelender. Hvis det ikke er rengjort til rengjøringsfirmaet komme for å vaske trappene, blir faktura for arbeidet sendt til den det gjelder.

11) Aksjonæren/leieboer har plikt til å varsle styret/vaktmesteren om de observerer lekkasje, ulyder i kraner og/eller ledninger.

12) Husdyr må ikke holdes uten styrets samtykke.

13) Det skal være like postkasseskilt og/eller dørklokkeskilt, og dette bestilles gjennom styret

Oslo, juni 2016

AS Gjetemyrsveien nr. 73 Styret

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15 B
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.10.2022
	202112789 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	GEITMYRSVEIEN 73	Eiendom:	220/48/0/0
Tiltakshaver:	VD VINDU OG DØR MONTASJE AS	Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Geitmyrsveien 73

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 17.10.2022.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202112789			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade vest	A3340	25.06.2021	1/20
Fasade sør	A3330	25.06.2021	1/21
Fasade øst	A3320	25.06.2021	1/22

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. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
VD VINDU OG DØR MONTASJE AS, Vestre Gaustadveg 41, 2230 SKOTTERUD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Innredning til lege/psykologikontor
og W.C. i underetasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Geitmyrsveien 73 C		76/885

Byggherre

M.Waksvik,
Östre Holmensvingen 1,

Oslo 1.

Ansvarshavende

KR/TL
Dato

21.oktober 1977

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

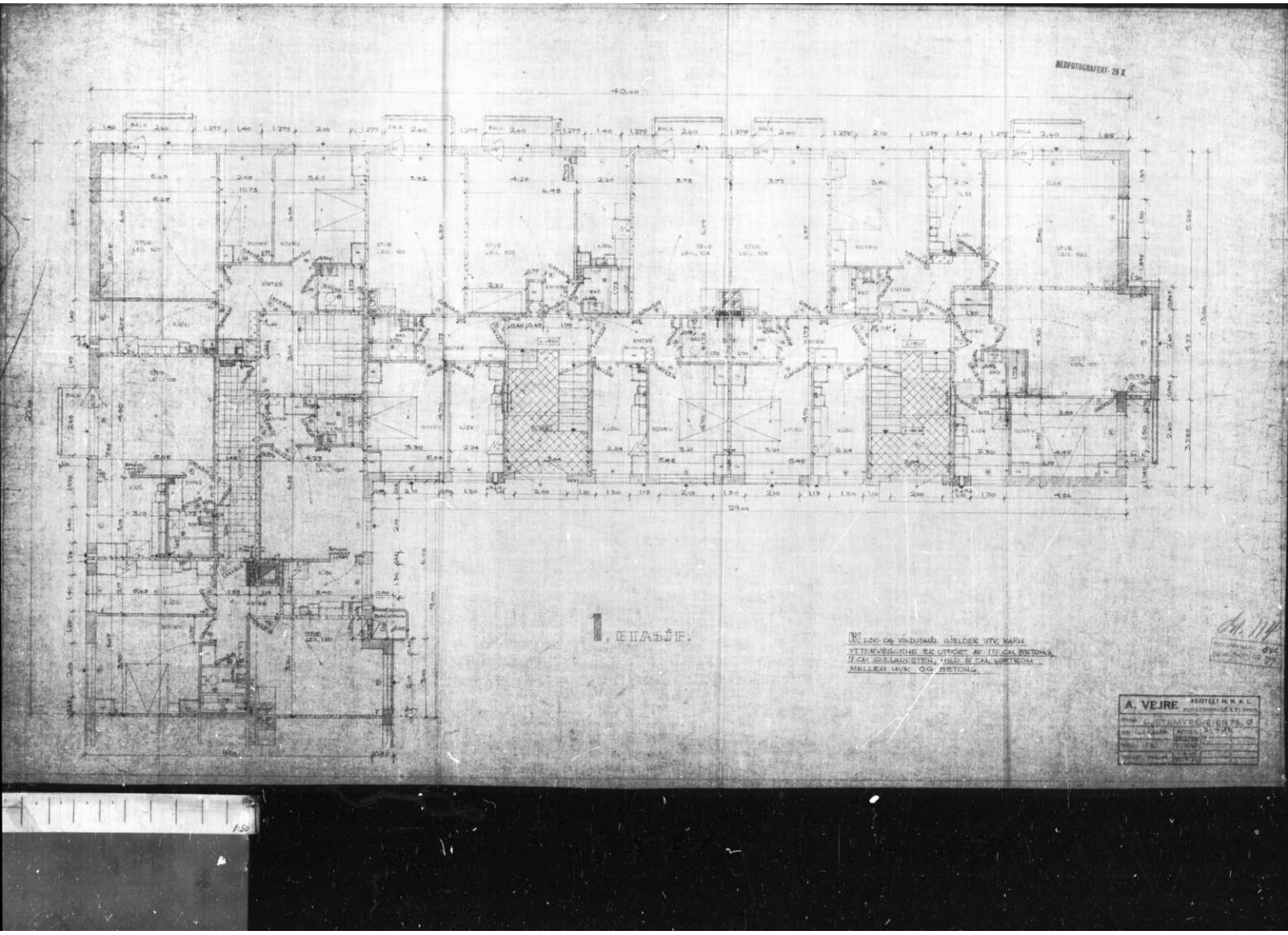
For bygningssjefen

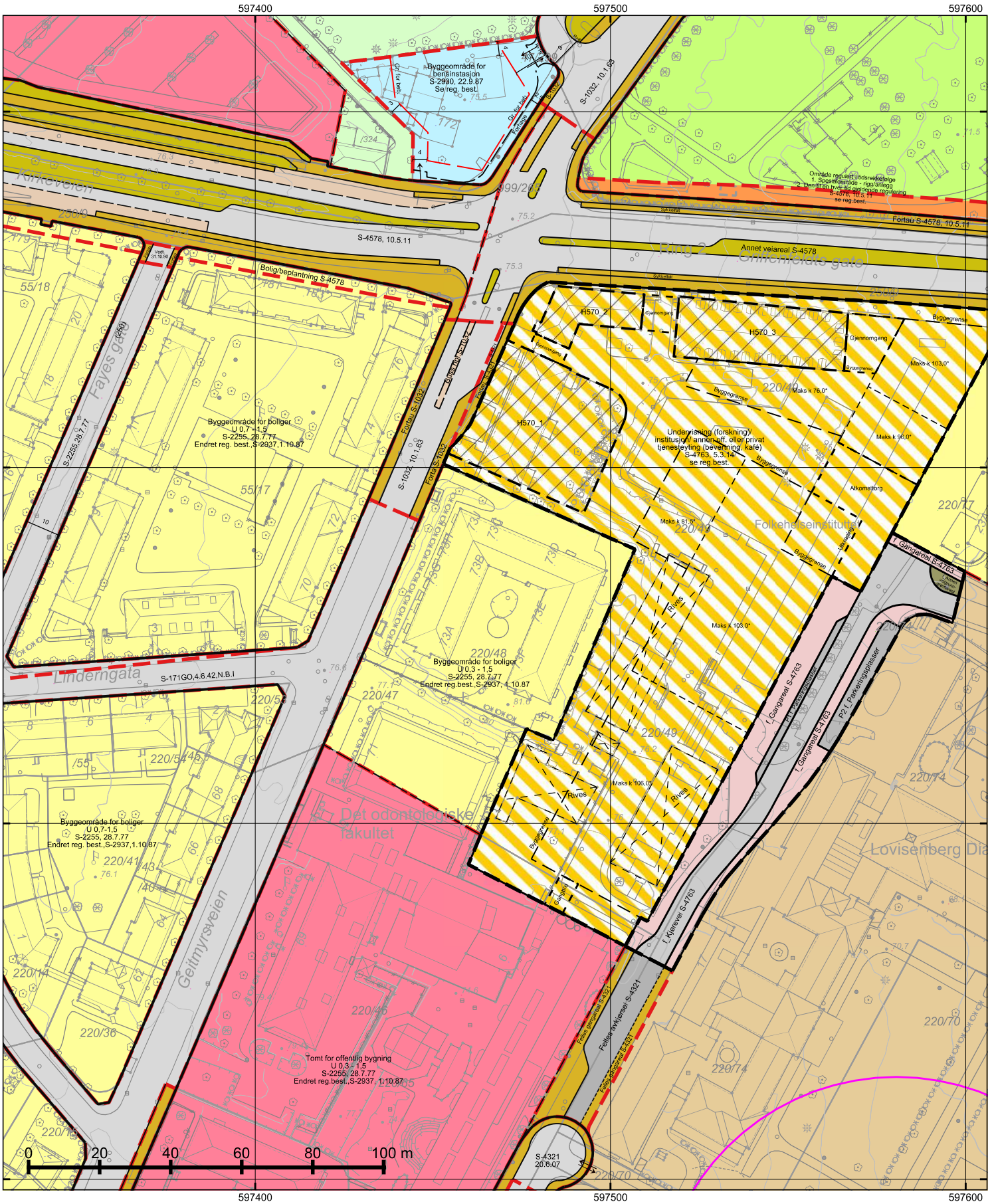
Bygningsinspektør

K.Regbo

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

SH. C-16. ANDVORD.


NEDFOTOGRAFERT: 28 %
1. ETASJE.
DØR- OG VINDUSARG GJELDER UTV. MARK.
YTTERVEGGENE ER UTFØRT AV 17 CM BETONG,
9 CM GITTERMURSTEN, HULL 8 CM, VARMTROM
MELLOM MURE OG BETONG.
A. VEJRE
ARCHITECT M.N.A.L.
GJETTUMVEIEN 78, Ø
1:50



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140903/ 86509461
Deres ref.: 18562/ F104@MSDNB
Adresse: GEITMYRSVEIEN 73C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 220/48

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
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 614 - Grav- og urnelund
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

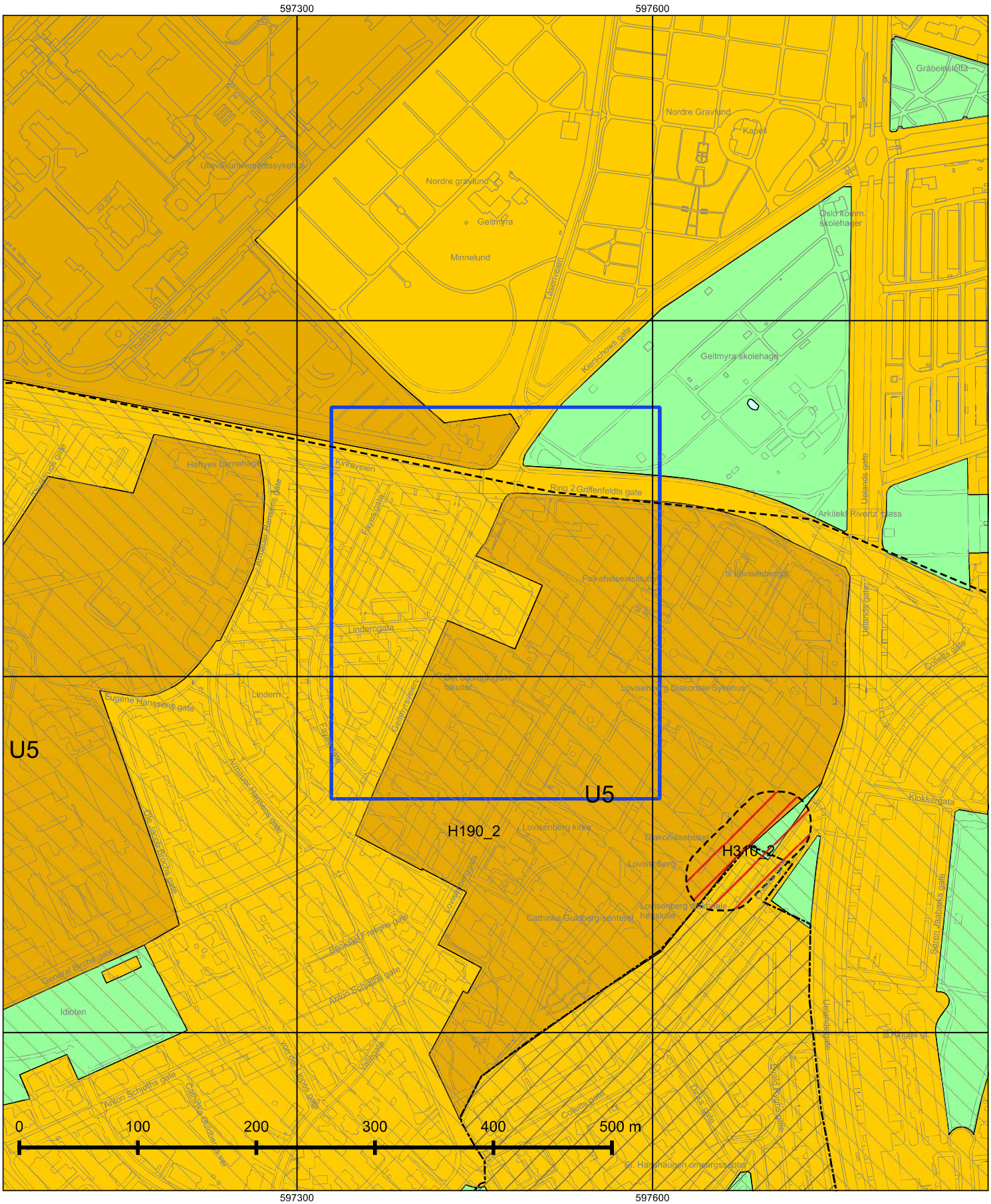
Dato: 08.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140903/ 86509461
Deres ref.: 18562/ F104@MSDNB
Adresse: GEITMYRSVEIEN 73C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 220/48

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140903/86509461
Deres ref.: 18562/ F104@MSDNB

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

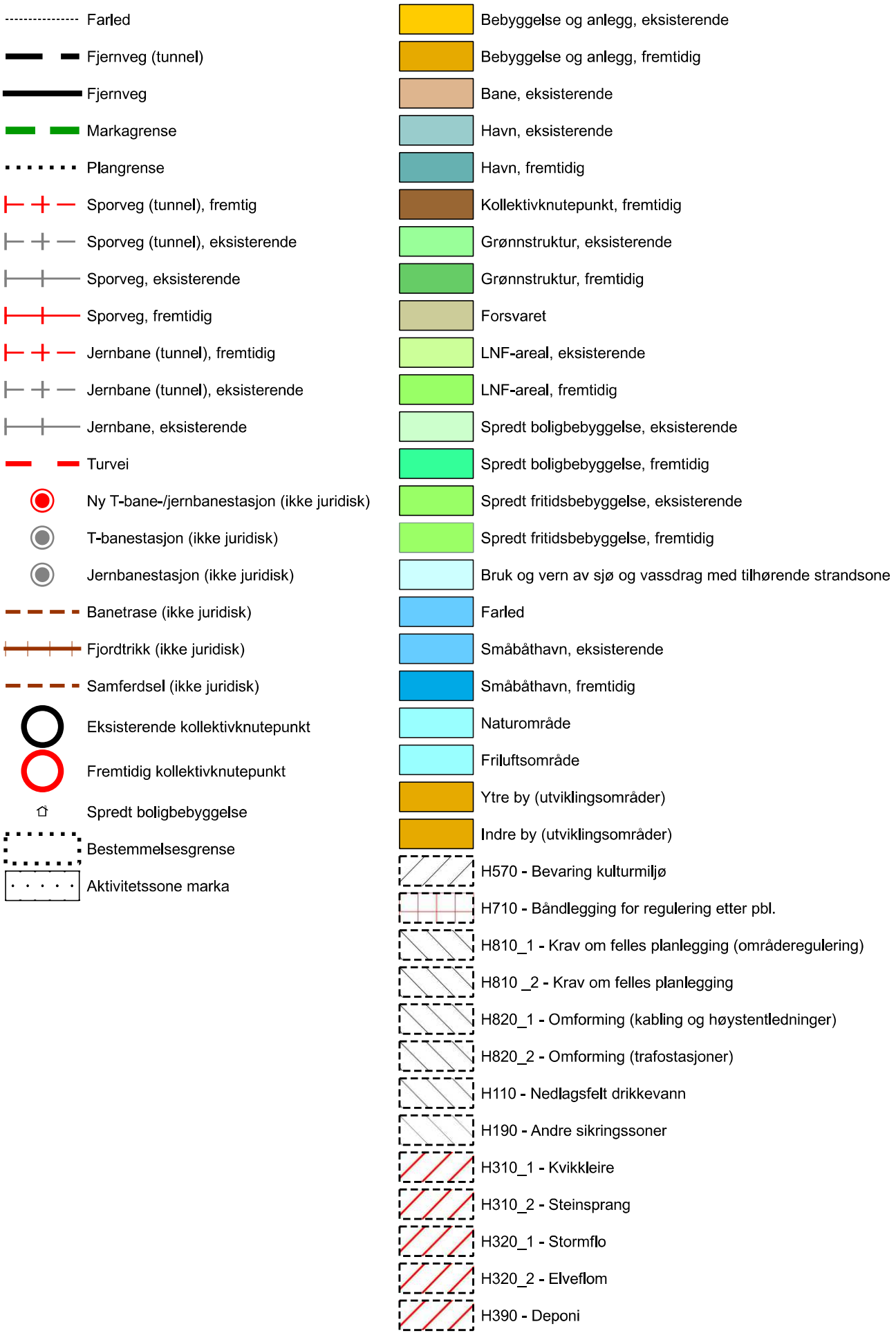
Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

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



Energiattest



Adresse **Geitmyrsveien 73C, 0455 OSLO**	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312737**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80542291**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **48**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1943**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **31,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **31,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **218,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **218,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 827 kWh**

Geitmyrsveien 73C

Nabolaget Lovisenberg - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Heltberg Bislett	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindern Linje 37	0 min 0 km
Adamstuen Linje 17, 18	8 min 0.7 km
Forskningsparken Linje 4, 5	22 min 1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

BARNEHAGER

Lovisenberg Diakonale barnehage (1... 65 barn	4 min 0.4 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	5 min 0.4 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Fayesgate	4 min
Joker Geitmyrsveien	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	12 min
Lovisenberg Sykehusapotek	6 min
Kiellands plass Vinmonopol	13 min

SPORT

Arkitekt Rivertz plass balløkke	5 min
Vøyenvollen balløkke	6 min
EVO Adamstuen	8 min
Fresh Fitness Ullevål	10 min

«Sentralt, stille og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

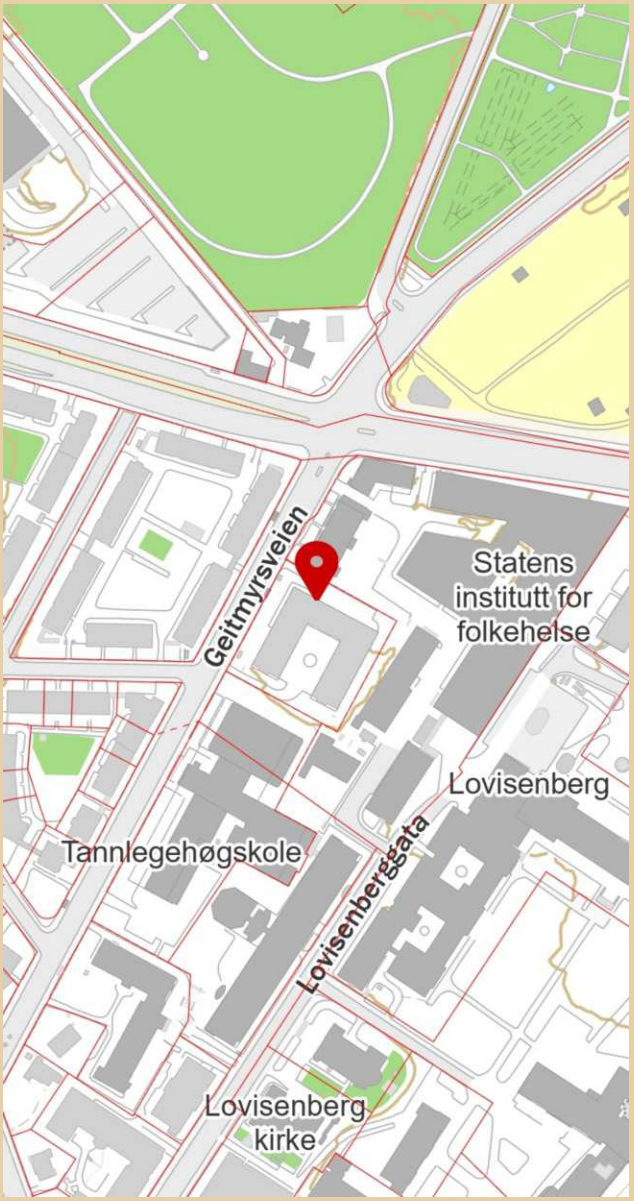
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Geitmyrsveien 73 C, 0455 Oslo
Gnr. 220, Bnr. 48, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260243

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Agathe Nässelqvist

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 477 10 254

E-post: agathe.nesselqvist@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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