PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

GEITMYRSVEIEN 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Treromsleilighet
Geitmyrsveien 27
0172 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
1	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Arne Grønningen
Dato: 05/01/2026

Assuransegata 3
Porsgrunn 3915
46666006
arne.gronningen@gmail.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:219, Bnr: 92
Hjemmelshaver:	Mirem AS
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1977
Tomt:	1227 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tanju Uysal
Befaringsdato:	19.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Leiligheten befinner seg i murblokk. Det er ikke innhentet opplysninger om grunnforhold, byggemåte eller eksakte materialvalg

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten er nylig renovert. Det er benyttet materialer av god kvalitet.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Propcloud.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Soverom 1, soverom 2, stue og kjøkken: Parkett på gulv. Malte flater på vegger og i himling
Entre: Flislagt gulv. Malte flater på vegger og himling.
Bad: Flislagt gulv. Vegger er flislagt opp til ca 1,17m. Malte plater videre opp til himling. Himling av malte plater.
Vegger i dusjsone er flislagt i full høyde.

FORMÅL MED ANALYSEN:

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Kjøkken er flyttet fra soverom til stue. Tidligere kjøkken er ombygd til soverom. Vann og avløpsrør internt i boenheten er utskiftet ifm renovering høsten 2025.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etg	58					
Kjeller		2				
SUM BYGNING	58	2				
SUM BRA	60					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre, stue med kjøkken. 2 soverom . Bad

BRA-e:

Bod i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Bod på 2M2 beliggende i bygningens kjeller. Det kommer ikke frem i gitte opplysninger om leiligheten eier eller har disposisjonsrett over bodarealet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
På befaringsdagen var det 9 grader, overskyet og lett regn.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Arne Grønningen
Tanju Uysal

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Arne Grønningen

Byggmester
Takstmann

05/01/2026

Arne Grønningen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 1

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er registrert hullyd under flis ved dørterskel.

Merknader: Det er registrert hullyd under flis ved dørterskel.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er fremlagt bildedokumentasjon på membran. Ut i fra fremlagt dokumentasjon vurderesutførelsen som tilfredsstillende.
Membranen er plassert under påstøp. Denne løsningen krever at det eksisterende underlaget har tilfredsstillende fall mot sluk .

Merknader:

2. Kjøkken

TG 0 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2025

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

På befaringsdagen var ikke vann og avløp ferdigstilt. Bildedokumentasjon er ettersendt, og vurderes som god.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Soverom 1 og 2.
Nyrenoverte overflater.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer har datostempling som viser produksjonsår 2011.
Normal bruksslitasje på pakninger og hengsler.
En aluminiumslist på vindu nærmest terrassedør er deformert/forskyvd.
Avviket anbefales utbedret for at skjerming av treverk virker som tiltenkt.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Rekkverkshøyde målt til 86cm fra betonggulv. Det er noe under dagens krav til rekkverk, men vanlig ved byggeår.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Alle vann og avløpsrør internt i boenheten er nytt 2025. Bildedokumentasjon er innhentet. Det er ikke påvist stakeluke.
Fordelerskap er plassert i badets himling.
WC er funksjonstestet, og funnet i orden.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles vv anlegg

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er lagt opp til mekanisk avtrekk på bad og avtrekk i koketopp på kjøkken.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

Det elektriske anlegget var ikke komplettert på befaringsdagen.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

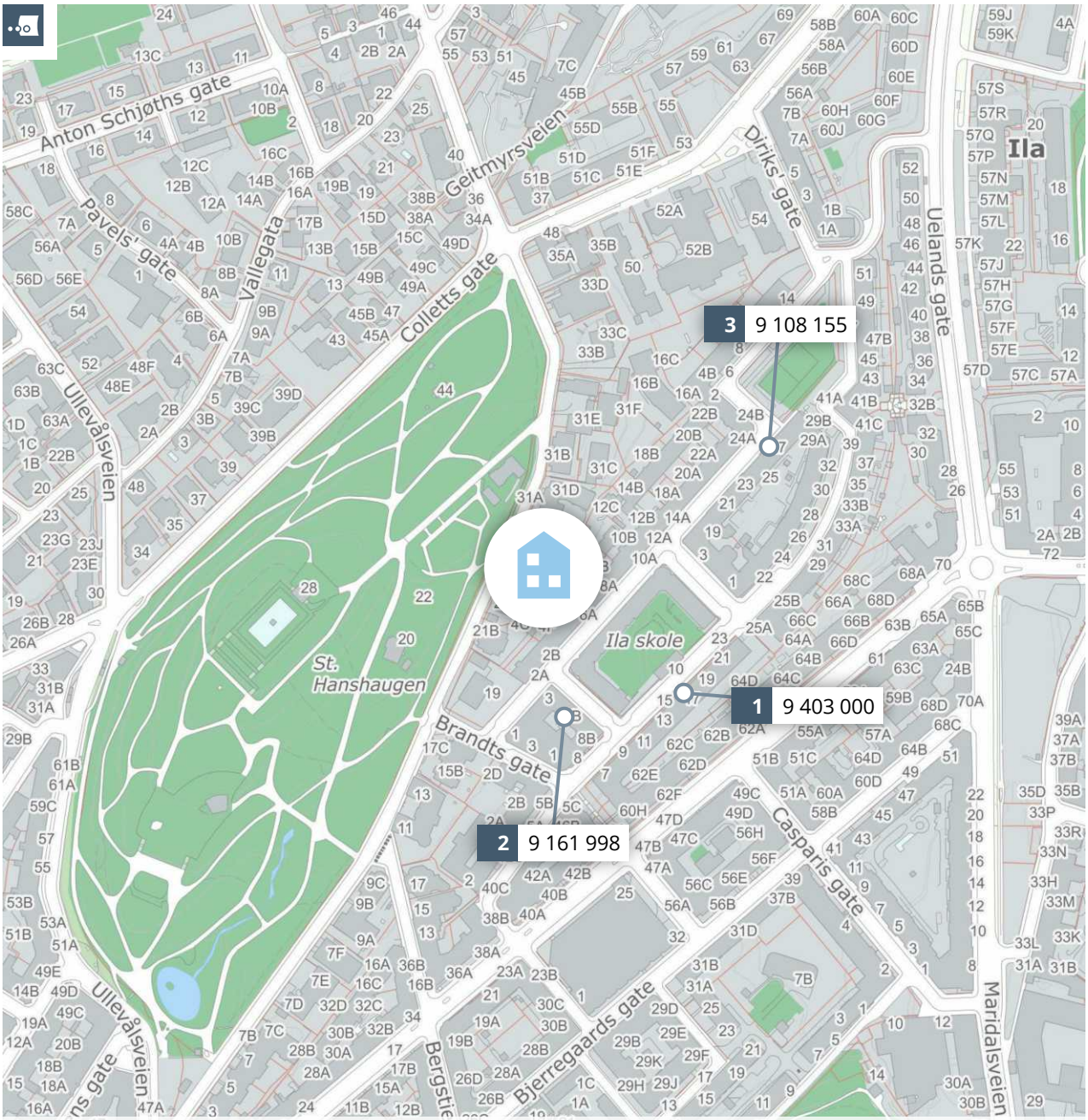
1.1.2 1 Overflate gulv

Årsak til hullyd er ukjent. Men kan oppstå dersom lim har dårlig vedheft mot underlag, eller ikke er jevnt påført. Flis kan løsne. Flis med hulrom under er utsatt for skade ved ytre påvirkning

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Meglers verdivurdering

GEITMYRSVEIEN 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 29.12.2025

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: Joakim Bjøntegård.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Geitmyrsveien 27, 0171 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 219 BNR 92 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 3

Verdivurdert til

7 290 000

0	7 290 000	125 690
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	4 136
Formue	44 704
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fougstads gate 17 78 m² 1953 2. etg 2 sov	06.08.2025	8 500 000	**9 200 000**	203 000	9 403 000	**120 551**
2 Herman Foss' gate 3 B 81 m² 1924 3. etg 2 sov	13.10.2025	8 450 000	**8 900 000**	261 998	9 161 998	**113 111**
3 Herman Foss' gate 27 80 m² 1928 2. etg 3 sov	23.09.2025	8 650 000	**8 900 000**	208 155	9 108 155	**113 852**

Dette er en strøken og gjennomført leilighet med jevn, høy standard og moderne komfort. Boligen er oppgradert i 2025 med fokus på helhet, kvalitet og et tidløst uttrykk.

Leiligheten har en lys stue med klassisk fiskebensparkett i eik fra Bjelin og åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet fra HTH (2025) har benkeplate i stein, integrerte hvitevarer, avkjølt vinskap og induksjonstopp med integrert ventilator, samt direkte utgang til en solrik balkong.

Boligen byr på to gode soverom, hvor hovedsoverommet er romslig og det andre har fleksibel bruk. Badet er moderne fra 2025 med terrazzo-fliser, innebygde nisjer, regnfallsdusj og gulvvarme. Romslig, flislagt entré med gulvvarme og god oppbevaring. Gulvvarme i hele leiligheten med trådløs styring.

Det er mulighet for leie av parkeringsplass etter gjeldende ordning.

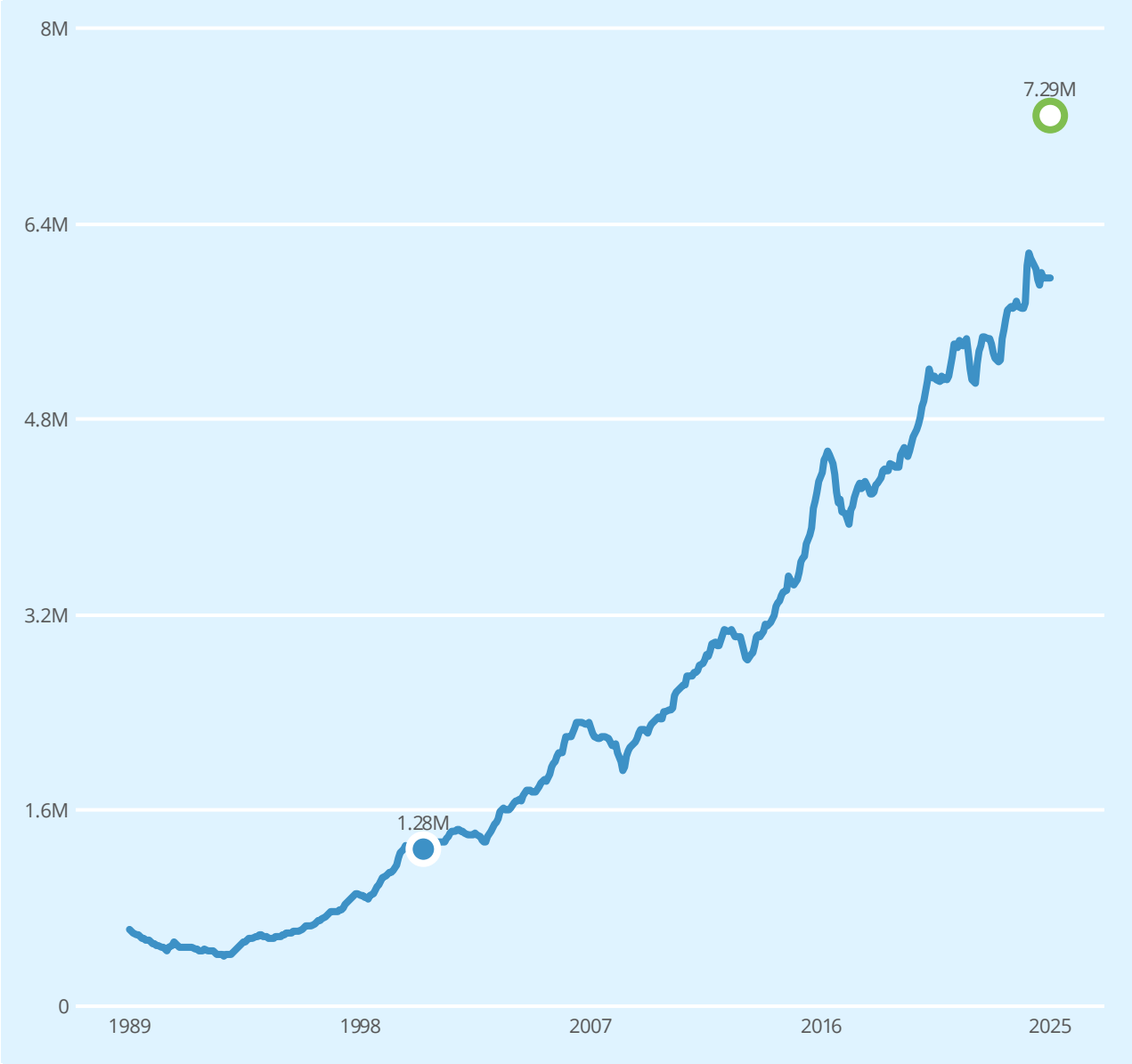
Et hjem med gjennomført stil, funksjon og høy bokvalitet.

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 Blokk

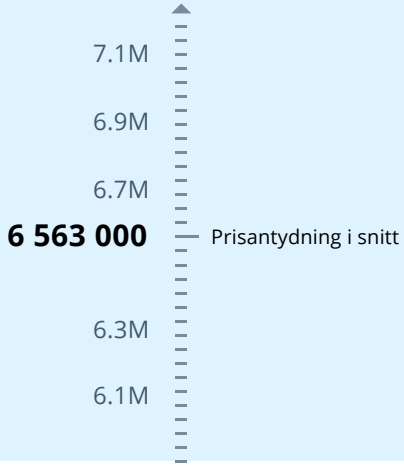
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.01.2001		15.01.2001	-	1 280 000	-	1 280 000	2
23.03.1990		23.03.1990	-	390 000	-	390 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ILA RODE 3 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 3 grunnkrets siste 6 mnd

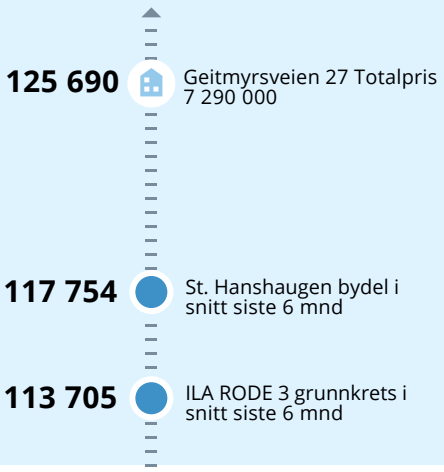
20
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92251037

Selger 1 navn
Tanju Uysal

Gateadresse
Geitmyrsveien 27

Poststed	Postnr
OSLO	0171

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92251037

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rør og VVS av Kramer Rør AS Murer, membran og oppbygging av bad er utført av E&E bygg og oppussing. Dokumentasjon på all rør arbeid og all murer arbeid kan sendes ved henvendelse.

Arbeid utført av: Kramer Rør AS & E&E Bygg og Oppussing

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt lagt sveisemembran, som er en heldekkende duk i PVC, som legges minimum 15 cm. opp på veggen. Membranen skrus fast til sluk ved hjelp av en klemmering, og sveises i skjøtene ved hjelp av varmluft slik at den blir 100 prosent tett.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilgang til dette i garasjeanlegget.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 92251037

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92251037

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92251037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mirem AS	efb227730dc568751de54 566b644c62d612d289e	18.12.2025 10:53:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92251037

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

Aksept Eiendomsmegling AS

Att.: Sara Derås Eriksmoen

Deres ref.: 92251037
Vår ref.: 226-1-203 Morten Henriksen

Sameiet Geitmyrsveien 27 - Seksjons nummer 10 – Mirem AS

Deres henvendelse av 16.12.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 10 i Sameiet Geitmyrsveien 27 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Geitmyrsveien 27
Org.nr.:	975503909
Seksjonsnr.:	10
Seksjonseier:	Mirem AS
Adresse:	Geitmyrsveien 27, 0171 OSLO

Forsikring

Sameiets forsikringsselskap:	Protector Forsikring ASA
Polisenr.:	3748460

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	0
Andel formue pr 31.12.2024	44 704

Felleskostnader
Felleskostnader pr mnd:

KABEL-TV/INTERNETT	459,00
FELLESKOSTNADER	3 917,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 376,00

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

Styret
Styreleder: Paul Kristian Strøm,e-post: paul_strom@hotmail.com

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Eierskiftegebyr - kr 6.570,- ink. mva
Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Eierskiftemelding bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no.

Stabekk, 16.12.2025
for Sameiet Geitmyrsveien 27

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /s/



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Sameiet Geitmyrsveien 27

Tid: Tirsdag 17.06.2025, kl. 18:00

Sted: Geitmyrsveien 27

Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Geitmyrsveien 27

Tid: 17.06.2025 kl 18:00

Sted: Geitmyrsveien 27

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører
1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
1.4 Opptak av navnefortegnelse
1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsoppgjøret

3. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

4. Andre saker

4.1 Innkommet sak fra Michelle Brobakke
4.2 Innkommet saker fra Aker Eiendom AS
4.3 Innkommet saker fra Aker Eiendom AS
4.4 Innkommet saker fra Aker Eiendom AS

5. Valg

5.1 Valg av styreleder
5.2 Valg av to styremedlemmer
5.3 Valg av varamedlem

Oslo, 06.06.2025

Sameiet Geitmyrsveien 27
STYRET

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på årsmøtet:

Sak 1: **Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

Sak 2: **Årsoppgjøret**

Resultatregnskap 2024, balanse pr. 31.12.2024 og budsjett for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Resultatregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Budsjett for 2025 anbefales tatt til orientering.

Sak 3: **Eventuell godtgjørelse til styret**

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2024/2025 på kr 50.000, - + AGA (arbeidsgiveravgift) til fordeling.

Sak 4: **Andre saker**

4.1 Sak fra Michelle Brobakke – Forbedret belysning i ganger og ved innkjørselen

Bakgrunn:
Belysningen i felles gangarealer og ved innkjørselen er i dag utilstrekkelig. Flere beboere har opplevd at det er mørkt og lite oversiktlig, noe som skaper utrygghet og kan føre til fallskader. I tillegg gir det et dårlig inntrykk av sameiet.

Forslag:
Sameiet vedtar å gjennomføre en forbedring av belysningen i:
– Felles gangarealer
– Innkjørselen / inngangsområdet til sameiet

Tiltaket kan innebære utskifting til LED-lamper med bevegelsessensor og oppgradering av eksisterende armaturer. Styret får fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket innenfor en ramme på inntil kr 100 000.

Begrunnelse:
– Øker beboernes trygghet og trivsel
– Reduserer risiko for ulykker
– Gir et mer innbydende og verdig inntrykk av sameiet
– Strømbesparende LED-løsninger reduserer strømforbruk på sikt

Lovgrunnlag:
Styret har ansvar for å sørge for "forsvarlig drift og vedlikehold" av fellesarealer, jf. eierseksjonsloven § 57.

Styrets innstilling:

Styrets vurdering er at en eventuell utskiftning av belysning i ganger og ved innkjørselen i stor grad er en oppgave som krever kompetanse som styret ikke besitter.
Foruten elektrofaglig utførelse er det etter styrets oppfatning meget viktig med estetisk utførelse som hensyntar byggets bruk, historie og særpreg.

Innendørs er det per i dag mer enn 20 punkter som eventuelt skal skiftes ut, utendørs litt under det halve. I tillegg vil installasjonen medføre spørsmål om nød belysning og eventuelt oppgradering for støtte
av nye installasjoner, brytere etc.

Styret har tatt kontakt med belysningsfirmaet SML lightning, og basert på tilbakemelding fra dem så antydes en kostnad på over 300.000,-

Styret vil etter dette la årsmøtet bestemme om tiltaket skal gjennomføres.

4.2 Sak fra Aker Eiendom AS – Vedlikeholdsrapport

Forslag:
Det er ikke nødvendig med ny vedlikeholdsrapport. Vi bør heller se på den rapporten vi har, for der er fortsatt noen punkter vi ikke har tatt tak i.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslagsstiller i at det ikke er nødvendig med en ny vedlikeholdsrapport. Men gjør samtidig årsmøtet oppmerksom på at det uten jevnlig byggfaglig gjennomgang blir desto viktigere at alle følger godt med og tar ansvar for byggets beste. Styrets representanter har ikke selv tilstrekkelig kunnskap.

4.3 Sak fra Aker Eiendom AS - Utleie av p-plasser

Forslag:
Pris for leie av p-plass til eiere/beboere økes til 1.000 kr/plass/mnd. Evt. ikke utleide plasser annonseres for utleie til andre. Det byttes lås på gangdør ved siden av kjøreport, slik at andre, som gis tilgang til kjeller, ikke får tilgang til bygget forøvrig.

Styrets innstilling:
Forslaget om utleie av garasjeplass til andre har blitt fremmet tidligere.
Styret har kontaktet skatteetaten om dette og fått til svar at parkeringsvirksomhet er avgiftspliktig, altså momspliktig.
Hvor grensen går for "virksomhet" er ikke klart definert, men styret vil ikke trekke sameiet inn i en skattemessig gråsone.
Styret ser også betydelige utfordringer knyttet til kostnadene ved nødvendigheten av nye kontraktstyper, depositum og krav til funksjonalitet brøyting etc ved eksterne leiere.

Forslag om økning av garasjeleie til kr. 1000 per plass per måned.

Styret forslår å beholde leien slik den er i dag med kr. 500 per måned per plass.

Styrets begrunnelse for dette er at det per i dag ikke er etterspørsel etter samtlige plasser i gården. Så lenge tilbudet klart overstiger etterspørselen ser styret ingen grunn til å øke leien for de av eierne som benytter seg av dette tilbudet.

Når det kan hevdes at parkeringsplassene leies ut under eventuell markedsleie så ønsker styret også å minne om at sameiet på generøst vis har gratis vaskeri for de som bruker dette, forbruk av varmt vann tilbys med lik kost for alle uavhengig av antall beboere per seksjon, eiere som bor i egen seksjon subsidierer de som leier ut ved at antall utleieenheter er et moment i premiefastsettelse og risikovurdering for sameiets forsikring etc, etc…

Det har siste tiden vært omsatt 3 seksjoner i gården, og styret har fått klare tilbakemeldinger fra eiendomsmeglerne om det positive ved en nokså rimelig garasjeleie.

4.4 Sak fra Aker Eiendom AS - seksjonering og salg av p-plasser

Forslag:
Hver p-plass seksjoneres ut som egen seksjon. Det innebærer en reseksjonering av eiendommen. Garasjeseksjonene selges til de boligseksjonseierne som måtte ønske å kjøpe. Garasjeseksjoner som ikke blir solgt beholdes av sameiet. Prisen ved salg av garasjeseksjonene fastsettes etter nærmere vurdering i samråd med en eiendomsmegler. Garasjeseksjonene skal ikke ha stemmerett. Vedtektene endres slik at bare den som eier boligseksjon i sameiet har rett til på garasjeseksjon, men maks. én garasjeseksjon pr. boligseksjon.

Styrets innstilling:
Parkeringsplassene representerer en betydelig verdi.

Det ville vært en fordel for en eventuell beslutning om salg at denne verdien ble estimert og med noen alternativer for anvendelse av kapitalen.

Styret ser flere praktiske utfordringer knyttet til et slikt salg blant annet ved at ikke alle seksjoner kan få kjøpt parkeringsplass da antallet seksjoner er nær det dobbelte av antallet
parkeringsplasser.

Styret ser det som positivt for stabiliteten i sameiet at garasjen er en del av fellesskapet og at eventuell utstrakt privat utleie vil skape uro og uoversiktlighet.

Sak 5: **<u>Valg</u>**

5.1 Valg av styreleder – innstilling legges fram på årsmøtet.
5.2 Valg av to styremedlemmer – innstilling legges fram på årsmøtet.
5.3 Valg av varamedlem – innstilling legges fram på årsmøtet.

BankID Signing
Paul Kristian Strøm
2025-05-20
BankID Signing
Markus Wächter
2025-05-22
BankID Signing
Ingrid Holte
2025-05-23

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Geitmyrsveien 27 Org.nr. 975503909

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		643 680	643 680	643 680	643 680
Inntekter parkering		72 000	74 500	72 000	72 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		108 360	105 840	105 840	105 840
Sum inntekter		824 040	824 020	821 520	821 520
Kostnader					
Lønn	1	76 414	101 297	95 000	95 000
Kommunale avgifter		219 807	189 915	220 000	260 000
Strøm og varme		66 310	78 802	80 000	80 000
TV og bredbånd		108 360	124 652	130 000	112 000
Andre driftskostnader	2	0	1 476	0	0
Reparasjon og vedlikehold	3	123 678	169 177	120 000	120 000
Forretningsførsel og honorarer	4	89 374	59 656	58 000	62 000
Forsikring		77 559	68 524	75 000	85 000
Andre kostnader	5	9 380	7 322	14 000	14 500
Sum kostnader		770 882	800 821	792 000	828 500
Driftsresultat		53 158	23 199	29 520	-6 980
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		7 822	9 915	7 500	8 000
Sum finans	6	7 822	9 915	7 500	8 000
Resultat		60 980	33 114	37 020	1 020

Sameiet Geitmyrsveien 27

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		11 444	10 955
Forskuddsbetalte kostnader		111 177	0
Sum fordringer	7	122 622	10 955
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		655 561	696 163
Sum omløpsmidler		778 183	707 118
Sum eiendeler		778 183	707 118

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		726 899	665 919
Sum egenkapital	8	726 899	665 919
Gjeld			
Leverandørgjeld		6 805	8 361
Annen kortsiktig gjeld		44 479	32 838
Sum kortsiktig gjeld		51 284	41 199
Sum egenkapital og gjeld		778 183	707 118

OSLO, 12.05.2025
Sameiet Geitmyrsveien 27

Paul Kristian Strøm	Markus Wächter	Ingrid Holte
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	15 400	38 780	30 000	30 000
Feriepenger	1 571	0	0	0
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
Feriepenger	0	0	3 000	3 000
Arbeidsgiveravgift	9 221	12 908	12 000	12 000
Arbeidsgiveravgift av påløpte	221	-391	0	0
Sum lønnskostnader	**76 414**	**101 297**	**95 000**	**95 000**

Selskapet har gjennomsnitt vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Lønn kr 15 400 gjelder renhold .

Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 50 000 . Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 2 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	0	1 476	0	0
Sum andre driftskostnader	**0**	**1 476**	**0**	**0**

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
vedlikehold bygg	15 263	70 905	120 000	120 000
Vedl. el-anlegg	67 898	0	0	0
Vedl. vann/kloakk/rør	22 763	0	0	0
Vedl.uteareal	10 036	98 272	0	0
vedl. fellesvaskeri	7 718	0	0	0
Sum vedlikehold	**123 678**	**169 177**	**120 000**	**120 000**

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	12 946	12 154	8 000	10 000
Regnskapshonorar	49 428	47 502	50 000	52 000
Annen fremmed tjeneste	27 000	0	0	0
Sum honorar	**89 374**	**59 656**	**58 000**	**62 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	413	0	0	0
Sosiale arrangementer	1 539	2 303	6 000	6 000
Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990	2 000	2 500
Gave, fradragsberettiget	2 015	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	488	0	0
Bankgebyr	3 284	2 541	6 000	6 000
Sum andre kostnader	**9 380**	**7 322**	**14 000**	**14 500**

Note 6 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bankrenter	0	2 402	0	0
Renteinntekt kundefordringer	318	1 070	0	0
Forsikringsutbytte	7 504	6 443	7 500	8 000
Sum finansinntekter	**7 822**	**9 915**	**7 500**	**8 000**
Sum finans	**7 822**	**9 915**	**7 500**	**8 000**

Note 7 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer - reskontro	11 444	10 955
Sum kundefordringer	**11 444**	**10 955**
Periodiserte kostnader	111 177	0
Sum andre fordringer	**111 177**	**0**
Sum fordringer	**122 622**	**10 955**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	665 919	632 805
Årets resultat	60 980	33 114
Egenkapital 31.12	**726 899**	**665 919**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Geitmyrsveien 27

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Geitmyrsveien 27.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT
Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ... er eier av seksjon nr. i

Sameiet Geitmyrsveien 27.

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... – 2025, og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

_____
Underskrift

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Geitmyrsveien 27

Avholdt: 17.06.2025 Sted: Geitmyrsveien 27

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Valgt ble: Morten Henriksen, fra forretningsfører PHM Forvaltning AS

1.2 Antall stemmeberettigede

Antall fremmøtte: 8
Antall fullmakter: 4
Totalt antall stemmer: 12

1.3 Valg av person til å føre protokollen

Valgt ble: Morten Henriksen

1.4 Valg av to protokollvitner

Valgt ble: Mette Elise Wang og Linda Morioka Bøe

1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

Vedtak: Innkallingen og sakslisten ble enstemmig godkjent.

Sak 2: Årsoppgjøret for 2024 og budsjettet for 2025

Resultatregnskap 2024, balanse pr. 31.12.2024 og noter ble gjennomgått.

Vedtak:
Sameiets årsregnskap for 2024, som viser et overskudd på kr 60.980,-, ble enstemmig godkjent.

Budsjettet for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Sak 3: Godkjennelse av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2024/2025 på kr 50.000,- + AGA.

Det kom et benkeforslag om en økning av honoraret til kr 60.000,- + AGA.

Vedtak: Styrehonorar på totalt kr 60.000,- + AGA, til intern fordeling mellom styrets medlemmer, ble enstemmig godkjent.

Sak 4: **Andre saker**

4.1 Innkommet sak fra Michelle Brobakke – Belysning

Sameiet vedtar å gjennomføre en forbedring av belysningen i:
– Felles gangarealer
– Innkjørselen / inngangsområdet til sameiet

Tiltaket kan innebære utskifting til LED-lamper med bevegelsessensor og oppgradering av eksisterende armaturer. Styret får fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket innenfor en ramme på inntil kr 100 000.

Styrets vurdering er at en eventuell utskiftning av belysning i ganger og ved innkjørselen i stor grad er en oppgave som krever kompetanse som styret ikke besitter.
Foruten elektrofaglig utførelse er det etter styrets oppfatning meget viktig med estetisk utførelse som hensyntar byggets bruk, historie og særpreg.

Innendørs er det per i dag mer enn 20 punkter som eventuelt skal skiftes ut, utendørs litt under det halve. I tillegg vil installasjonen medføre spørsmål om nød belysning og eventuelt oppgradering for støtte
av nye installasjoner, brytere etc.

Styret har tatt kontakt med belysningsfirmaet SML lightning, og basert på tilbakemelding fra dem så antydes en kostnad på over 300.000,-

Styret vil etter dette la årsmøtet bestemme om tiltaket skal gjennomføres.

Vedtak:

Antall stemmer for forslaget: 4
Antall stemmer for styrets innstilling: 0
Antall stemmer mot: 8

Verken forslagsstiller forslag eller styrets innstilling fikk nødvendig flertall.

4.2 Sak fra Aker Eiendom AS – Vedlikeholdsrapport

Forslag: Det er ikke nødvendig med ny vedlikeholdsrapport. Vi bør heller se på den rapporten vi har, for der er fortsatt noen punkter vi ikke har tatt tak i.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslagsstiller i at det ikke er nødvendig med en ny vedlikeholdsrapport. Men gjør samtidig årsmøtet oppmerksom på at det uten jevnlig byggfaglig gjennomgang blir desto viktigere at alle følger godt med og tar ansvar for byggets beste. Styrets representanter har ikke selv tilstrekkelig kunnskap.

Vedtak:

Enighet mellom forslagstillers forslag og styrets innstilling, så det ble ingen avstemming på denne saken.

4.3 Sak fra Aker Eiendom AS - Utleie av p-plasser

Forslag: Pris for leie av p-plass til eiere/beboere økes til 1.000 kr/plass/mnd. Evt. ikke utleide plasser annonseres for utleie til andre. Det byttes lås på gangdør ved siden av kjøreport, slik at andre, som gis tilgang til kjeller, ikke får tilgang til bygget forøvrig.

Styrets innstilling: Forslaget om utleie av garasjeplass til andre har blitt fremmet tidligere.
Styret har kontaktet skatteetaten om dette og fått til svar at parkeringsvirksomhet er avgiftspliktig, altså momspliktig.
Hvor grensen går for "virksomhet" er ikke klart definert, men styret vil ikke trekke sameiet inn i en skattemessig gråsone.
Styret ser også betydelige utfordringer knyttet til kostnadene ved nødvendigheten av nye kontraktstyper, depositum og krav til funksjonalitet brøyting etc ved eksterne leiere.

Styret forslår å beholde leien slik den er i dag med kr. 500 per måned per plass.

Vedtak:

Antall stemmer for forslaget: 1
Antall stemmer for styrets innstilling: 11

Forslaget ble ikke vedtatt.

4.4 Sak fra Aker Eiendom AS - seksjonering og salg av p-plasser

Forslag: Hver p-plass seksjoneres ut som egen seksjon. Det innebærer en reseksjonering av eiendommen. Garasjeseksjonene selges til de boligseksjonseierne som måtte ønske å kjøpe. Garasjeseksjoner som ikke blir solgt beholdes av sameiet. Prisen ved salg av garasjeseksjonene fastsettes etter nærmere vurdering i samråd med en eiendomsmegler. Garasjeseksjonene skal ikke ha stemmerett. Vedtektene endres slik at bare den som eier boligseksjon i sameiet har rett til på garasjeseksjon, men maks. én garasjeseksjon pr. boligseksjon.

Styrets innstilling: Parkeringsplassene representerer en betydelig verdi.

Det ville vært en fordel for en eventuell beslutning om salg at denne verdien ble estimert og med noen alternativer for anvendelse av kapitalen.

Styret ser flere praktiske utfordringer knyttet til et slikt salg blant annet ved at ikke alle seksjoner kan få kjøpt parkeringsplass da antallet seksjoner er nær det dobbelte av antallet parkeringsplasser.

Styret ser det som positivt for stabiliteten i sameiet at garasjen er en del av fellesskapet og at eventuell utstrakt privat utleie vil skape uro og uoversiktlighet.

Vedtak:

Antall stemmer for forslaget: 1
Antall stemmer for styrets innstilling: 11

Forslaget ble ikke vedtatt.

Sak 5: **Valg**

5.1 Valg av styreleder

Valgt ble: Paul Kristian Strøm

5.2 Valg av ett styremedlem

Valgt ble: Markus Wächter

5.3 Valg av ett varamedlem

Valgt ble: Jens Petter Iversen

Styrets sammensetning etter endt årsmøte:

Styreleder:	Paul Kristian Strøm	til 2027
Styremedlem:	Ingrid Holte	til 2026
Styremedlem:	Markus Wächter	til 2027
Varamedlem:	Michelle Brobakke	til 2026
Varamedlem:	Jens Petter Iversen	til 2027

Møtet hevet kl. 1900.

Protokollen undertegnes av:

Mette Elise Wang /s/	Morten Henriksen /s/	Linda Morioka Bøe /s/
Valgt av årsmøtet	Møteleder	Valgt av årsmøtet

VEDTEKTER

for

Sameiet Geitmyrsveien 27

(stiftet 19. oktober 1976)

senest endret i årsmøte den 24.april 2018.

§1
Sammensetning

Sameiet Geitmyrsveien 27 består av 21 eierseksjoner av eiendommen Geitmyrsveien 27, gnr. 219, bnr. 92 i Oslo.

Medlemskap er obligatorisk for seksjonseierne, som hver har en stemme på sameiermøtet.

§2
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte sameiets eiendom gnr. 219, bnr. 92 i Oslo samt å forestå fellestiltak som har sammenheng med sameiernes bointeresser.

I tilfelle tvil om en sak er fellestiltak, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, se vedtektenes § 10.

§ 3
Bruk og disposisjonsrett

Eierseksjonene brukes til boligformål. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og tilhørende bod, med de begrensinger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseierne har rett til å foreta utleie, salg og pantsettelse av sin eierseksjon. Salg og utleie må forelegges for styret straks og senest innen 14 dager etter at salg eller utleie er bestemt, slik at styret og forretningsføreren til enhver tid vet hvem som disponerer seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Utleier har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av leieboer eller andre brukere av leiligheten som ikke er seksjonseier. Utleier plikter å orientere leieboeren/brukeren om sameiets husordensregler.

Sameiet v/styret disponerer 12 biloppstillingsplasser i fellesgarasje. Beboer melder interesse for garasjeplass til styret. Ved tildeling av plass har seksjonseiere fortrinnsrett fremfor person som leier i Sameiet. Hvis en eier melder interesse, kan den leier som har kortest ansiennitet sies opp i h.t. pkt. 4 i leiekontrakt for garasjeplass. Leiekontrakt inngås med styret.

§4
Vedlikehold

Det påhviler seksjonseierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonen og tilhørende bod. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende leiligheter.

Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og garasjeanlegget, skal besørges og bekostes av Sameiet.

Unnlater en seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan Sameiet besørge vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 5

Felleskostnader

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter størrelse på sameiebrøkene. Beløpets størrelse skal fastsettes av styret basert på driftsbudsjett for det enkelte år. I tillegg skal det avsettes et rimelig beløp til et vedlikeholdsfond.

Det stipulerte kostnadsbidraget skal betales forskuddsvis pr. måned. Ved forsinket betaling beregnes forsinkelsesrente etter den til enhver tid gjeldende rentesats.

Styret kan pålegge seksjonseierne dugnadsplikt etter vedtak på årsmøtet de enkelte år. Antall dugnadstimer og eventuelt unnlatelses-gebyr vedtas på årsmøtet.

Årsmøtet kan med 2/3 flertall pålegge seksjonseierne å delta i større nyanskaffelser/ påkostninger til eiendommen utover driftsbudsjettets rammer.

§ 6

Panterett

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten bortfaller dersom det ikke senest 2 år etter at pantekravet skulle ha vært betalt innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 7

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 8

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 9
Årsmøtet

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Samtlige seksjonseiere er møte- og stemmeberettigede i årsmøtene, jfr. § 1, annet ledd.

Styret og forretningsføreren har plikt til å være til stede på årsmøtene med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver eierseksjon i tillegg til seksjonseieren har rett til å være til stede på årsmøtene og til å uttale seg.

§ 10
Innkalling til ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om datoen og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forslagene skal innsendes skriftlig.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8, 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 årsrapport med revidert regnskap.

§ 11
Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller revisor finner det nødvendig, eller når minst 2 av seksjonseierne som til sammen har minst ti prosent av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 12
Om Årsmøte

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment.

Ordinært årsmøte skal:

a) behandle årsrapporten fra styret
b) behandle og godkjenne årsregnskapet
c) behandle driftsbudsjett for inneværende år
d) fastsette eventuell dugnadsplikt/-bidrag for året
e) behandle andre saker nevnt i innkallingen
f) foreta valg av styre, styrets leder og revisor

Ekstraordinære årsmøter skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre han/hun har forfall eller møtet velger særskilt møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere utpekt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13

Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet vedtar husordensregler med alminnelig flertall.

Med de unntak som følger av§ 5, siste ledd og nærværende paragrafs tredje og fjerde ledd treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) Vedtektsendring.
b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende enheter.
d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap.
e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvalt- nmg.
f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra bolig til annet formål.
g) Samtykke til reseksjonering i h.t. eierseksjonslovens § 20 annet ledd, annet punktum.
h) Tiltak som har sammenheng med eiernes bo- eller brukerinteresse og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 14

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 15

Sameiestyre

Styret velges av årsmøtet. Dets leder velges særskilt. Sameiestyret skal bestå av 3 medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Styre- og varamedlemmer velges for 2 år av gangen, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

§ 16

Styremøter

Det skal avholdes minst 3 styremøter i året. Styrelederen innkaller til møtene. Det kan også innkalles til styremøte når minst et styremedlem forlanger det.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 17

Styrets kompetanse m.v.

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

Styret kan ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre i lønnede stillinger, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når *minst 2* av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner Sameiet.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

§ 18

Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

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

§ 19

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor valgt av årsmøtet. Regnskapet fra foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 20

Tvistemål/eierseksjonsloven

Tvistemål i sameieforholdet blir å avgjøre av de alminnelige domstoler.

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder for Sameiet i den utstrekning lovens bestemmelser er ufravikelige eller forøvrig ikke er i strid med disse vedtekter.

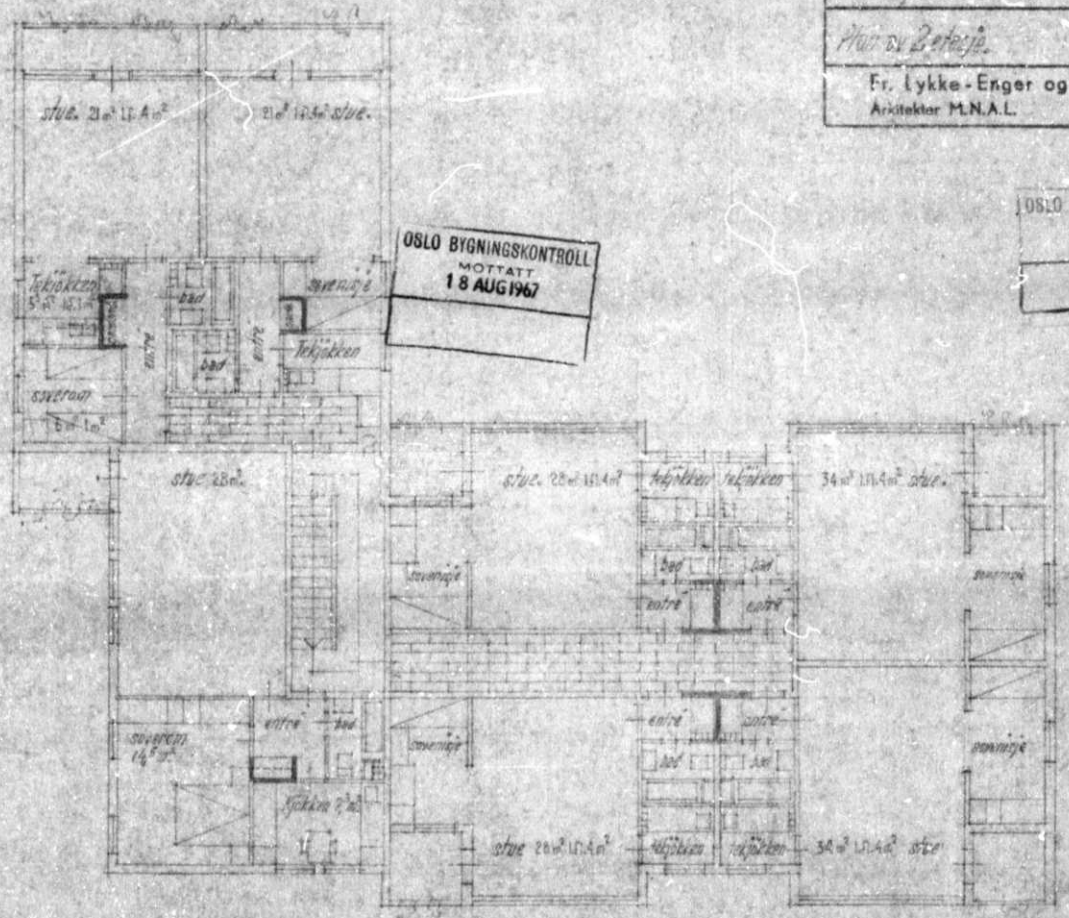
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Geitemyr. vei nr. 27	mål 1:100
Hus nr. 2 etasje.	tegn. nr. 9.
Fr. Lykke-Enger og Knut Enger Arkitekter M.N.A.L. tlf. 423567	ingnet. 21-7-67 rev.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 AUG 1967

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 SEP 1967

12



2 etasje.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 • 35 50 60
GK/TL

KOPI

Oslo, den 6.9.1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Geitmyrsveien 27

Journalnr.
67/2321

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
25.8.1978

Bygningens art
Boligblokk med garasjer

Byggherre
Sameie Geitmyrsveien 27 v/adv.Eigil Wekre, adv.firma Ørnulf Kagen, og Tor Bøhler, Postboks 880, Sentrum, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ene Fr.Lykke-Enger og K.Enger, Fr.Nansens pl. 9, Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømmerm.Kaare Hansen, Solveien 69 B, Oslo 11.

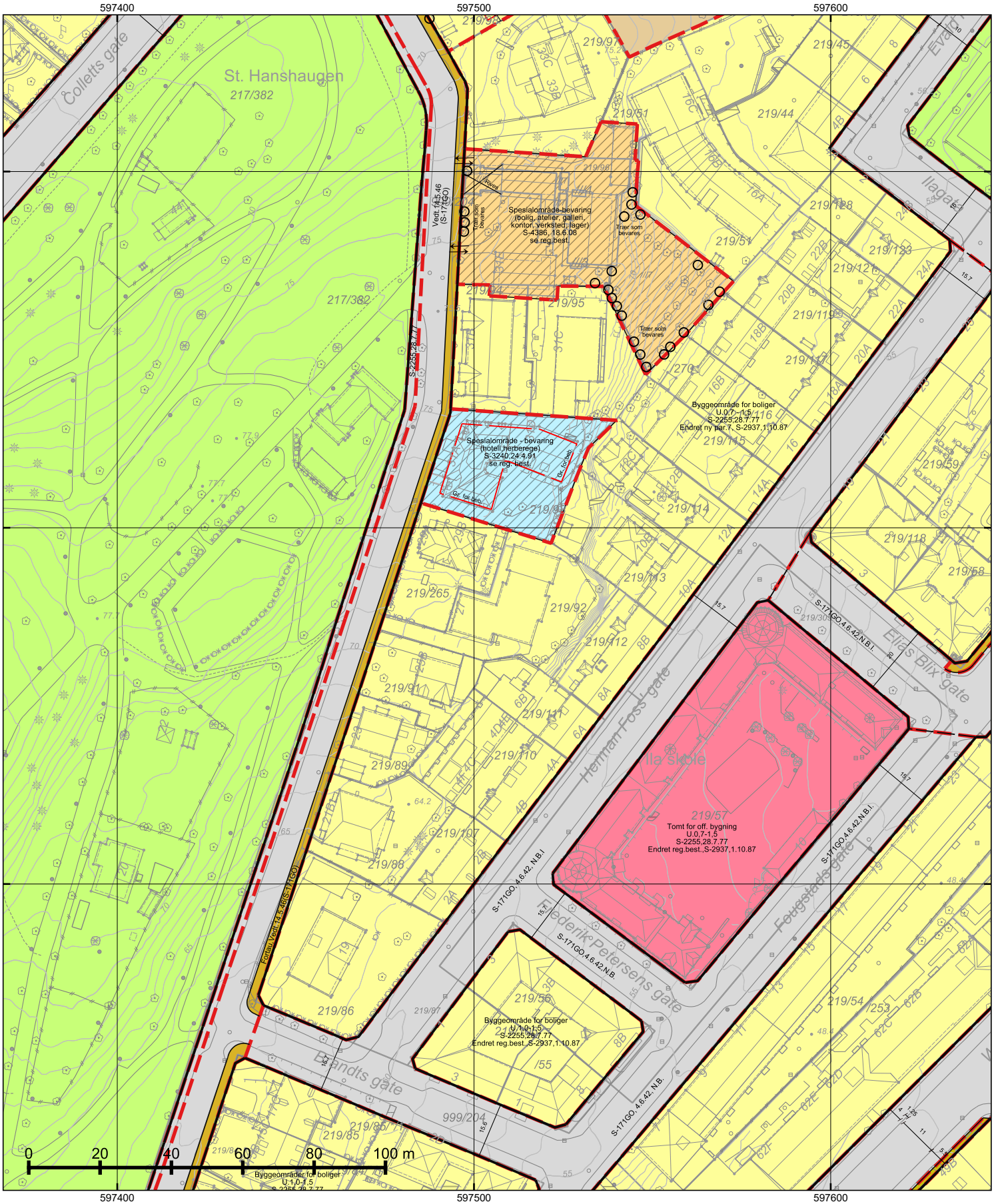
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

G.Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

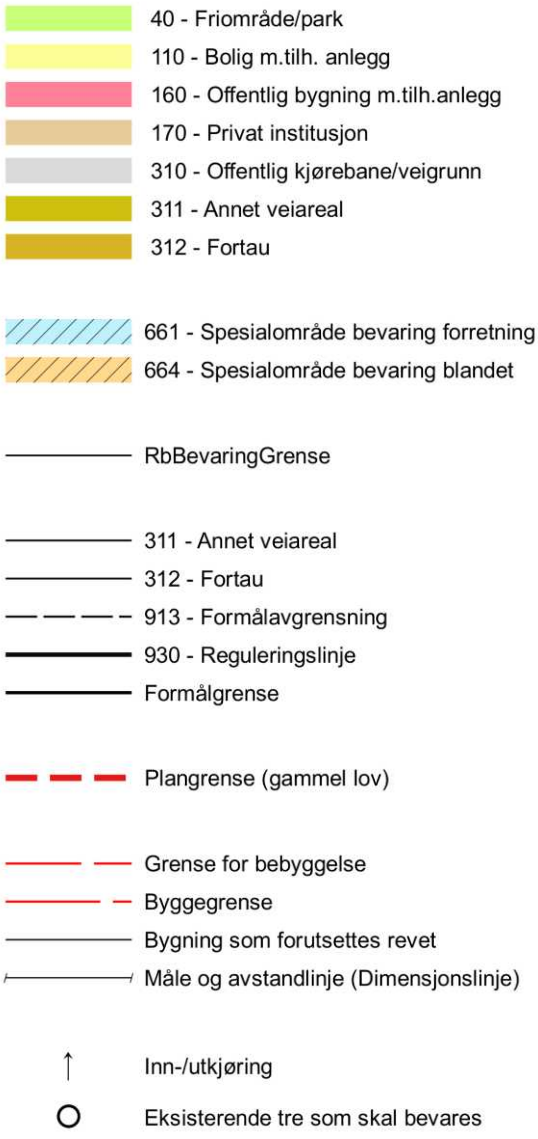
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

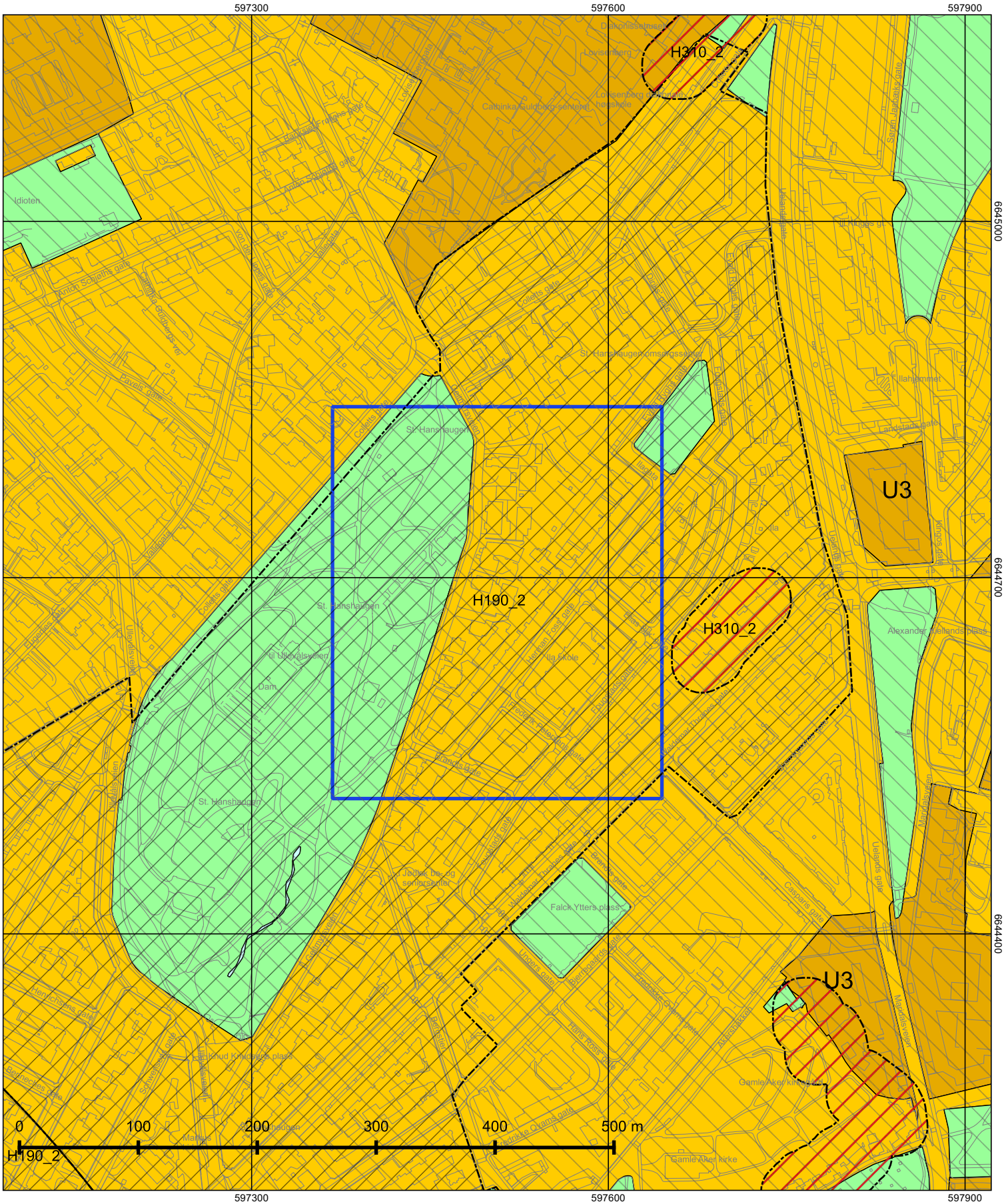
PlottID/Best.nr: 150976/ 86524012
Adresse: Geitmyrsveien 27
Gnr/Bnr: 219/92
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150976/86524012
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sara Derås Eriksmoen
GEITMYRSVEIEN 27

Dato: 16.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524012
8902818

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 92

Vi viser til bestilling av 20251216 for GEITMYRSVEIEN 27.

GNR. 219 BNR. 92

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1873.

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

1228 m²

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

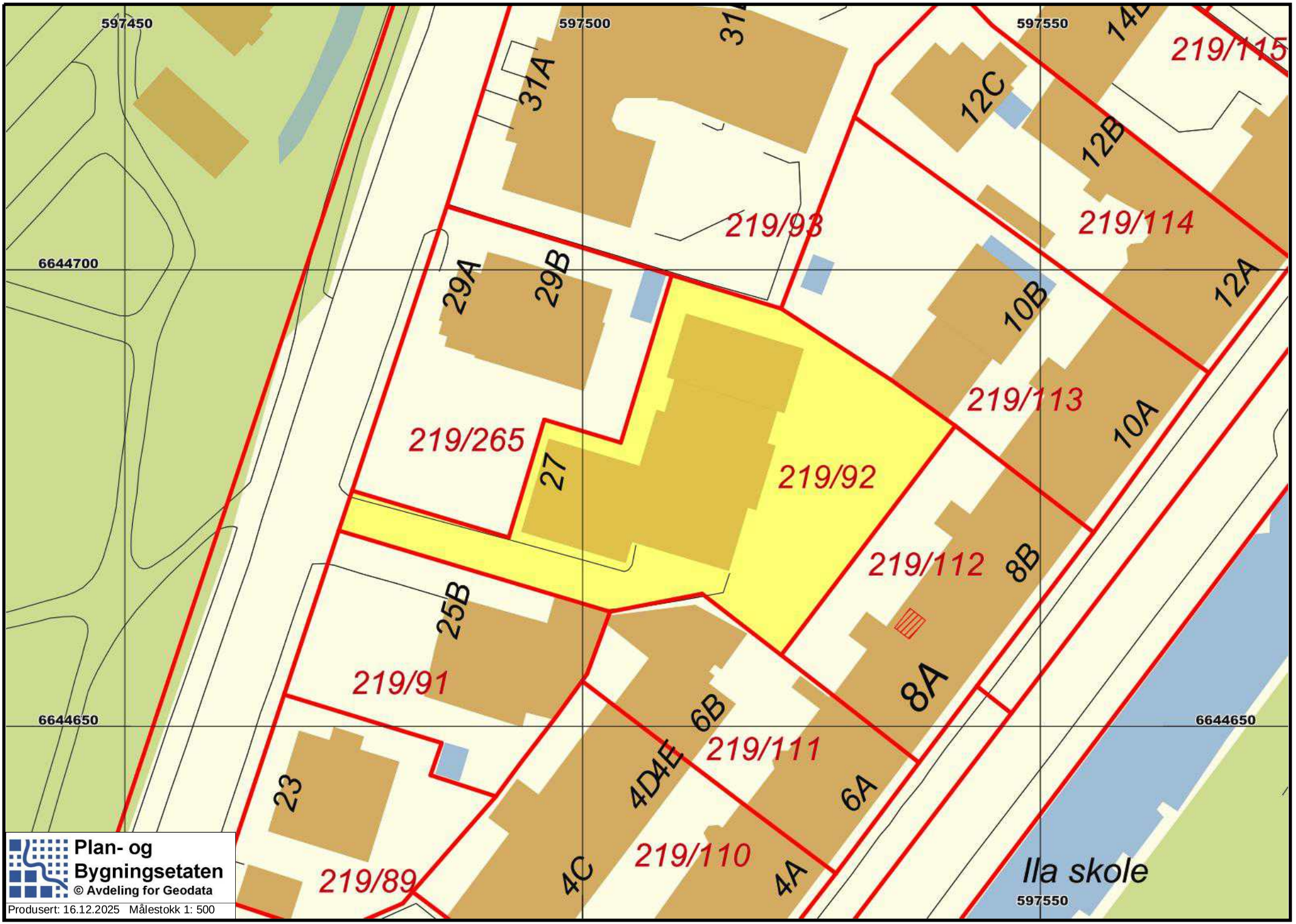
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

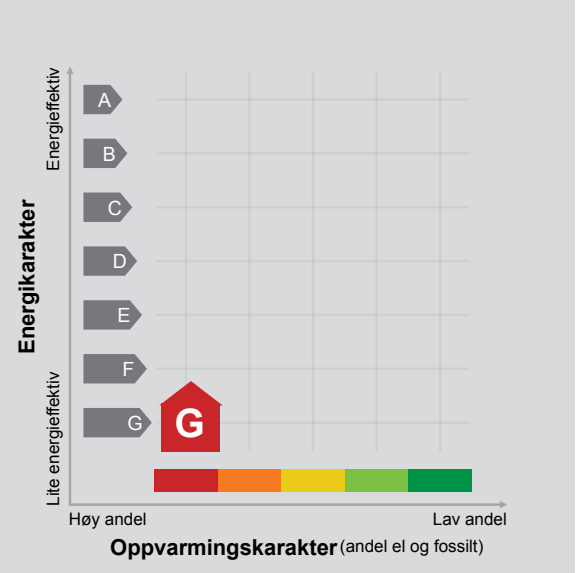
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


597450
597500
597550
6644700
6644650
219/93
219/114
219/115
219/265
219/92
219/113
219/112
219/91
219/111
219/110
219/89
31A
12C
12B
29A
29B
10B
12A
27
10A
25B
8B
8A
6B
4D4E
6A
23
4C
4A
Ila skole
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.12.2025 Målestokk 1: 500

ENERGIATTEST

Adresse	Geitmyrsveien 27
Postnummer	0171
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80829744
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-173707
Dato	26.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 27, 0171 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 92, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92251037

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Joakim Bjøntegård

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 952 00 231

E-post: joakim.bjontegard@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.
