PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

GEITMYRSVEIEN 31 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 31C
0171 Oslo

Referanse: 2026-1440
Matrikkel: 301-219/95/0/1
Befaringsdato: 01.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre 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: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

16 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, tre er gitt tilstandsgrad 2, og tolv er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt, og to gjelder helse, miljø og sikkerhet.

TG 2 • 3 TG 0 / TG 1 • 12

TG 2

Vesentlige avvik
3 forhold

Dører Side 7

1. Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Balkong/terrasse ol. Side 7

1. Det er registrert åpninger i rekkverket over 0,1 meter.
2. Det er observert rust på metalloverflater på rekkverket.

Avtrekk · Bad - U. etasje Side 8

1. Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon.

IU

Ikke undersøkt
1 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - U. etasje Side 9

HMS

Helse, miljø og sikkerhet
2 forhold

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Balkonger/terrasser og lignende

Det er registrert åpninger i rekkverket over 0,1 meter.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med vegger kledd med stående trepanel og partier med pusset overflate. Bygget har et flatt tak med synlige gesimser. Fasaden er utstyrt med vinduer og dører i varierende utførelse. Fundamentering er ikke synlig.

Oppvarmingssystem

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,47 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2025. Produsent er HTH.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

To eksterne boder i underetasjen.
El biloppstillingsplass med opplegg for elbillader følger boligen ifølge eier.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2015.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK

1. Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

   Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Sørøstvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 meter.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er observert rust på metalloverflater på rekkverket.

   Konsekvens: Rust medfører gradvis nedbrytning av metallet og kan over tid føre til redusert styrke og kortere levetid dersom forholdet utvikler seg. Vedlikehold eller utbedring må påregnes.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er registrert åpninger i rekkverket over 0,1 meter.

   Konsekvens: Åpninger over 0,1 meter kan svekke personsikkerheten, særlig for mindre barn.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - U. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2024.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - U. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - U. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til over 25 mm. Membran er registrert klemt mellom feielist og terskel.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - U. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - U. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon med elektrisk vifte.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon.

Konsekvens: Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan avtrekket bli svakt. Mekanisk vifte i slik kanal kan også påvirke trykkforholdene, noe som i enkelte tilfeller kan gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Dersom ventilasjonen samlet sett er utilstrekkelig, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - U. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Kullfilterventilator i kjøkkenet.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 107 liter, produsert i 2025.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

   Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Ukjent

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Ukjent

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Nei

Samsvarserklæringer for utført arbeid

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Arealer

TOTALT AREAL

57 m²	50 m²	7 m²	–	7 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1970)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
U. etasje	50 m²	7 m²	-	**57 m²**	7 m²
Sum Leilighetsbygg	**50 m²**	**7 m²**	**-**	**57 m²**	**7 m²**

Romfordeling

U. etasje	BRA-i: Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Bad BRA-e: To boder

Kommentar til arealberegning

Kjellerbodene er målt og avrundet til henholdsvis 2,5 m² og 4m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

> **2025 · Ny kjøkkeninnredning**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2025 · Elektrisk arbeider knyttet til montering av kjøkkeninnredning**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2024 · Pusset opp bad**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.
>
> **2024 · Lagt ny laminat.**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Geitmyrsveien 31C, 0171 Oslo**
Matrikkel: **301-219/95/0/1**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Jesper Lyngsnes**

Kunde: **Jesper Lyngsnes**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **01.09.2026**

Rapportdato: **01.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: ds@norskeboligrapporter.no
Tlf: 40343533



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260164
Addresse	Geitmyrsveien 31 C		
Postnr.	0171	Sted	OSLO
Selgers navn	Jesper Lyngsnes		

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?

08/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.:

34145594

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:

Fullstendig renovering av hele badet

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:

Våtromsdokumentasjon av Sofienberg Bygg AS. Faktura for gjennomført arbeid

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran ble byttet på våtrom

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluket ble skiftet på våtrom

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:

Lagt varmekabler, nytt el uttak

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:

Samme dokumentasjon som ovenfor

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pumpekum i sameiet

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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

Skiftet alt av drenering

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:

Sameiet besitter dokumentasjon

Loft

Har boligen loft?

☑ 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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Lagt inn nye kurser til kjøkken. Nye stikk på kjøkken og bad

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:

Samme dokumentasjon som på våtrom. Sluttkontroll og samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen AS

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

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

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?:

Moderat til lav

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ 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

Beskrivelse:

Seksjon 9 bygger ut sin del, godkjent av styret. Vedtatt at det er mulig å utvide veranda

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

I følge sameiets forskrifter er veranda og vegg i forbindelse med veranda selvstendig ansvar. Samt vinduer og dører

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

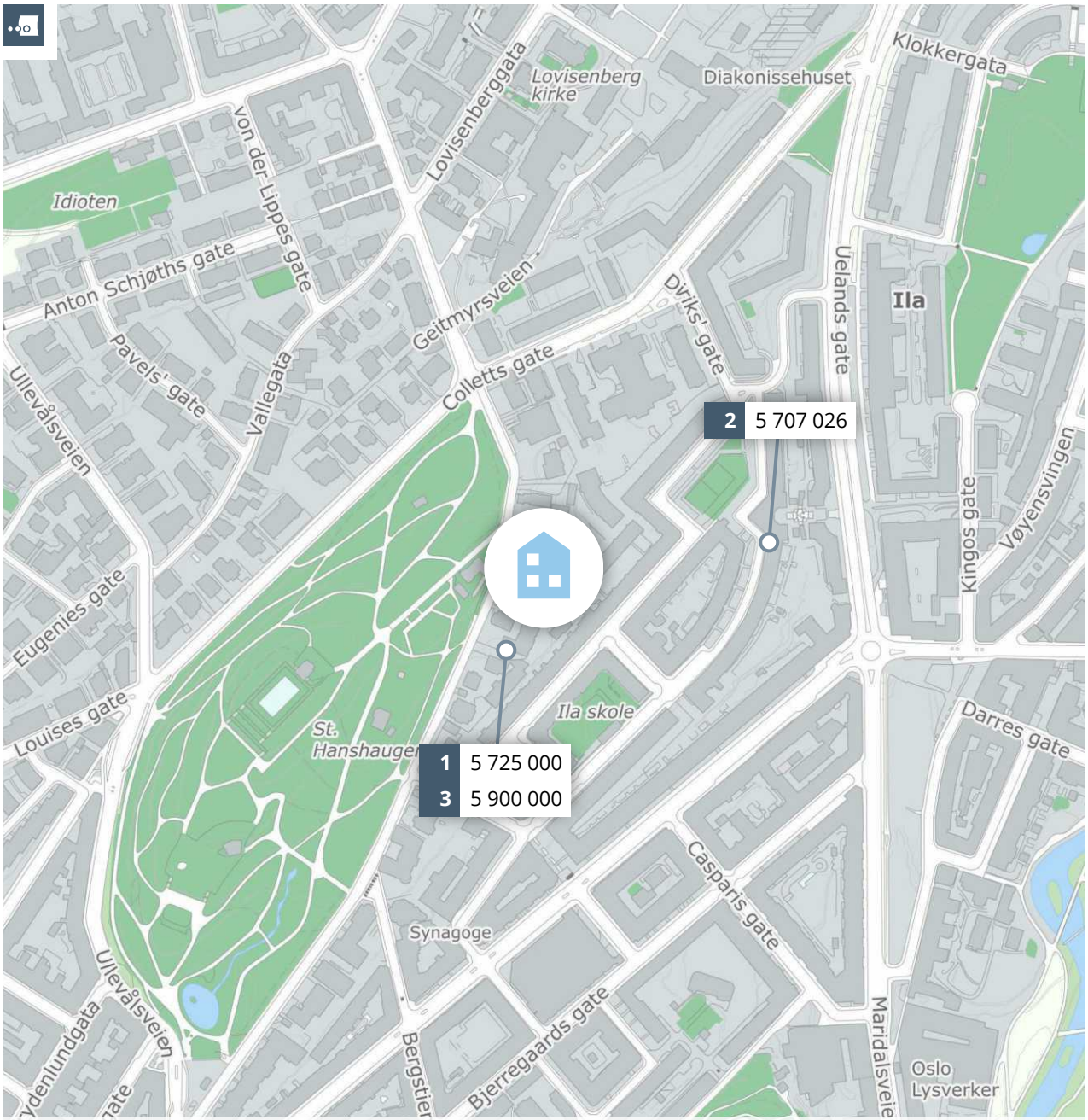
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.09.2026

Signert av *Jesper Lyngsnes*

Initialer selger:
J L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GEITMYRSVEIEN 31 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 27.09.2026

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: Erik Rognstad Ilseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Geitmyrsveien 31 C, 0171 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 219 BNR 95 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 3

Verdivurdert til

5 800 000

12 096	5 812 096	116 242
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	2 838
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Geitmyrsveien 27 43 m² 1969 2. etg 1 sov	18.03.2025	5 300 000	**5 725 000**	0	5 725 000	**133 140**
2 Fougstads gate 39 52 m² 1929 1. etg 2 sov	26.05.2025	5 800 000	**5 700 000**	7 026	5 707 026	**109 751**
3 Geitmyrsveien 27 58 m² 1969 2. etg 1 sov	03.10.2025	5 800 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**101 724**

HTH-kjøkken fra 2025 med integrerte hvitevarer
Bad pusset opp i 2024, med varmekabler
Sørøstvendt, overbygget balkong på ca. 7 m²
Biloppstillingsplass med opplegg for elbillader
To eksterne boder på til sammen ca. 7 m²
Lave felleskostnader, tilsvarende ca. kr 2 838 per måned (faktureres kvartalsvis)
Lav andel fellesgjeld: kr 12 096

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



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.05.2026		06.05.2026	-	4 227 400	-	4 227 400	2
22.04.2023	31.05.2023	05.07.2023	4 750 000	4 810 000	25 819	4 835 819	
19.05.2021	31.05.2021	05.07.2021	4 840 000	4 870 000	33 334	4 903 334	
14.08.2018	23.08.2018	02.11.2018	4 000 000	4 000 000	0	4 000 000	
28.06.2016	31.07.2016	16.08.2016	3 600 000	3 900 000	4 000	3 904 000	
07.06.2015	15.06.2015	03.08.2015	2 990 000	3 250 000	0	3 250 000	
21.05.2007	30.05.2007	27.06.2007	1 990 000	2 255 000	15 000	2 270 000	

+2 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i ILA RODE 3 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 496 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

5 743 000 Salgspris i snitt
5 738 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

118 326 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

116 242 Geitmyrsveien 31 C
Totalpris 5 812 096

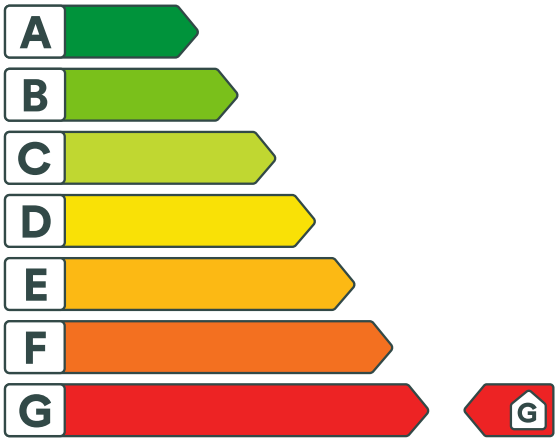
111 905 ILA RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Geitmyrsveien 31C, 0171 OSLO**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-352478**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80655061**
Gårdsnummer **219**	Bruksnummer **95**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0105**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **317,24**

RESULTATREGNSKAP - SAMEIET GEITMYRSVEIEN 31C

Periode: 2025
Adresse: Geitmyrsveien 31c, 0171 Oslo
Kasserer: Marius Melsether

INNTEKTER

Beskrivelse	Beløp (NOK)
Husleie	267 098kr
Lagerleie	31 200kr
Innbetaling dreneringsprosjekt	2 200 001kr
Betaling for trefelling - Geitmyrsveien 31B	46 563kr
Krediteringer (Fremtind forsikring)	18 736kr
Andre inntekter (vaskeautomat)	1 200kr
SUM INNTEKTER	**2 564 798 kr**

KOSTNADER

Beskrivelse	Beløp (NOK)
Avdrag/renter/omkostninger (lån)	−70 689kr
Forsikring	−81 556kr
Kommunale avgifter	−103 553kr
TV/Bredbånd	0kr
Strøm og oppvarming	−35 498kr
Gast Entreprenør AS	−1 859 223kr
Aktiva takst	−25 375kr
24 Center AS (Elektrikker ved strømbrudd)	−12 307kr
Huseiernes landsforbund	−2 200kr
Montenor (vask av trapp og underetasje)	−1 500kr
Omkostninger bank	−528kr
Andre driftskostnader (lamper og brannvern i underetasje)	−4 947kr
SUM KOSTNADER	**−2 197 375 kr**

RESULTAT

Beskrivelse	Beløp (NOK)
Driftsresultat (Inntekter - Kostnader)	367 423 kr

BALANSE

Beskrivelse	Beløp (NOK)
Inngående balanse 01.01.2025	111 182 kr
Årets resultat	367 423 kr
Utgående balanse per 31.12.2025	478 605 kr
Differanse	0 kr

Saldo lån per 01.01.2025	241 708 kr
Avdrag 2025	49 992 kr
Saldo lån per 31.12.2025	191 716 kr

Note – TV/bredbånd
Kostnader knyttet til TV og bredbånd er ikke kostnadsført i regnskapet for 2025, da faktura for perioden først ble mottatt i februar 2026. Posten fremstår derfor med kr 0 i regnskapet for 2025, og vil bli regnskapsført i 2026.

Note – Gast Entreprenør AS (dreneringsprosjekt)
I forbindelse med dreneringsprosjektet utført av Gast Entreprenør AS er det tilbakeholdt 15% av kontraktssummen inntil alle forhold påpekt ved sluttgjennomgang er utbedret. Tilbakeholdt beløp utgjør kr 262 178,- og vil bli utbetalt når arbeidene er ferdigstilt og godkjent.

Protokoll fra årsmøte 16 April 2026, for Sameiet Geitmyrsveien 31c

Når: Torsdag 16. april 2026. Sted (digitalt): https://meet.google.com/kqz-kpsj-knc

Møtt: Oliver Sommer (seksjon #5), Marius Melsether (seksjon #7), Ragnhild Hennum (seksjon #8) og Martin Melhuus (seksjon #9)

---

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder Martin Melhuus	**1.2. Valg av referent** Oliver Sommer
1.3. Godkjenning av innkalling Innkalling godkjent	**1.4. Godkjenning av saksliste** Saksliste godkjent

Kun 4 av 9 seksjoner stilte til møtet. Det ble diskutert om møtet skulle gjennomføres som planlagt eller om det skulle kalles inn til nytt årsmøte. Konklusjonen ble at det ikke er noe krav til oppmøte ifm årsmøtet og at vedtak fattet ved flertall er gyldig. Det var likevel enighet om at protokollen skal sirkuleres og det skulle være anledning for sameiere som ikke stilte til å komme med kommentarer til vedtakene. Styret vil evaluere eventuelle kommentarer og vurdere om det er grunnlag for å ta opp de aktuelle sakene på nytt i et ekstraordinært sameiermøte.

2. Årsregnskap 2025

Marius Melsether gjennomgikk årsregnskapet.

Det ble kommentert at Telia ikke hadde fakturert for 2025. Dette er nå betalt og vil fremgå i regnskapet for 2026. Videre ble det notert at deler av Gast arbeidet faller under 2026 regnskapet.

Det hadde også kommet inn en kommentar vdr revisjon av årsregnskapet. Sameiet plikter ikke å revidere regnskapet og det ble tatt opp om det er nødvendig.

Vedtak

Det ble enstemmig vedtatt at årsregnskapet for 2025 var godkjent og at revisjon ikke er nødvendig. Vi er et lite sameiet og har god oversikt over inntekter og utgifter.

3. Budsjett 2026

Marius Melsether gjennomgikk budsjettet for 2026. Det ble redegjort for at dagens felleskostnader ikke dekker sameiets faktiske løpende utgifter.

Det ble derfor foreslått en justering av felleskostnadene basert på følgende prinsipper:

- De faste, likt fordelte kostnadene per enhet (9 enheter) justeres til å reflektere de reelle kostnadene for inneværende år.
- Den sameierbrøkbaserte andelen av felleskostnadene justeres slik at sameiets budsjett går i balanse (nullresultat) for 2026.
- I tillegg legges det på en økning på 6,5 % for å sikre nødvendig økonomisk buffer og håndtering av fremtidige kostnadsøkninger.

Vedtak
Det ble enstemmig vedtatt å justere felleskostnadene i henhold til prinsippene beskrevet ovenfor.

De nye felleskostnadene pr. enhet:

Seksjon 1: Kr 7615,-	Seksjon 2: Kr 6466,-	Seksjon 3: Kr 6466,-
Seksjon 4: Kr 6466,-	Seksjon 5: Kr 6466,-	Seksjon 6: Kr 12 861,-
Seksjon 7: Kr 12 861,-	Seksjon 8: Kr 12 861,-	Seksjon 9: Kr 12 831,-

4. Dreneringsarbeider

Martin Melhuus ga en gjennomgang av dreneringsarbeidene.

Styret er generelt veldig fornøyd med prosjektet. Fuktproblematikken og ventilasjonen i kjelleren er merkbart forbedret.

Ny løsning for å rehabilitere muren resulterte i en besparelse på NOK 251 050. Det var noen uforutsette utgifter knyttet til arbeidene, i tillegg var det en del arbeid som ble besluttet å gjøre når dekket var revet og vi hadde arbeidere på stedet.

Oversikt over arbeidene og kostnadene viser en budsjett overskridelse på NOK 8 193.50.

Budsjett:	**2,200,000.00**
Kontrakt:	**1,747,850.00**
Endringsmeldinger	
#1 betong i grunn	9,487.50
#2 kum carport	61,250.00
#3 asbest	87,500.00
#4 ventilasjon rev2	73,125.00
#5 bed og hekk	68,812.50
#6 trekk rør vann/el rev3	58,437.50
#7 støttemur og bedd rev2	31,250.00
#9 nabo tre	5,700.00
#10 Rep av riss	64,781.00
Total endringsmeldinger	**460,343.50**

Ikke godkjent	
#8 Rep betongdekket rev3	43,875.00
Total godkjent	**2,208,193.50**
Delta budsjett	**-8,193.50**

5. Vedlikehold og tilstand

Aktiva Takst ble engasjert for å utføre en tilstandsrapport av sameiet. Rapporten avdekte betydelig vedlikeholdsetterslep.

Styret har prioritert de kritiske punktene, som inkluderer:

- HMS og Brannsikring: Rutiner, branndører, lagring på fellesarealer
- Støttemur
- Vannlekkasjer
- Svekket etasjeskille
- Drenering
- Tak

Når det gjelder HMS og Brannsikring skal styret sende ut sjekkliste for boligen og oppfordre hver beboer til å ta brannvern på alvor for vår felles sikkerhet. Det minnes også om at det ikke er lov til å lagre eiendeler eller sette igjen søppel på sameiets fellesarealer uten godkjenning fra styret. Årets dugnad vil rydde fellesarealer.

Dreneringsarbeidene har tatt de andre kristiske punktene utenom taket. Tak og fasade rehabilitering er det neste styret skal se på og komme med forslag til utbedring. Det var enighet om at penger som kommer inn fra utbyggingen til seksjon 9 skal brukes til vedlikehold av sameiet.

Kloakkpumpen må også utbedres med en antatt kostnadsramme på NOK 135 000. I henhold til vedtektene §6 skal utgifter knyttet til kloakkpumpen fordeles seksjonsvis med 9 like store deler.

Det minnes om at det ikke skal kastes annet søppel i toalettene, det tetter for kloakkpumpen.

Vedtak:

Styret skal se på løsninger for tak og fasade rehabilitering. Det ble også enstemmig vedtatt at evt penger fra utbygging av seksjon 9 skal brukes til vedlikehold av sameiet.

Det ble også enstemmig vedtatt at kloakkpumpen må utbedres. Kostnadene er forventet å være NOK 15 000 per seksjon og vil bli fakturert seksjonsbevis når arbeidet skal gjennomføres.

6. Utbygging og vedtektsendringer

Det vises til vedtakene fra det ekstraordinære sameiermøtet 23. september 2025 knyttet til utbygging av seksjon 9 og tillatelse til å utnytte fellesareal til å bygge plattinger og terrasser.

Styret har engasjert en advokat gjennom Huseierne som på vegne av sameiet har satt opp vilkårene for de ulike tiltakene for å sikre sameiets interesser. I denne prosessen har advokaten avdekket at vedtektene er uklare og mangelfulle. Dette gjelder spesielt §4 vdr vedlikeholdsansvar, som har blitt oppdatert. Videre har advokaten satt opp generelle vilkår for moderniseringstiltak, samt spesifikke vilkår for hvert av de vedtatte tiltakene. Følgende dokumenter ble distribuert til alle seksjonseierene if forkant av møtet:

- Sak 6.1: Vedtektenes §4 vdr vedlikeholdsansvar
- Sak 6.2: Generelle retningslinjer for moderniseringtiltak
- Sak 6.3: Vilkår for påbygg til seksjon 9
- Sak 6.4: Vilkår for å bygge terrasser og plattinger for seksjon 1 – 5
- Sak 6.5: Takterrasser for seksjon 6 - 9

Sak 6.1: Vedtektenes §4 vdr vedlikeholdsansvar

Styret innstilling
Sameiets vedtekter må oppdateres i henhold til nåværende eierseksjonslov.
Samtidig har styrets arbeid med ulike moderniseringstiltak avdekket av dagens vedtekter på flere områder både er uklare og vage.

Det er derfor styrets anbefaling at det engasjeres en advokat for å foreta en full revisjon av vedtektene, med en estimert kostnadsramme på kr. 20 000 – 50 000.
For å få vedtatt moderniseringstiltak og vilkår knyttet til dette er det allikevel nødvendig å få rettet på dagens vedtekter § 4 som er uklar.

Slik styret har forstått denne bestemmelse og slik praksis i sameiet etter styrets kunnskap har vært har vedlikeholdsansvaret i sameiet vært fordelt mellom sameiet og seksjonseier etter lovens hovedregel, slik at sameiet har det ytre vedlikeholdet og seksjonseier det indre vedlikeholdsansvaret. Unntaket har vært dører og vinduer hvor seksjonseier både har hatt vedlikeholdsansvaret og utskiftningsansvaret.

I tillegg nevner vedtektene malingsflater på balkonger/rekkverk men styret antar at dette bare er en presisering av lovens bestemmelse om vedlikeholdsansvar for slikt.
For å klargjøre vedlikeholdsansvaret foreslår styret derfor følgende endring av § 4 (at § 4 erstattes av følgende bestemmelse).

For ordens skyld gjør styret oppmerksom på at denne vil bli erstattet av nye bestemmelser når vedtektene revideres, således at seksjonseier og sameiets vedlikeholdsansvar fra dette tidspunkt vil fremkomme i egne bestemmelser.

Styrets forslag til ny § 4
Sameiets og seksjonseieres vedlikeholdsansvar følger eierseksjonsloven med følgende unntak (seksjonseier påtar seg et større ansvar enn det som følger av loven).
Seksjonseiers forplikter seg til å:

(1) Sørge for vedlikehold og utskiftning av inngangsdør(er) til egen bruksenhet (bolig).
Ved utskiftning av ytterdør gjelder følgende retningslinjer:

a) Skal følge gjeldende krav til brannsikkerhet som per i dag krever en brannmotstand på minimum el 30 og en lydtetthet på minimum 35 DB.
b) Skal så godt det lar seg gjøre følge dagens farge, utforming og utseende for å sikre helhetsinntrykket av fasaden.

(2) sørge for vedlikehold og utskiftning av vinduer til egen bruksenhet.
Ved utskiting av vinduer gjelder følgende retningslinjer:

a) Vinduer må komme fra en anerkjent leverandør.
b) Ha en U-verdi på minst 0,8 W/m2.

c) Skal så godt det lar seg gjøre følge dagens farge, utforming og utseende for å sikre helhetsinntrykket av fasaden.

Vedtak
Årsmøtet vedtok enstemmig å endre vedtektenes § 4 slik at ansvaret for vedlikehold heretter følger eierseksjonslovens hovedregler. Dette innebærer at sameiet har ansvar for ytre vedlikehold og seksjonseier har ansvar for indre vedlikehold.

Det ble videre bestemt at sameiet skal ha ansvaret for utskifting av vinduer og ytterdører, men at hver seksjonseier blir bekostet for utskiftingen av vinduer og ytterdører knyttet til sin seksjon. Dette vil sikre at helhetsinntrykket av fasaden ivaretas.

Sak 6.2: Generelle retningslinjer for moderniseringstiltak

Styret innstilling
Søknad om og samtykke til (tillatelse til) moderniseringstiltak i eierseksjonssameier krever som den store hovedregel vedtak på årsmøte med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, jfr eierseksjonsloven §49.
Det følger av rettspraksis at det bør fastsettes vilkår knyttet til slike tillatelser (ellers vil uklarheter gå ut over sameiet).
Sameiet har tre moderniseringstiltak på agendaen:

a) Påbygg av seksjon 9
b) Terrasser/plattinger
c) Takterrasser

For å begrense omfanget og lette lesbarhet av hver enkel tillatelse foreslår styret generelle vilkår som skal gjelde for alle moderniseringstiltak (også eventuelle nye fremtidige).
Disse er senere tenkt inntatt i nye reviderte vedtekter.

Generelle vilkår for endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak).

1-1 Endringer

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke, jfr eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig inkludert fasader,så som oppsetting/montering paraboler eller andre antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, etc

(2) Forbudet gjelder også endringer på en seksjons utvendige tilleggsarealer

(3) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, jfr lov om eierseksjoner § 49, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt sameierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(4) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en seksjonseiers nedsatte funksjonsevne jfr eierseksjonsloven 26.

1-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.
Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeidet igangsettes.
I den grad seksjonseier eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må seksjonseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(iii) Seksjonseieren vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Seksjonseieren har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iv) Seksjonseier forplikter seg selv til å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(v) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(vi) Arbeidene betales av seksjonseier.

(vii) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, betales av seksjonseier.

(viii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseieren seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv reparasjon og utskiftning av tiltaket.

(ix) Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseier, dennes husstand, leier, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet.

Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene.

(x) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen samt etablering av ladepunkt for el-bil er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Seksjonseier er kjent med at årsmøtet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal, inklusive arealer med midlertidig bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.

Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(xi) Seksjonseier må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre sameiet ved vedlikeholdsarbeider som sameiet skal utføre, her under tilretteleggelse for adkomst.

Seksjonseier aksepterer at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må seksjonseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

Dette gjelder også de og remontering av tiltak (installasjoner/utstyr) tidligere seksjonseiere har montert.

(xii) Seksjonseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra seksjonen til.

(2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at

en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres jfr punkt 2-1 (3) og 9.

(3) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok enstemmig de generelle vilkår for moderniseringstiltak.

Sak 6.3: Vilkår for påbygg til seksjon 9

Styret innstilling
Styret viser til vedtak fattet av årsmøtet den 23 september 2025 vdr påbygg til seksjon 9.
Styret legger til grunn at størrelse på kompensasjon for bruk av fellesareal og økningen av den andel seksjon 9 skal betale etter en reseksjonering følger av vedtaket.
Styret legger videre til grunn at eier av seksjon 9 ved dette vedtak har påtatt seg å utbedre vannskader inne i seksjonen på egen kostnad (se for ordens skyld sak 6.1 endring av vedtektene § 4).
Styret har slik det fremkommer av vedtaket fra årsmøtet tatt kontakt med advokat for å få råd om den nærmere utformingen av øvrige vilkår til vedtaket.
Styret foreslår følgende vedtak. Det følger av vedtaket at sameiet ved styret kan kreve at vedtaket også formuleres som en avtale som senere kan tinglyses på seksjon 9 om styret finner dette nødvendig.

Påbygg
Årsmøtet har gitt seksjon 9, Martin Melhuus, samtykke til å oppføre et påbygg på følgende vilkår:

1. For bortfallet av fellesareal på den tomt som skal benyttes for påbygget (kompensasjon) skal seksjonseier betale kr. 800.000, skriver åttehundretusen kroner.
Betaling må være foretatt før bygging igangsettes.
Om tillatelse til å igangsette bygging bortfaller etter klage, bortfaller betalingsplikten. Det samme gjelder dersom bygging igangsettes før klagesaken er ferdig behandlet og klagen tas til følge.
Seksjonseier må i et slikt tilfelle i stedet tilbakeføre området til opprinnelig stand.

2. Nye sameierbrøker skal fastsettes ved reseksjonering og ny andel felleskostnad for alle seksjoner inklusive seksjon 9 skal fastsettes etter reseksjonering har funnet sted.

Det følger av vedtaket at tiltaket (påbygget) vil utnytte totalt 53,5 m² av fellesarealet og gi et økt boareal på 40 m². Sameiets totale boareal økes dermed til 593.2 m^2 og seksjon 9 sitt boareal øker til 136.86 m^2.

Seksjon	**Boareal (m^2)**	**Sameierbrøk**
1	49.70	120/1635
2	38.18	96/1635
3	38.25	96/1635
4	37.35	96/1635
5	44.14	96/1635
6	96.12	257/1635
7	96.67	257/1635
8	96.55	257/1635
9	136.86	360/1635
Totalt	**633.82**	**1635/1635**

Nye sameierbrøker vil bli tatt inn i nye reviderte vedtekter.

Nærmere bestemmelser av regulering av felleskostnader er fastsatt i punkt 10b nedenfor

3. Samtykke for oppføring er gitt på de vilkår som følger av de alminnelige vilkår for moderniseringstiltak fastsatt av årsmøte i sak 6.2 med følgende unntak og tillegg.

4. Følgende unntak fra de alminnelige vilkår gjelder:
   (a) sameiet overtar vedlikeholdsansvar, jfr punkt 10 (Alminnelige vilkår pkt (viii) (xi) gjelder ikke)
   (b) Det er avtalt egne bestemmelser om kompensasjon, endring av sameierbrøker og felleskostnader (Alminnelige vilkår pkt (2) gjelder ikke)

5. Følgende tillegg til de alminnelige vilkår er fastsatt (gjelder):

(1) Påbygget skal integreres i og utgjøre en del av bruksenheten til seksjon nr 9

   (a) Samtykket omfatter kun oppføring i henhold til fremlagte tegninger
   (b) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde på 5.5m
   (c) Tiltaket kan ha en maksimal lengde på 9m
   (d) Tiltaket kan ha en maksimal høyde 3.5m
   (e) Tiltaket vil blokkere en kum og må påse at dreneringen på gjenværende fellesareal ivaretas
   (f) Påbygget skal for øvrig ha en utforming og settes opp på en slik måte at den virker minst mulig arkitektonisk og/eller estetisk skjemmende, og passe inn med arkitetkturen til eksisterende bygg.

(2) Sameiet er (blir) eier av påbygg.

(3) Seksjonseier får fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om nødvendige offentlige tillatelser.

(4) Seksjonseier må selv sørge for undersøkelse av grunnforhold

(5) Seksjonseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Seksjonseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
Elektriske og VVS arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
Seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
(6) Krav eller pålegg fra offentlige myndigheter, så som Kommunen, Brannvesen, elektrisitetsverk m.v., mot seksjonseier selv og/eller sameiet foranlediget av de bygningsmessige endringer er seksjonseiers ansvar.

Pålegg følges opp og betales av seksjonseier.

Dersom tillatelser endres, forplikter seksjonseieren seg på egen kostnad og tilbakefører bygningen i slik stand ny tillatelse krever.

(7) Tiltaket skal ikke påvirke parkeringsplassene til de øvrige seksjoner. Seksjon 9 sin parkeringsplass skal være på samme avsatte areal på venstre platå (ref husordensregler), med parkering på tvers i forkant av påbygget.
I den grad seksjonseier må gjøre tilpasninger må dette gjøres innenfor samme avsatte areal på seksjonseiers eget ansvar og kostnad.
(8) Seksjonseier må søke om ferdigattest. Arbeidet anses ikke som ferdigstilt før slik godkjenning foreligger.

Seksjonseier forplikter seg til å sende sameiet kopi av søknad og av ferdigattest (for arkivering).

(9) Etter at ferdigattest foreligger skal det gjennomføres en overtakelsesforretning før sameiet overtar vedlikeholdsansvaret for hele bygget (som en del av sameiets eiendom) med unntak av vedlikeholds og utskiftningsansvar for vinduer og ytterdører, jfr vedtektene § 4 (slik den lyder etter endring).

(a) Sameiet engasjerer egen sakkyndig som foretar befaringen på sameiets vegne. Det skal utarbeides en overtakelsesprotokoll.
(b) Kostnadene ved bruk av sakkyndig betales i sin helhet av seksjon 9 (Martin Melhuus).
(c) Om partene finner det hensiktsmessig kan selve overtakelsesforretningen finne sted på et tidligere tidspunkt. En slik fremskutt overtakelsesforretning endrer allikevel ikke tidspunkt for sameiets overtakelse av vedlikeholdsansvaret (fra ferdigattest foreligger).

(10) Etter at arbeidet er avsluttet, skal det gjennomføres en reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

(a) Samtykke til slik reseksjonering følger av vedtaket
(b) Nye sameiebrøker fastsettes.
(a) Nye andel felleskostnad skal fastsettes.
(b) Styret skal forestå selve arbeidet med reseksjoneringen.
(c) Seksjonseier dekker alle sameiets kostnader knyttet til dette arbeidet.
(d) Ny felleskostnad for seksjon 9 skal betales fra det tidspunkt ferdigattest foreligger og sameiet har overtatt vedlikeholdsansvaret (dvs tidligere enn reseksjoneringstidspunktet).

    Betaling av differansen mellom ny og gammel andel felleskostnad forfaller til betaling 14 dager etter at reseksjonering er gjennomført, jfr punkt 11.

(11) Partene har avtalt at dette samtykke også kan nedtegnes i avtales form og tinglyses på seksjonen.

Dette samtykke (og evt avtale) gjelder også i forholdet til fremtidige eiere av seksjonen og seksjonseier forplikter seg til gjøre dette kjent for den hun/han måtte overdra seksjonen til

Vedtak:

Årsmøtet vedtok enstemmig å gi samtykke til påbygg av seksjon 9, i tråd med de foreslåtte vilkårene.

Sak 6.4: Vilkår for å bygge terrasser og plattinger for seksjon 1 – 5.

Styret innstilling
Styret viser til vedtak fattet av årsmøtet den 23 september 2025 vdr bygging av terrasser/plattinger på fellesareal foran verandaene til seksjon 1-5 på sameiets østside.

Eierseksjonsloven bestemmer at samtykke til å oppføre slike må vedtas på årsmøte med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, jfr eierseksjonsloven§ 49.

Nærmere spesifikasjoner av tiltaket må foreligge før en søknad kan behandles.

Styret foreslår at styret får en (begrenset) fullmakt til å godkjenne søknader om slike tiltak innenfor følgende rammer og vilkår.

De generelle vilkår fastsatt i sak 6.2 generelle retningslinjer for moderniseringstiltak gjelder.

For øvrig gjelder følgende

Terrasser og plattinger på fellesareal på boligens øst side

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om terrasser og plattinger for seksjon 1 – 5, på fellesareal foran deres respektive verandaer på de vilkår som følger av de alminnelige vilkår vedtatt av årsmøtet i sak 6.2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.
(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde på 3.5 meter ut fra veranda.
(c) Tiltaket skal monteres i grunn uten forankring i bygningsmassen/verandaen.
Seksjonseier må selv sjekke grunnforhold og sikre at tiltaket er godt fundamentert og sikkerheten i vare tas.
(d) Tiltaket skal være i tre, impregnerte bord.
(e) Rekkverket skal være i glass, med maks høyde på 1m.
(f) Seksjonseier er kjent med at dersom sameiet skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner, så kan det medføre at platting eller terrasse må tas vekk.
Seksjonseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom terrassen/plattingen står i veien for sameiets vedlikeholdsarbeider av bygningsmasse, verandaer, drenering, rør e.l.
(g) Fremkommelighet rundt sameiet skal ivaretas. Tiltaket kan ikke sperre rømningsvei for andre seksjoner.
(h) Seksjonseier plikter å vedlikeholde tiltaket. Hvis vedlikehold ikke opprettholdes, kan styret beordre tiltaket fjernet på seksjonseiers kost.

Vedtak

Årsmøtet vedtok enstemmig å gi styret fullmakt til å godkjenne søknader for å bygge terrasser og plattinger for seksjon 1 – 5, i tråd med de foreslåtte vilkårene.

Sak 6.5: Takterrasser for seksjon 6 - 9.

Styret innstilling
Styret viser til vedtak fattet av årsmøtet den 23 september 2025 vdr bygging av takteterrasser over seksjon 6 - 9.
Eierseksjonsloven bestemmer at samtykke til å oppføre slike må vedtas på årsmøte med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, jfr eierseksjonsloven§ 49.
Nærmere spesifikasjoner av tiltaket må foreligge før en søknad kan behandles.
Styret foreslår at styret får en (begrenset) fullmakt til å godkjenne søknader om slike tiltak innenfor følgende rammer og vilkår.
De generelle vilkår fastsatt i sak 6.2 generelle retningslinjer for moderniseringstiltak gjelder.
For øvrig gjelder følgende:

Takterrasser
(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om takterrasser for seksjon 6 - 9, på de vilkår som følger av de alminnelige vilkår vedtatt av årsmøtet i sak 6.2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Seksjonseier får fullmakt fra sameiet til på egen kostnad å søke om nødvendige offentlige tillatelser til å oppføre en takterrasse over sin seksjon.
(b) Samtykket omfatter kun oppføring i henhold til fremlagte tegninger.
(c) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.
(d) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde som tilsvarer boligens lengde.
(e) Seksjonseier må selv sørge for undersøkelse av tak og de byggtekniske forhold.
(f) Seksjonseieren vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Seksjonseieren har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav og gjeldende teknisk forskrift.
Seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
(g) Krav eller pålegg fra offentlige myndigheter, som Kommunen, Brannvesen, elektrisitetsverk m.v., mot seksjonseier selv og/eller sameiet foranlediget av de bygningsmessige endringer er seksjonseiers ansvar.
Pålegg følges opp og betales av seksjonseier.
Dersom tillatelser endres, forplikter seksjonseier seg på egen kostnad og tilbakefører bygningen i slik stand ny tillatelse krever.
(h) Seksjonseier må søke om ferdigattest. Arbeidet anses ikke som ferdigstilt før slik godkjenning foreligger.
(i) Seksjonseier er kjent med at dersom sameiet skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner, så kan det medføre at deler av eller hele takterrassen må tas vekk.
Seksjonseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom takterrassen står i veien for sameiets vedlikeholdsarbeider av tak, drenering eller bygningsmasse.
(j) Seksjonseier plikter å vedlikeholde tiltaket. Hvis vedlikehold ikke opprettholdes, kan styret beordre tiltaket fjernet på seksjonseiers kost.

Vedtak

Årsmøtet vedtok enstemmig å gi styret fullmakt til å godkjenne søknader for å bygge takterrasser for seksjon 6 – 9, i tråd med de foreslåtte vilkårene.

7. Dugnad

Felles dugnad gjennomføres i mai.

Oppgaver tildeles beboere som ikke stiller.

8. Brannsikkerhet

Styret skal sende ut sjekkliste for boligen og oppfordere hver beboer til å ta brannvern på alvor for vår felles sikkerhet.

9. Valg av styre

Sittende styre sa seg villig til å fortsette.

Årsmøtet vedtok enstemmig følgende styre:

- Styreleder: Oliver Sommer valgt som styreleder.
- Styremedlem: Martin Melhuus og Marius Melsether
- Regnskapsfører: Marius Melsether

Oslo 16. april 2026



Oliver Jensen Sommer
Styreleder



Martin Melhuus
Styremedlem



Marius Melsether
Styremedlem/
Kasserer

VEDTEKTER FOR SAMEIET GEITMYRSVEIEN 31 C, OSLO.

Vedtatt i sameiermøte den 29/6 – 2006
Erstatter de opprinnelige vedtektene av 1970, samt revisjoner i 2003 og 2005

Disse vedtekter er ment å utfylle lov av 23.05.97 nr. 31 om eierseksjoner.

§ 1.
Eiendommen Geitmyrsveien 31 C omfatter et areal stort 1.039,7 kvm. Iflg. situasjonskart. På dette er det i 1969/70 oppført et nybygg som et sameie. Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art m.v.

§ 2.
Bygget består av følgende enheter:

Seksj, 1: 2 rom, tekj. bad, entre, balkong, i alt	49,7 kvm.
Seksj, 2: 1 rom, tekj. bad, entre, balkong, i alt	38,18 kvm.
Seksj, 3: 1 rom, tekj. bad, entre, balkong, i alt	38,25 kvm.
Seksj, 4: 1 rom, tekj. bad, entre, balkong, i alt	37,35 kvm.
Seksj, 5: 1 rom, tekj. bad, entre, balkong, i alt	44,14 kvm.
Seksj, 6: 4 rom, kjøkken, bad, vindf., entre, 2 balk.	96,12 kvm.
Seksj, 7: 4 rom, kjøkken, bad, vindf., entre, 2 balk.	96,67 kvm.
Seksj, 8: 4 rom, kjøkken, bad, vindf., entre, 2 balk.	96,55 kvm.
Seksj, 9: 4 rom, kjøkken, bad, vindf., entre, 2 balk.	96,86 kvm.

Til hver seksjon følgen en matbod og en klesbod i underetasjen. Seksjonene 6, 7 og 8 har dessuten carport på gårdsplassen. Seksjonenes opprinnelige kjøpesum er fastsatt som nøkkel til fordeling av driftsutgifter etc.. Den er slik:

Seksjon nr. 1:	120/1530
Seksjon nr. 2:	96/1530
Seksjon nr. 3:	96/1530
Seksjon nr. 4:	96/1530
Seksjon nr. 5:	96/1530
Seksjon nr. 6:	257/1530
Seksjon nr. 7:	257/1530
Seksjon nr. 8:	257/1530
Seksjon nr. 9:	255/1530
	1530/1530

§ 3.
Eierne av de enkelte seksjoner har full eierrådighet over sin seksjon. Seksjonen kan derfor fritt selges eller overdras på annen måte, pantsettes og leies bort helt eller delvis. Ved overdragelse eller bortleie har eieren meldeplikt til styret eller forretningsfører som kan nekte godkjenning på saklig grunnlag. Seksjonene (leilighetene) skal bare brukes som bolig.

§ 4.
Seksjonseierne har det fulle vedlikehold av sin seksjon. Såvel det indre som det ytre (utvendig på dører vinduer og malingsflater på balkonger/rekkverk).

§ 5.
Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke etter disse vedtektene er pålagt den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter som kommunale avgifter, forsikring, felles strøm, vedlikehold/oppussing av fellesarealer og bygning skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

§ 6.
Særutgifter som skal fordeles seksjonsvis med 9 like store deler uavhengig av sameierbrøken er: Felles kabel-TV/internettanlegg (UPC), utskifting/vedlikehold og drift av kloakkpumpe,

Særutgifter som skal fordeles ved at de belastes brukerne direkte er: Utskifting/vedlikehold og drift av maskiner og utstyr til fellesvaskeri og tørkerom skal hovedsakelig dekkes av mynt- eller kortautomater. Seksjonsvis fordeling med 9 like store deler kan i kombinasjon og/eller alternativt også benyttes.

Særutgifter som skal fordeles enkelte seksjonseiere er: Feieravgift fordeles likt på seksjonene 6, 7, 8 og 9. Utgifter ved porttelefonanlegget tilknyttet seksjonene i underetasjen skal fordeles likt på seksjonene 1, 2, 3, 4 og 5.

Hvis sameier(e) driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier.

§ 7.
Fellesutgiftene sammen med de seksjonsvise særkostnadene spesifisert i § 6 skal betales forskuddsvis den 1.virkedagen i hvert kvartal med et fast beløp. Årsmøtet fastsetter beløpet på grunnlag av antatt driftsbudsjett.

Sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekking besluttes gjennomført.

§ 8.
Seksjonseieren forplikter seg til å følge de husordensregler og bestemmelser om bruk av gårdens fellesrom (herunder vaskeri og tørkerom) som måtte bli gitt. Han skal ha samme rett som de øvrige til bruk av husets fellesrom og areal.

§ 9
Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig via brev, e-post eller telefaks til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes inn skriftlig til styret innen den 15. mars eller annen dato som styret kan bestemme. For at forslag skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

I sameiermøter har sameierne stemmerett etter samme fordelingsnøkkel (sameierbrøk) tilsvarende de opprinnelige vedtektene og som framgår av § 2, i alt 1530 stemmer. Alminnelig- og kvalifisert flertall beregnes i forhold til de sammenlagt avgitte stemmene i sameiermøtet

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Hver sameier kan kun stille med en fullmakt.

§ 10.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig via brev, e-post eller telefaks til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 dagers og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 11.
På det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) skal disse saker behandles:

1. Valg av sameier til å signere protokollen sammen med møtelederen.
2. Styrets årsberetning
3. Gjennomgå å godkjenne årsregnskapet for foregående kalenderår
4. Foreta valg av styremedlemmer og evt. revisor
5. Saker nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12.
Med de unntak som følger av denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall (mer enn 50 prosent) i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
C. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
D. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
F. Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, 2. punktum i eierseksjonsloven.
G. Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
H. Fastsettelse og endring av vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 13.
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall (basert på sameiebrøken), og for to år av gangen. Styrets leder skal velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 14.
Det innkalles til styremøte ved styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 15.
Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 16.
Styret skal sørge for vedlikehold, drift og forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og vedtak av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av medlemmene er til stede. I styret, der et medlem har én stemme, treffes alle vedtak med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget, men mer enn 1/3 må da ha stemt for.
§ 17.

Representant for styret skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier. I påtrengende tilfeller kan varsel unnlates.

§ 18.
Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og belegg etc, kan kun skje etter en forutgående godkjenning av styret. Tilbygg, påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret for byggemelding kan sendes.

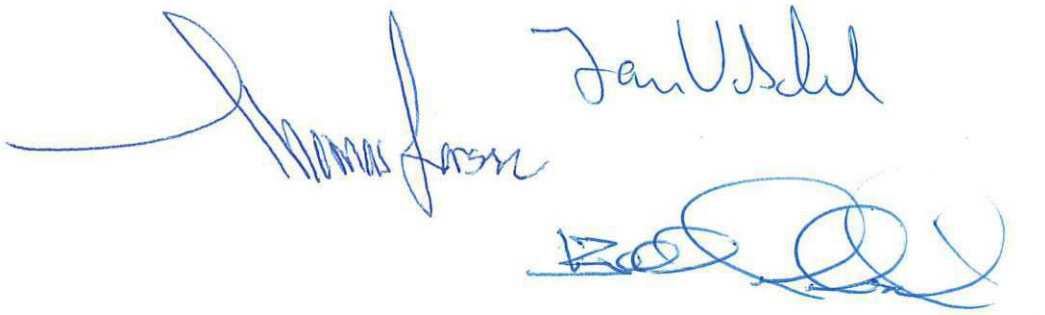
Alle bygningsmessige endringer i leilighetene skal godkjennes av rette offentlige myndighet i den utstrekning det er nødvendig.

Alle tiltak på fellesarealer som ikke omfattes av § 10 bokstav A (2/3 flertall i sameiermøte) skal på forhand godkjennes av styret.

§ 19.
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges av styret å flytte og å selge seksjonen, i henhold til bestemmelsene i eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 20.
Tvistemål i sameierforhold mellom sameiere etter denne lov hører under de alminnelige domstoler med Oslo som verneting.

§ 21.
For øvrig gjelder lov av 23.5.1997 nr. 31 om eierseksjoner.

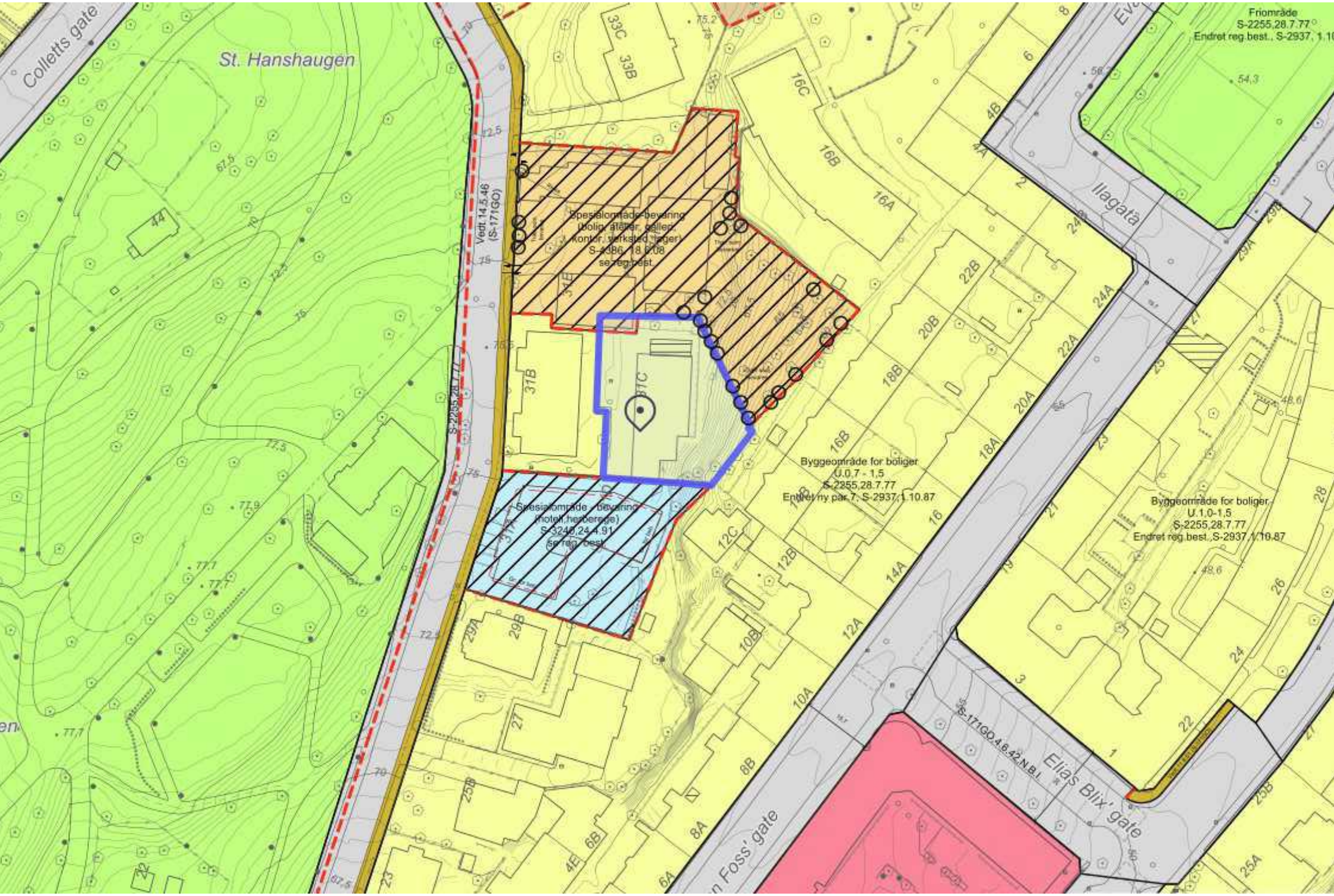


ORDENSREGLER I/S GEITMYRSVEIEN 31c

Vanlige ordensregler gjelder her som i andre sameie-bygg.
Vi finner det nødvendig å presisere at det skal være ro senest klokken 23.00 .
Efter avtale/nabovarsel kan en holde fest frem til midnatt.
Styret forbeholder seg rett til å vurdere slike forhold.
Det forutsettes at beboere tar del i fellesoppgaver :
For Geitmyrsveien 31c gjelder pt. disse forhold :

- Beboere i leilighet 1-5 har hver sin uke ansvar for vask av trapp og gang i kjeller. Liste henges opp i gangen.
- Beboere i leilighet 6-9 har ansvar for renhold/snerydding foran hver sin seksjon.
  Sideplatåene samt innkjørsel er felles ansvar.
- Mht snerydding forutsettes det at måking foretas umiddelbart etter snefall. Dersom det oppstår problemer med fordeling av snemåking av felles område har styret fullmakt til å lage et listesystem også her.
- Bruk av vaskeriet foregår efter listesystem, ingen faste tider. Kan benyttes alle hverdager frem til klokken 22.00. Det anmodes om minimal bruk på søn- og hellig-dager.
  Brukerne plikter å vaske over gulvet i vaske- og tørke-rom efter bruk.
- Hver vår holdes vårrydding/rengjøring av fellesboder/områder. Styret setter opp lister med arbeidsfordeling.
- Fellesboder/fellesrom skal ikke fungere for lager utover det til forholdet svarende (; sykler, redskap , frysere etc) Midlertidig lagring kan evnt. avtales med styret. Det forutsettes da at lagrede objekter navnes.
- Lagring på uteplatåene er ikke tillatt. Kun parkering av bil og sykler.

- Parkeringsplassene er faste :
  Leilighet 9 : venstre platå, leilighet 6-8 : under tak, leilighet 1-5 foran leilighet 6-9 på platået suksessivt - (leilighet 1 disponerer plass nærmest Geitmyrsveien 31a).
  Gjesteparkering henvises utenfor området. En anmoder om lempelighet i disse forhold.
- Husleie er pr.1987 henholdsvis 400, 521,&1021 kr.
  Evnt. husleieøkning avgjøres på årsmøtet.
- Lageret i underetasjen leies ut for 1200.- kr.mnd.
  For lageret gjelder vanlige leieforhold, og det forutsetter at beboerne i Geitmyrsveien 31c ikke utsettes for fare/ulempe som følge av utleien.
- Styret som skal velges på årsmøtet skal bestå av :
  formann, kasserer, styremedlem.
  Styret har rett til å innkalle til ekstraordinære møter dersom det skulle være nødvendig.
  Dersom det foretas oppussing el.lign. som avtalt på årsmøtet som krever penger utover tilgjengelig kapital sender kasserer giroblanketter efter samme fordelingsnøkkel som husleien.
- Seksjonseierne i I/S Geitmyrsveien 31c plikter å rette seg efter gjeldende ordensregler og utføre nevnte fellesoppgaver.
  Dersom noen skulle unndra seg disse forpliktelser kan styret forlange forklaring samt utferdige krav om økonomisk kompensasjon


Colletts gate
St. Hanshaugen
Vedt 14.5.46 (S-171GO)
S-2255,24.7.77
Spesialområde bevaring (bolig, atelier, galleri, kontor, verksted, lager) S-4086, 18.6.08 se reg.best.
Spesialområde bevaring (hotell, herberge) S-3240,24.4.91 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.0.7 - 1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Friområde S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10
S-171GO,4.6.42 N.B.I
Elias Blix' gate
Ilagata
Foss' gate

Oslo

S-4386

Endret reguleringsplan med reg.best. for Geitemyrsvn. 33, Voldeløkken gård på St. Hanshaugen, som omreguleres til: Spesialområde bevaring (bolig, atelier, galleri, kontor, verksted, lager).

Vedtaksdato: 18.06.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200413878
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200413878

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GEITMYRSVEIEN 33, VOLDELØKKEN GÅRD, ST. HANSHAUGEN, GNR.9 BNR. 96 OG DEL AV BNR. 51, 94 OG 95

§ 1. Avgrensning
Planområdet er vist på plankart merket PSK-200413878-1 og datert 18.12.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- spesialområde: bevaring (bolig, atelier, galleri, kontor, verksted, lager)

§ 3. Utforming
Bygningene tillates ombygd eller modernisert innvendig under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger, skal eksisterende materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking med mer bevares. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Alle melde- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse. Dersom bygninger må rives som følge av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, selv om plasseringen er i strid med avstand til eiendomsgrense. Salmakerverksted kan flyttes og plasseres mellom uthusbygningen og Geitmyrsveien. Eksisterende garasjebygg nordvest på tomten kan rives. Låvebru kan gjenoppbygges. Alle terrenginngrep dypere enn 50 cm. og større inngrep i marken som grøfting, etablering av kabeltraseer og lignende, er ikke tillatt. Dette er ikke til hinder for ordinært hagearbeid. Hvis det dispenseres fra planen, skal Byantikvaren varsles i forkant for vurdering av behov for arkeologisk registrering.

§ 4. Parkering
Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende norm.

§ 5. Avkjørsel
Det tillates to avkjørsler fra Geitmyrsveien som vist med piler på plankartet.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KR/GS

KOPI

Oslo, den 15.6.1973

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Geitmyrsveien 31 c.
Journalnr.
68/2961
Arbeidets art
Nybygg
Avsluttende synsforretning
7.6.1973
Bygningens art
Flermannsbolig
Byggherre
Trygve Bjerke, Hammerstadgaten 10, Oslo 3.
Byggemelder
Ark. Björn Ljungberg, Nils Juelsgate 16, Oslo 3.
Ansvarshavende
Tømmerm. Rolf E. Bjerke, Hammerstadgaten 10 Oslo 3.

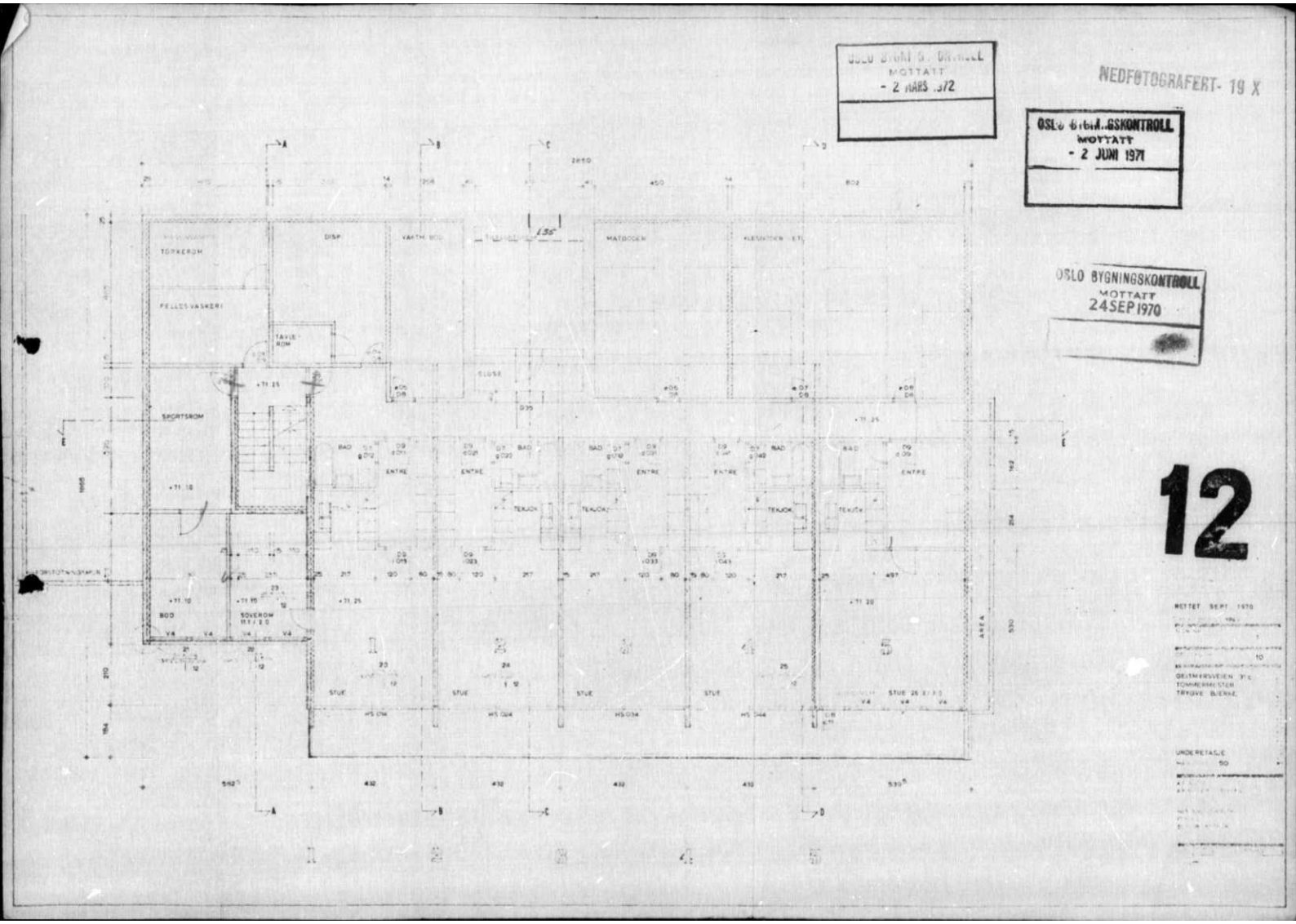
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

XXXXX
Overingeniör
G. Heber

...gjøres merksam på at bygningsloven's § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og fore...else før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygge... — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

...NDVORD. 25967/72. —



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 2 MARS 1972

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 2 JUNI 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 SEP 1970

12

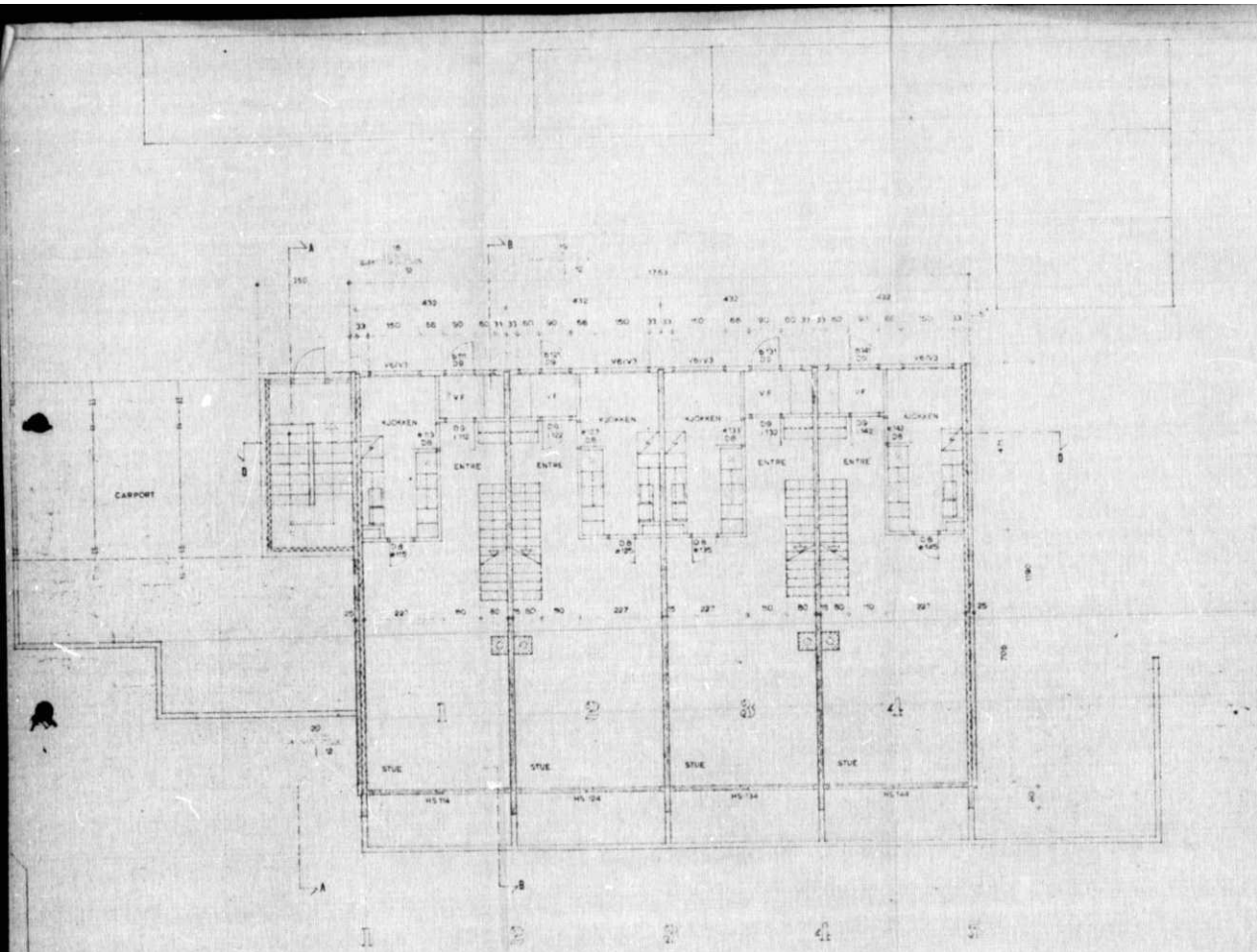
METTET SEPT 1970

GRISMYRVEIEN 31 C
TOMMERMYR TOR
TRYGVE BJERKE

UNDERETASJE

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 SEP 1970



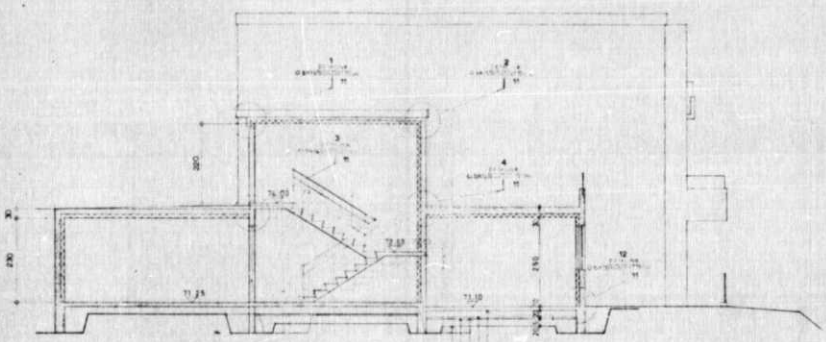
13

RETTET SEPT. 1970

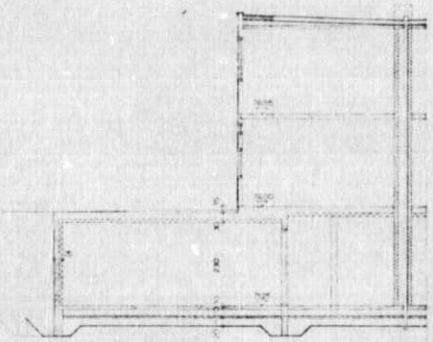
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

14

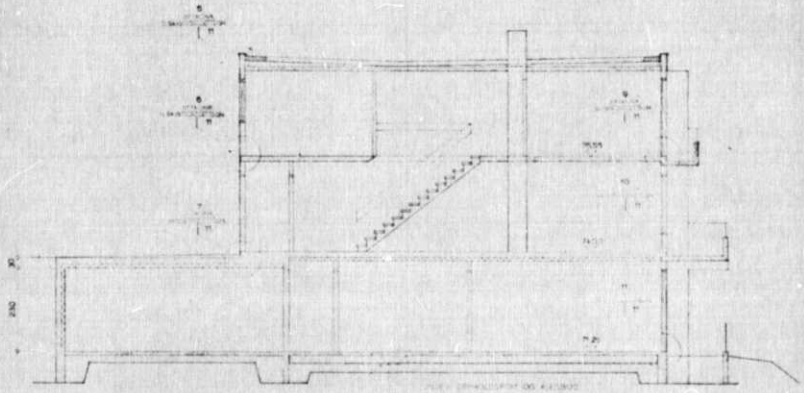
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 SEP 1970



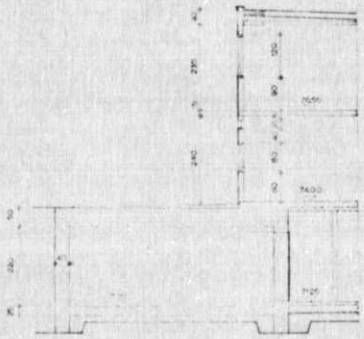
SNITT A A



SNITT D D



SNITT B B

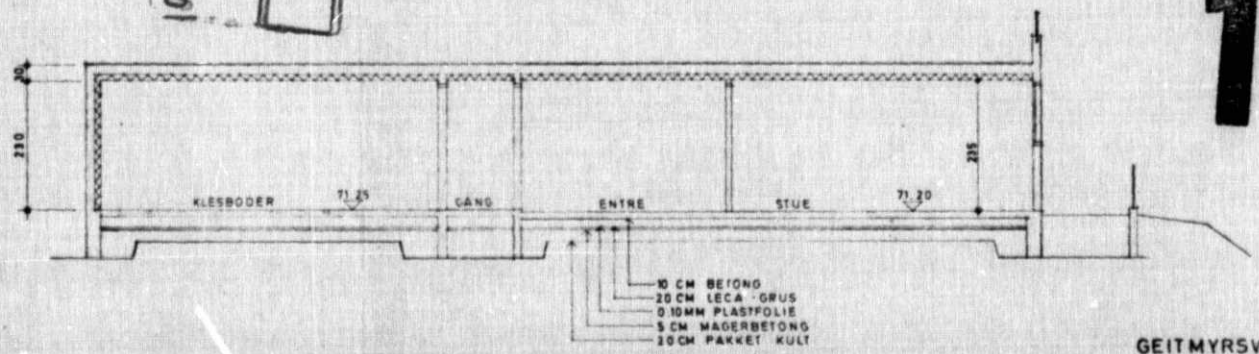


SNITT C C

OSLO BYGNINGSKONTROLL
24 SEP 1970

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

15

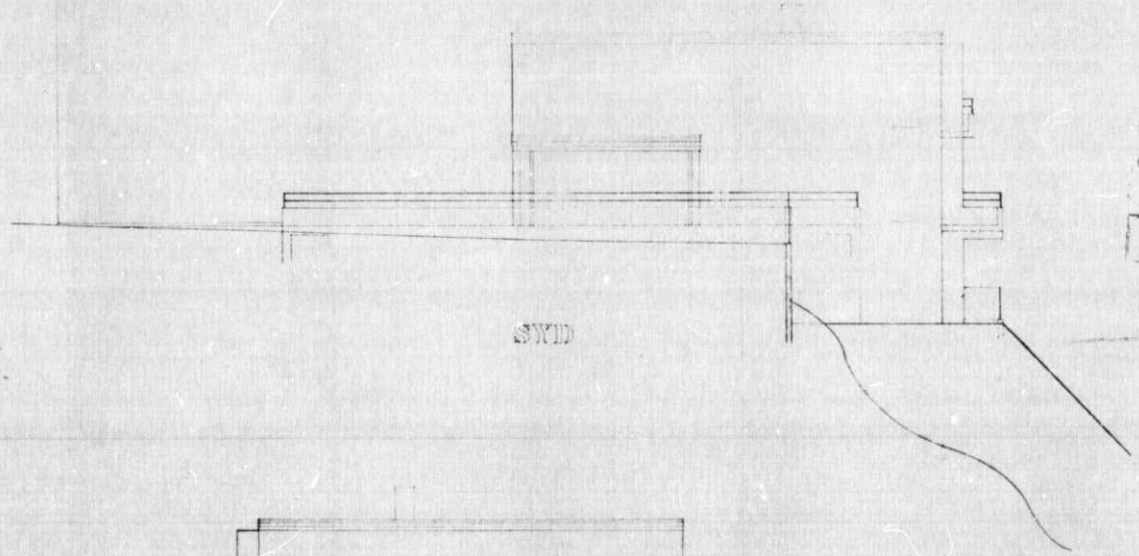


SNITT GJENNOM HYBEL NR. 5

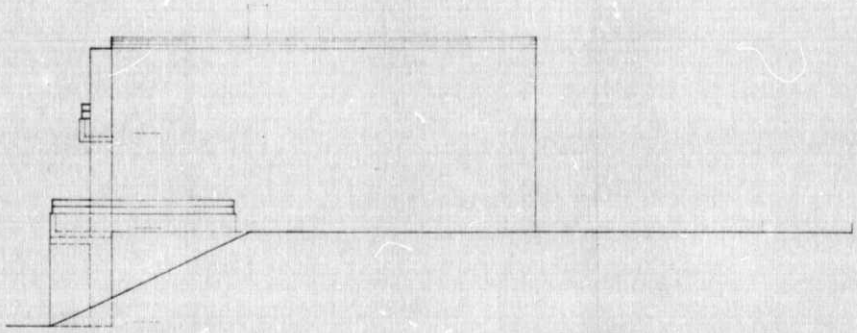
GEITMYRSVEIEN 31 C
SNITT GJENNOM HYBEL NR 5
MÅL: 1:50
SEPT 1970
TØMMERMESTER
TRYGVE BJERKE

INNFØTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 SEP 1970



SYD



NORD

16

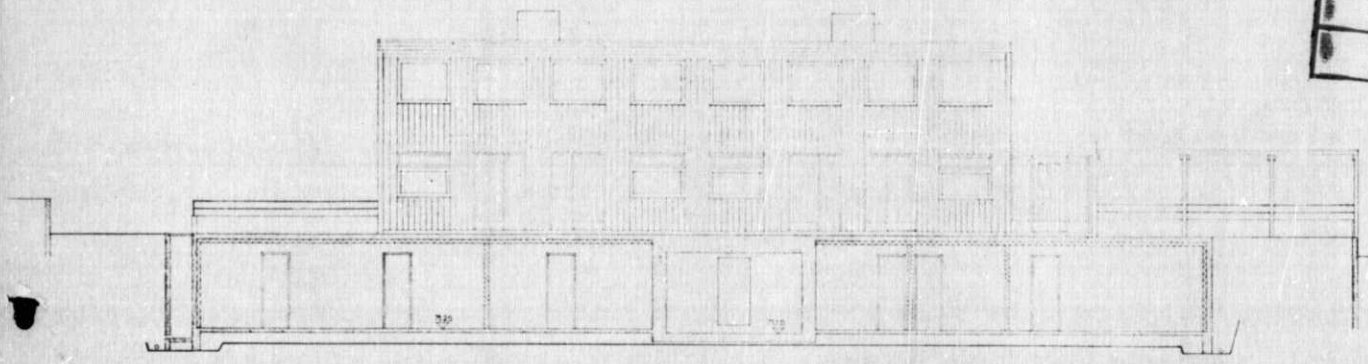
RETTET SEPT. 1970
KORR. 5.5.70
31 JAN 1971
TEGN. NR. 6
GNR. 10
GEITMYRSVEIEN 31c
TOMMERHUSTYR
TRYGVE BJERKE

FASADER
M. 1:50

AT. KONTORBYGNING
ARKITEKT MNAL
MAX JONS GATE 19
OSLO
TELEFON 55 10 20

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

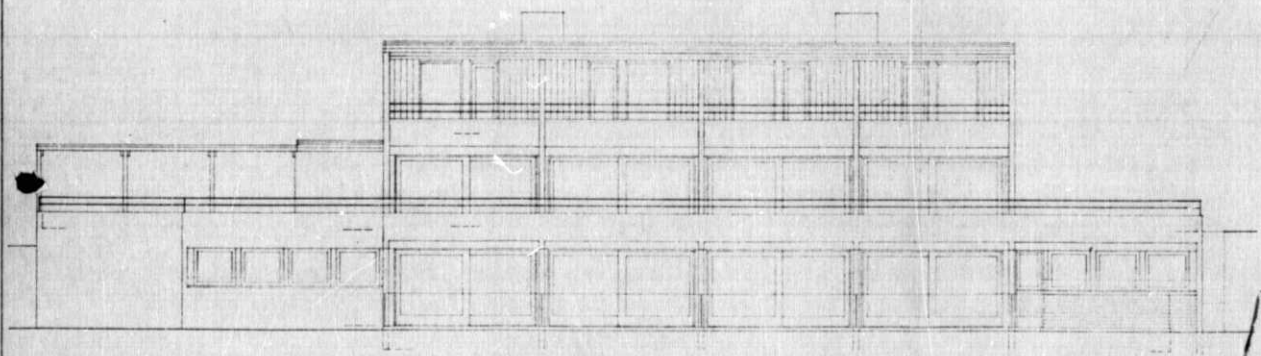
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 APR 1972



VEST

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 SEP 1970

17



OSLO BYGN... TROLL
MOT...
-4 NO...

ØST

RETTET SEPT 1970
KORR.

GEITMYRSVEIEN 31c
TOMMERMESTER
TRYGVE BJERKE

FASADER
MÅLESTOKK 1:50

AS BYGNINGSKONTOR
ARKITEKT MYHRE

NILS HILS GATE 19
OSLO 2
55 16 36 - 55 16 39

Geitmyrsveien 31C

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 295 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Heltberg Bislett	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lovisenberg Linje 37	3 min 0.3 km
Bislett Linje 17, 18	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

BARNEHAGER

Gladengveien barnehage	2 min
Den Jødiske barnehage (0-5 år) 34 barn	4 min 0.4 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (1... 65 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	5 min
Joker Geitmyrsveien	6 min

FINN 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

St.Hanshaugen Senter	5 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	5 min
Kiellands plass Vinmonopol	9 min

SPORT

St. hanshaugen balløkke	5 min
Ila skole	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min
EVO Adamstuen	10 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

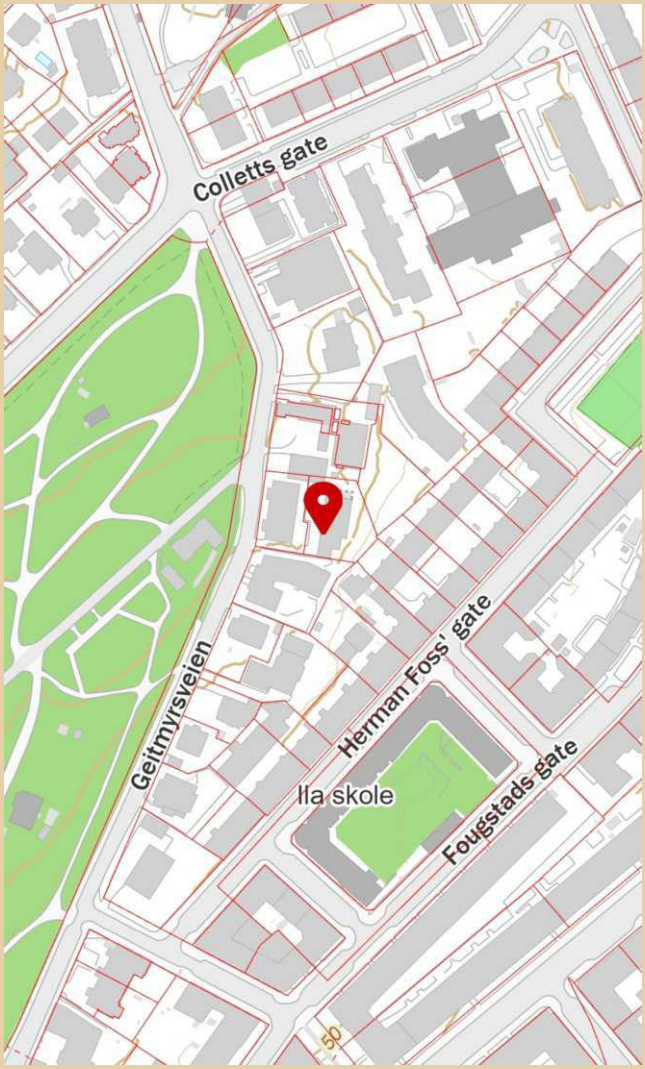
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil



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

Geitmyrsveien 31C

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 295 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Heltberg Bislett	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lovisenberg Linje 37	3 min 0.3 km
Bislett Linje 17, 18	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

BARNEHAGER

Gladengveien barnehage	2 min
Den Jødiske barnehage (0-5 år) 34 barn	4 min 0.4 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (1... 65 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	5 min
Joker Geitmyrsveien	6 min

FINN

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

St.Hanshaugen Senter	5 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	5 min
Kiellands plass Vinmonopol	9 min

SPORT

St. hanshaugen balløkke	5 min
Ila skole	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min
EVO Adamstuen	10 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

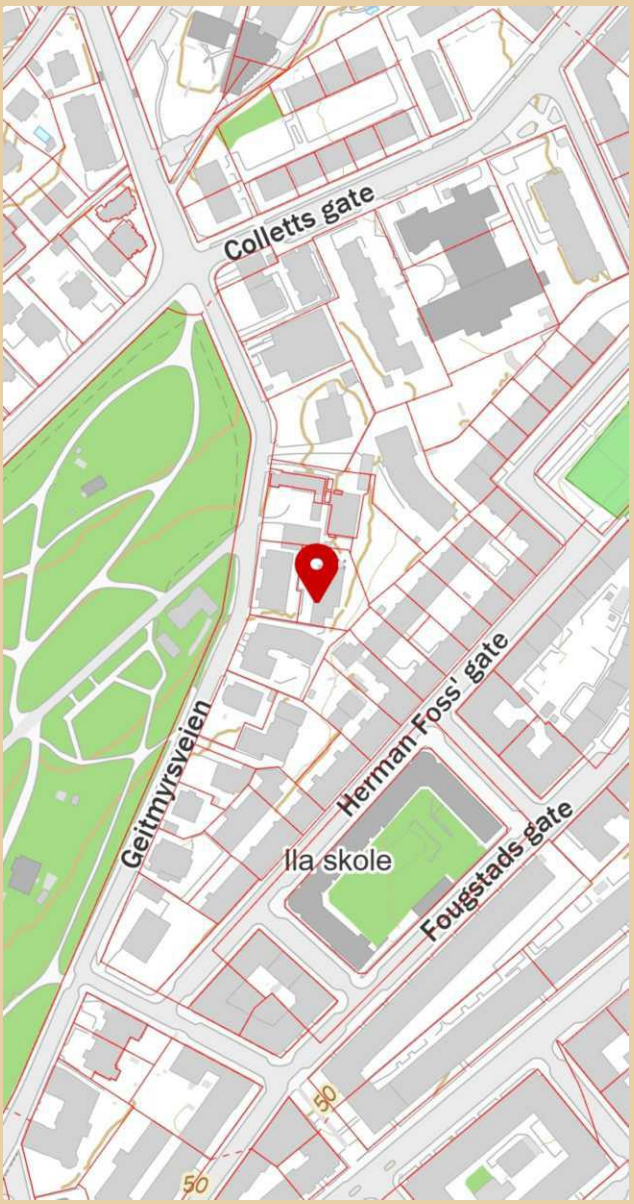
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil



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

Geitmyrsveien 31C

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 295 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Heltberg Bislett	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Geitmyrsveien 19 - 11503	2 min
Geitmyrsveien 19 - 11499	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lovisenberg Linje 37	3 min 0.3 km
Bislett Linje 17, 18	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

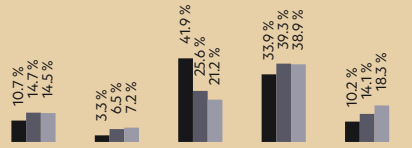
BARNEHAGER

Gladengveien barnehage	2 min
Den Jødiske barnehage (0-5 år) 34 barn	4 min 0.4 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (1-... 65 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	5 min
Joker Geitmyrsveien	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ila/St. Hanshaugen vestre	3 308	1 963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil

SPORT

St. hanshaugen balløkke	5 min
Ila skole	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min
EVO Adamstuen	10 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

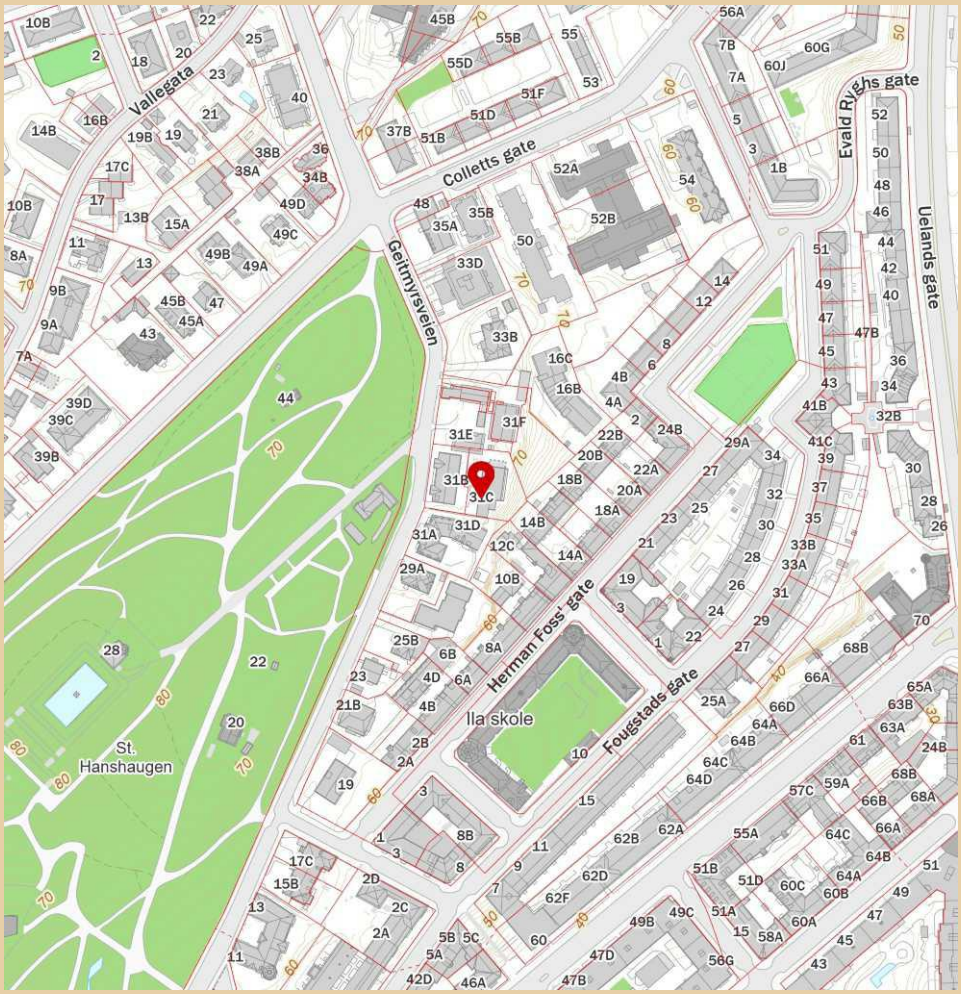
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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 31 C, 0171 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 95, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260164

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Erik Rognstad Ilseng

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 478 84 004

E-post: erik.ilseng@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.
