

Geitmyrsveien 31D

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

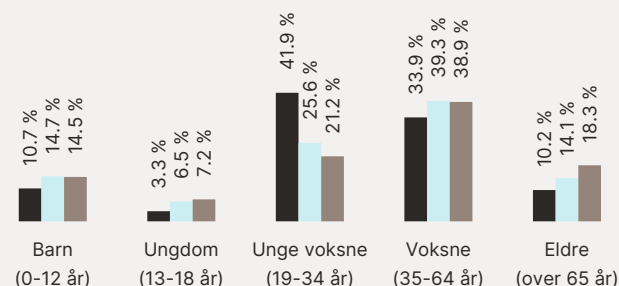


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Høflige 63/100

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

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
32 barn	0.4 km	
Lovisenberg Diakonale barnehage (1-...)	7 min	🚶
65 barn	0.5 km	
Breidablikk barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
44 barn	0.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Ila	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.4 km	
Joker Geitmyrsveien	6 min	🚶
Søndagsåpent	0.5 km	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

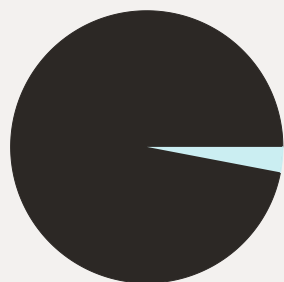


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

- | | |
|--------------------------------|----------|
| ⚽ Ila skole | 5 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.4 km |
| ⚽ Falck Ytters plass | 5 min 🚶 |
| Ballspill | 0.4 km |
| 🚴 Fresh Fitness St. Hanshaugen | 5 min 🚶 |
| 🚴 EVO Adamstuen | 10 min 🚶 |

Boligmasse



■ 97% blokk
■ 3% annet

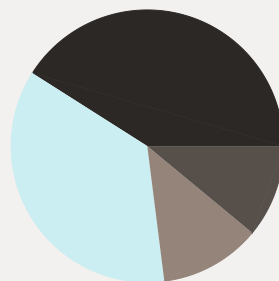
«Fint og sentralt»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|----------------------------------|---------|
| 📍 St.Hanshaugen Senter | 5 min 🚶 |
| 📍 Apotek 1 St. Hanshaugen Senter | 5 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



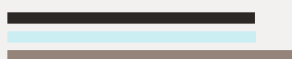
■ 41% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

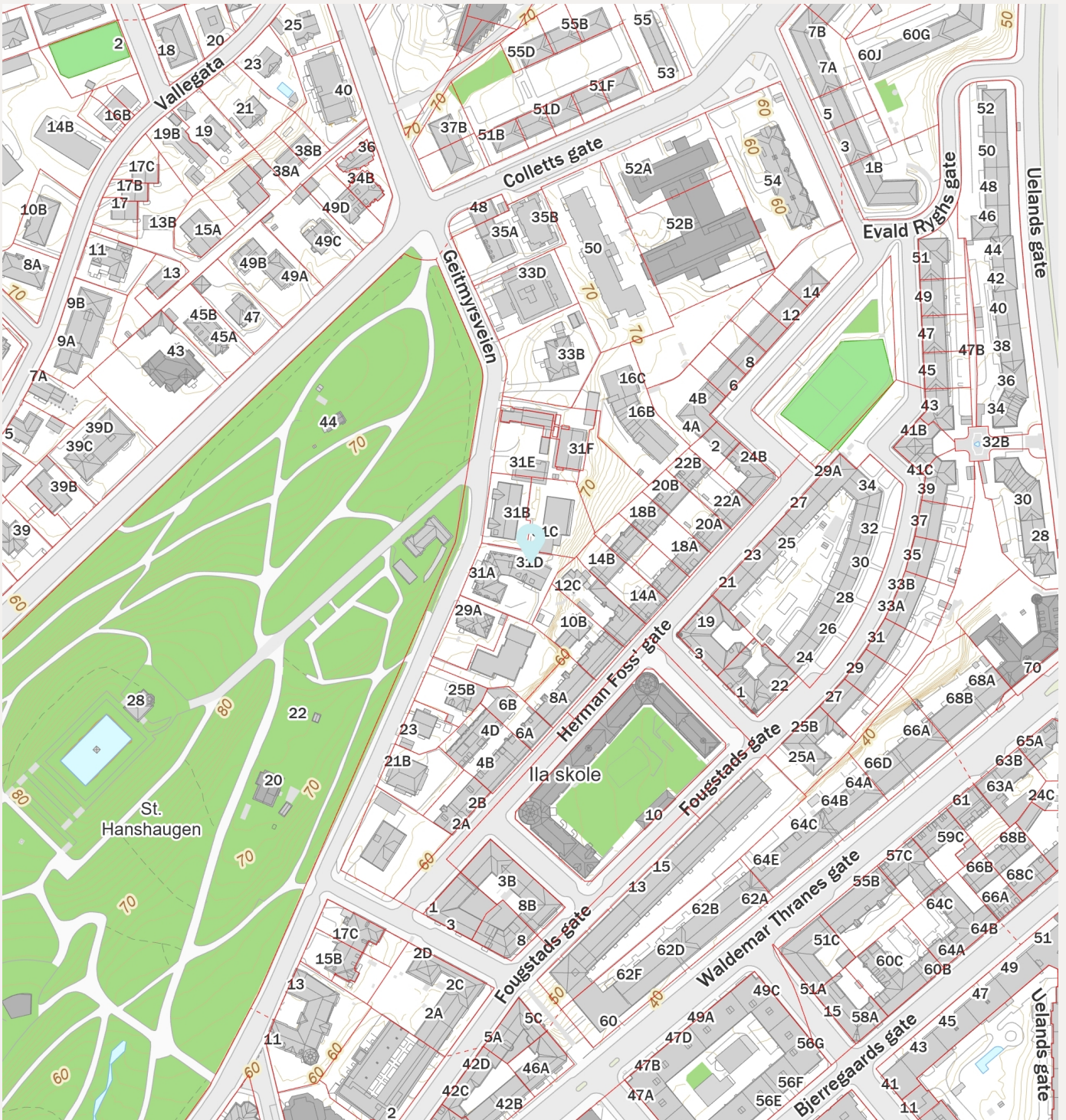
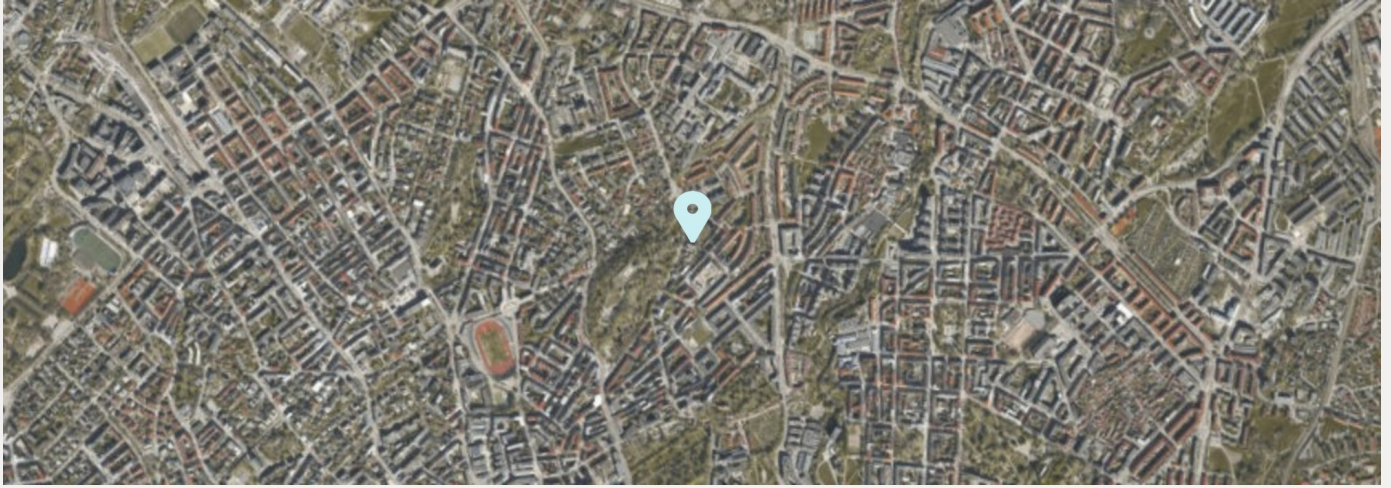


0% 55%

■ Ila/St. Hanshaugen vestre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Geitmyrsveien 31A
0171 OSLO
Gnr./Bnr.: 219/93
Oslo kommune

Rapportdato: 21.04.2026
Befaringsdato: 12.04.2026
Referansenummer: 15081020

Areal

Boligbygg
Bruksareal: 56 m² (BRA-i: 50 m²)

Totalt bruksareal: 56 m² (BRA-i: 50 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Torbjørn Sæbøe



92801973

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.04.2026
Referansenummer	15081020
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0093
Hjemmelshaver/selger	Espen Robstad Heggertveit/Fabian August Line
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Espen Robstad Heggertveit
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	21.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Geitmyrsveien 31A
Postnummer/sted	0171 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	219/93
Andelsnr.	12
Borettslag / Sameie	Borettslaget Geitmyrsv 31
Tomt	Eiet tomt: 1297 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligbygg	1897		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Geitmyrsveien 31 beliggende i bydel St Hanshaugen, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier med diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte

Boligbygg over 3 etasjer med kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av naturstein kombinert med teglstein. Bærende konstruksjon av teglstein. Fasader forblendet med pussede flater. Valmet takkonstruksjon av tre utvendig tekket med takplater av stål (båndtekkning). Entredør av tre. Vinduer med karmen av tre med to-lags glass. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken med naturlig tilluftventiler i vegger og vinduer.

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med peisovn peisovn i stue. Tilknyttet felles varmtvann.

Boligen inneholder

Entre, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2.etasje	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Boligbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	50			50	
	Entre, bad, stue, kjøkken og soverom.				
Kjeller		6		6	
		2 kjellerboder			
SUM	50	6		56	
Total bruksareal: 56 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder Takhøyder: stue 3,26 M, kjøkken 2,90 M, bad 2,49 M.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på 2m² og 4m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer tilgang til felles vaskeri.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.




Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 13.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Faktura murerarbeid kjøkkengulv, datert: 20.02.2025. Faktura rørleggerarbeid, nytt kjøkken, datert: 04.02.2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende elektriske arbeider, datert: 30.12.2022.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring i forbindelse med omgjøring i leilighet, datert: 31.12.2022.

Rapport

Våtrom - Bad

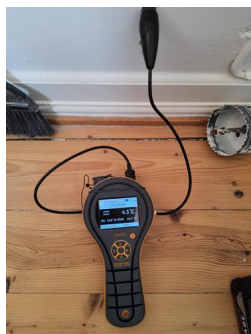
Bad fra 2024.

Flislagt gulv med gulvvarme. Delvis malte og flislagte vegger. Malt himling. Vegghengt/gulvstående servantskap med ett-greps armatur. Speilskap med overbelysning. Badekar med to-greps armatur påkoblet hånddusj og overdusj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
- Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 32,8 prosent, ved 21,3 celsius med duggpunkt på 4,4 celsius.
- Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Slukets tilkomstmulighet for rengjøring
- Sluk under badekar er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.



Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk




Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Relativ luftfuktighet

Kjøkken


Kjøkken fra 2025.

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter og benkeplate av rustfritt stål. Oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur med kokefunksjon (quooker). Benkeskapsbelysning under overskap. Kjøleskap med frysedel. Integriert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Komfyrvakt og lekkasjestopper er etablert.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning


Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Fordelerskap med stoppekraner lokalisert på bad. Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med peisovn i stue. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken (kjøkkenventilator fungerer for ventilasjon på bad). Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller. Tilknyttet felles varmtvann.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Andre rom


Gulvflater belagt med originale tregulv kombinert med betonggulv med gulvvarme på kjøkken. Malte veggflater. Malt himling. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

 TG 2 Overflate gulv Originale tregulv bærer preg av alder og slitasje, vurdert til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser.


Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinspipe fra byggeår.
Piperehabilitering utført 2021.
Peisovn i stue fra 2023.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)


Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.
Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 2 2.etasje I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 21 mm.
På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 10 mm.

Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Vinduer og ytterdører

Entredør av tre med ukjent (overmalt skilt) brannklasse og lydklasse fra ukjent årstall. Vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2023.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

[El-tilsynsrapport utført 2025. Sak avsluttet.](#)

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

[Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.](#)

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

[Elektriske anlegget er trolig innstallert i 1993.](#)

Forekommer det at sikringer løses ut:

[Nei.](#)

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

[Nei.](#)

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

[Ja.](#)

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

[Nei.](#)

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

[Nei ikke i vårt eie, hva som er gjort før vi overtok er ukjent.](#)

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

[Nei.](#)

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

[Nei.](#)

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

[Nei.](#)

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

[Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i gang.](#)

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

[Nei.](#)

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

[Nei.](#)

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

[Nei.](#)

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

[Nei.](#)

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

[Nei.](#)

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

[Nei.](#)

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er de sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Rømningsplan for boligen utarbeidet (plassert ved hovedinngangen). Informasjonen i rømningsplanen er lagt til grunn som en veiledning for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med branntekniske konstruksjoner. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):


- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 92801973

Egenerklæring

Geitmyrsveien 31D, 0171 OSLO

13 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Geitmyrsveien 31D

Postadresse

Geitmyrsveien 31D

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Heggertveit, Espen Robstad

Selger

Line, Fabian August

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt baderom. Arbeid utført av Rune M. Olsen, Renoveringsmestern.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

RENOVERINGS MESTEREN AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av fasade

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

OSLO MURMESTER BEDRIFT AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utskifting av vinduer

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VD MONTASJE AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært naturlig innsig fra vann ved stor nedbør i en av bodene pga. konstruksjon og trolig feil retning på nedløp, dette ble utbedret i regi av styret.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**



Diverse arbeid med elektrisk i forbindelse med oppgraderinger i leiligheten (nytt bad, heve himling gang, senke himling soverom)

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RENOVERINGS MESTERN AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabler kjøkken, nye el-punkter og ny kurs kjøkken.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

MOEN ELEKTRO AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Strømpekjøring av avløpsrør til avløpsnettet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BTS RØRFORNYING AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2020

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installering av Flexit-ventilasjon for kjøkkenvifte og baderomsvifte tilkoblet sameiets ventilasjonskanaler

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

West-Rens Gunnar Westlie

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Skorsteiner renovert i 2021 av Skorsteinsfolket AS med glidestøp. Det ble montert peisovn av Varmefag.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det var rotter i sokkelleilighet i 2018. Det ble utført omfattende sikring av hele bygget etter dette, og har ikke vært et problem siden.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:



Renovert kjøkken 2025:
Betonggulv ved Murmester 1 Oslo AS, Jarle Skogbakken
Rørleggerarbeid ved Andersen og Larsen Rørleggerbedrift AS.
Forfallende elektroarbeid 2025:
Moen - Elektro AS ved Erik Moen

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74652724

Egenerklærings skjema

Name

Fabian August Line

Date

2026-04-14


Name

Espen Robstad Heggertveit

Date

2026-04-13

Identification

 Fabian August Line

Identification

 Espen Robstad Heggertveit



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Fabian August Line
Espen Robstad Heggertveit

14/04-2026
12:56:58
13/04-2026
23:53:27

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 09.04.26 Side 1 av 3



Borettslaget Geitmyrsvn 31	Vår ref.: 387/12	Fødselsdato eier: 24.02.1991
GEITMYRSVEIEN 31 A	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 28.01.1991
0171 OSLO	Eiere: Espen Robstad Heggertveit, Fabian August Line	
Organisasjonsnr: 966 272 899	Andelsnr: 12	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 693

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kollektiv avtale om kabel-tv og bredbånd	557
	Renter og avdrag	1 041
	Felleskostnader	2 595
Objekt:	Leie av parkeringsplass (3871 - 4)	500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	426 147	Gjeld siste årsoppg.: 340 133
Klient ajourf. lån:	14 630 636,46	Klient gj. s. årsoppg.: 10 787 758

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139307192, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 09.04.2026: 1 752 898

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.11.2035)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 179 085

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 127 850

Lånenummer: 15161024241, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 294

Saldo per 09.04.2026: 11 275 856

Andel av saldo: 426 147

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2050)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kristoffer Lorentzen Epland

Adresse: GEITMYRSVEIEN 31 D

Postnr/-sted: 0171 OSLO

E-post: geitmyrsveien31@gmail.com

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 09.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	340 133	Andre inntekter:	3 550
Annen formue:	0	Utgifter:	3 138		

Borettslaget Geitmyrsvn 31	Vår ref.: 387/12	Fødselsdato eier: 24.02.1991
GEITMYRSVEIEN 31 A	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 28.01.1991
0171 OSLO	Eiere: Espen Robstad Heggertveit, Fabian August Line	
Organisasjonsnr: 966 272 899		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	349 900
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	12

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1897
Gårds/bruksnr:	219/93
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82867144
--------------	---------------------------	-----------	----------

Forsikringskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1994	Første innflytting:	01.01.1998	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei	BRA	55		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	387-005	P-rom	50

Fasiliteter:

EIENDOMMEN

Tomten er eiet.

Borettslaget ble kontrollmålt i BRA og ny fordelingsbrøk ble lagt til grunn med virkning fra 1.10.05. Oppgitt BOA er gammel måling.

PARKERING

Borettslaget har 6 parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet og regler fastsatt av styret. Kr. 500,-/mnd pr august 2024.

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles gjennom styret. Jeanne Wreden er nøkkelasvarlig:

wredenjeanne31@gmail.com

Skilt til ringeklokke skal bestilles hos Hegdehaugens Jernvarehandel, der ligger det lagret en mal for skilt.

VASKERI

Borettslaget har fellesvaskeri i kjelleren som kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Kr. 130 pr mnd. pr august 2024.

BRUKSOVERLATING/UTLEIE

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

TV OG BREDBÅND

Telia er leverandør av TV og bredbåndstjenester. Tlf 924 05 050 / www.telia.no

VAKTMESTER OG RENHOLD

Vaktmesterens navn er Vaktmesterdrift AS: vaktmesterdrift@byggforvaltning.no, 90891010

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan basert på tilstandsrapport. Styret arbeider i 2024 med en fullstendig rehabilitering av gården.

Det vil trolig legges frem for GF 2025.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 09.04.26 Side 3 av 3



Borettslaget Geitmyrsvn 31	Vår ref.:	387/12	Fødselsdato eier:	24.02.1991
GEITMYRSVEIEN 31 A	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	28.01.1991
0171 OSLO	Eiere:	Espen Robstad Heggertveit, Fabian August Line		
Organisasjonsnr: 966 272 899				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

IN-LÅN

Borettslaget Geitmyrsvn 31 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12139307192.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Annen informasjon:

Borettslaget Geitmyrsvn 31

Generalforsamling 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 20.05.2025, kl 17:00

Sted: Bakgården / Virtuelt ved dårlig vær

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til geitmyrsveien31@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Geitmyrsvn 31 tirsdag 20.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt om det er dårlig vær. Det blir ikke lagt opp til delvis digital avholdelse.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 370 422 212 343 5

Passord: eX29R2BV

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Geitmyrsvn 31

Tirsdag 20.05.2025, kl 17:00
Bakgården / Virtuelt ved dårlig vær

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Geitmyrsvn 31

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonorar holdes på 80 000 kr.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 80 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fasadeprosjekt

Det vises til oversendt informasjonsskriv "Informasjon om fasadeprosjektet og oppfordring til nedbetaling av fellesgjeld" av 25.02.2025 sendt til eierne på epost.

Styret har følgende oppdateringer:

- Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltaket som søknadspliktig, og rehabiliteringen er derfor underlagt søknadsplikt.
- Som følge av søknadsplikten, samt tiden det tar å utforme og behandle søknaden, vil en ny og realistisk tidslinje for prosjektet bli presentert.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.2 Orientering fra styret om brannsikring av kjeller

Det er foretatt en befaring av brann og redningsetaten. Det ble avdekket noen avvik som må rettes innen november 2026. Det går hovedsakelig ut på etasjeskille mellom kjeller og 1 etasje. Arbeidene vil gjennomføres i kjeller.

Styret vil orientere nærmere om dette på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av vedtektene

Håvard og Randi har fått godkjent av Plan-og bygningsetaten å åpne opp en gammel inngang mellom andel 17 og 18. De ønsker også juridisk å slå sammen andelene ved en endring i kartverket og hos OBF.

Dette medfører at vedtektene må endres fra å omtale at borettslaget består av 24 leiligheter, til at det nå består av 23 leiligheter. Dette fører til at en stemme forsvinner fra Generalforsamling. Ellers vil ikke dette ha noen økonomiske konsekvenser for borettslaget. Brøken forblir uendret ved at andel 17 og 18 slås sammen.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at vedtektene 2.1 første setning endres til følgende:

"Borettslaget består av 23 andeler, pålydende NOK 100,- per andel, med unntak av sammenslått andel 17 og 18 hvor ny andel får pålydende NOK 200,-".

5.2 Forslag fra styret om endring av vedtektene

Styret foreslår å legge til et ledd under paragraf 4.1 Andelseiers bruk:

"Det er ikke tillatt å mate fugler, gnagere eller andre dyr som kan føre til skadedyrplager eller forringelse av bomiljøet. Dette forbudet gjelder både innendørs og utendørs, inkludert på balkonger, terrasser og fellesarealer. Formålet med forbudet er å forhindre forsøpling, luktplager og tiltrekning av skadedyr. Styret kan følge opp brudd med advarsler og nødvendige tiltak i tråd med ordensregler og borettslagsloven."

Forslag til vedtak: Foreslåtte vedtektsendring vedtas av generalforsamlingen.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Leif Karsten Johansen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jeanne Wreden og Anne-Margrethe Lothe

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Constantine Albertine Pelupessy (stiller ikke til gjenvalg)

7. Oppløsning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 08.05.2025

Styret i Borettslaget Geitmyrsvn 31

Styreleder, Kristoffer Lorentzen Epland
Styremedlem, Anne-Margrethe Lothe
Styremedlem, Leif Karsten Johansen
Styremedlem, Jeanne Wreden
Varamedlem, Constantine Albertine Pelupessy

Årsmelding 2024 for Borettslaget Geitmyrsvn 31

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristoffer Lorentzen Epland
Styremedlem, Leif Karsten Johansen
Styremedlem, Jeanne Wreden
Styremedlem, Anne-Margrethe Lothe
Varamedlem, Constantine Albertine Pelupessy

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på geitmyrsvn31@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Geitmyrsvn 31

Borettslaget Geitmyrsvn 31 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 966272899. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 24 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmesterens navn er Vaktmesterdrift AS: vaktmesterdrift@byggforvaltning.no, 90891010.

Bredbånd, kabel-tv

Telia er leverandør av TV og bredbåndstjenester. Tlf 924 05 050 / www.telia.no

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles gjennom styret. Jeanne Wreden er nøkkelansvarlig: wredenjeanne31@gmail.com

Skilt til ringeklokke skal bestilles hos Hegdehaugens Jernvarehandel, der ligger det lagret en mal for skilt.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Geitmyrsvn 31, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Brannkontroll leiligheter v/Norsk Brannvern
- Kontroll felles brannvarsling v/Norsk Brannvern
- Kontroll av elektriske anlegget i fellesområdet v/Vestre Aker Elektro

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Geitmyrsvn 31 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82867144.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade skal meldes på Gjensidiges nettsider, <https://www.gjensidige.no/meld-skade/bedrift/borettslag-og-sameier>, styret skal underrettes på geitmyrsvn31@gmail.com

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter. Andel 10, 18, 20 og 21.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

Montert nytt nedløpsrør ved sykkelstativ i bakgård, samt at nedløpsrør ved søppelkasser ble festet til vegg. Tak over andel 19 utbedret.

2023:

Utskifting av alle vinduer, 4 balkongdører og 2 ytterdører.
Forsterking av konstruksjon mellom andel 12 og 19 (feil avdekket under rehabilitering av baderom).

2022:

Forprosjekt og innbetaling for utskifting av vinduer.

2021:

Reparasjon av enkelte vinduer og balkongdører
Utbedring av fuktskade i kjeller
Utbedrede takrenner som sikringstiltak for å avlede vann bedre
Rehabilitering av 2 skorsteiner i A-bygget

2020:

Totalrehabilitering av D-byggets østlige gavlvegg
Bytte av flere takvinduer som følge av lekkasje i D-bygget
Installert ledelys i kjeller
Rehabilitering av flere skorsteiner

2019:

Strømpekjøring utført av BTS rørfornyning av avløpsrør til hovednett.
Utbedring av boder og leilighet etter vannskade i kjeller

2018:

Nye takvinduer for enhet i A-bygg som følge av lekkasje
Punktutbedring av skader i fasade
Nye varmtvannsberedere

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet 63 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

1) Prosjekt rundt rehabilitering av fasade:

- Innhenting av tilbud og utvelgelse av rådgiver.
- Utforming av prosjektbeskrivelse
- Skaffe uttalelse fra byantikvar
- Oppfølging av søknader til Plan- og bygningsetaten
- Finansiering av prosjekt

2) Fasilitere og støtte opp rundt salg av andel 10, 18, 20 og 21.

3) Brannsikring av bygården:

- Befaring med Brann - og redningsetaten.
- Innhenting av brannteknisk tilstandsanalyse.

- Innhenting av tilbud på utbedring av avvik funnet i brannteknisk tilstandsanalyse
- 4) Økning felleskostnader iht. KPI i januar
 - 5) Gjennomføring av dugnad
 - 6) Isfjerning og rassikring
 - 7) Innkjøp av ny tørketrommel til vaskekjeller
 - 8) Utbedring av tak over andel 19 og nedløpsrør i bakgård

08.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Geitmyrsvn 31

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2025

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 545 975	1 494 133	1 793 927	1 654 483
Sum		1 545 975	1 494 133	1 793 927	1 654 483
Andre inntekter					
Andre inntekter	2	190 000	0	200 000	0
Sum andre inntekter		190 000	0	200 000	0
Sum		1 735 975	1 494 133	1 993 927	1 654 483
Driftskostnader					
Forretningsførsel og revisjon	3	89 895	82 795	90 850	97 000
Lønn og honorar	4, 5	91 280	91 280	91 280	91 280
Vedlikehold	6	72 641	4 256 124	300 000	300 000
Eksterne tjenester	7	168 366	151 215	147 100	163 000
Kabel-tv og bredbånd		155 750	148 602	149 688	160 500
Forsikring		83 192	74 083	57 540	80 000
Kommunale avgifter		211 889	180 988	212 680	237 000
Brensel og strøm		105 989	118 750	150 000	122 000
Drift maskiner		8 813	0	0	0
Andre driftsutgifter	8	27 110	17 066	20 000	25 000
Sum		1 014 927	5 120 902	1 219 138	1 275 780
Driftsresultat før individuell innbetaling		721 048	-3 626 769	774 789	378 703
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		83 662	76 999	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		804 711	-3 549 770	774 789	378 703
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	40 003	103 358	0	0
Rentekostnad	10	141 953	138 777	139 678	132 254
Andre finansposter	11	-6 318	-5 588	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-95 631	-29 831	-139 678	-132 254
Årsresultat	12	709 079	-3 579 601	635 111	246 449
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-140 277	-257 194	-161 267	-160 441
Andre endringer i disponible midler	12	-83 662	25 743	0	0
Endring i disponible midler	12	485 140	-3 811 051	473 844	86 008

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	17 954 600	17 954 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		17 954 600	17 954 600
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 100	186 160
Til gode av forretningsfører		210	-778
Forskuddsbetalte kostnader	13	71 196	98 673
Andre fordringer		14 875	1 310
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 099 171	919 143
Innestående på særvilkår		730	702
Sum omløpsmidler		1 188 282	1 205 211
SUM EIENDELER		19 142 882	19 159 811

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	2 400	2 400
Annen egenkapital 1.1		5 795 629	9 375 230
Årets resultat	12	709 079	-3 579 601
Sum egenkapital		6 507 109	5 798 029
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	2 386 159	2 526 436
IN-innbetalinger	15	1 307 683	1 391 345
Borettsinnskudd	16	8 877 600	8 877 600
Sum langsiktig gjeld		12 571 442	12 795 381
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		73	6 709
Gjeld til forvaltningsklient		10	300
Leverandørgjeld		51 991	530 280
Påløpne renter		726	11 905
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	12 384
Annen kortsiktig gjeld		11 532	4 823
Sum kortsiktig gjeld		64 332	566 400
Sum gjeld		12 635 773	13 361 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 142 882	19 159 811

Oslo 31.12.24

Styret i Borettslaget Geitmyrsvn 31

Sted: _____, dato: _____

Kristoffer Lorentzen Epland
Styreleder

Jeanne W reden
Styremedlem

Solveig Nielsen
Styremedlem

Leif Karsten Johansen
Styremedlem

Anne-Margrethe Lothe
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.

Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 102 992	1 042 016	1 102 973	1 154 386
3612 Inntekt kabel-tv	110 304	76 032	110 400	160 482
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	137 226	133 046	139 678	132 254
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	152 718	159 300	161 267	160 441
3625 Inntekt bredbånd	0	34 404	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	3 630	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	31 500	33 000	36 000	36 000
3690 Andre inntekter	0	0	231 009	0
3692 Inntekt vaskeri	11 235	12 705	12 600	10 920
Sum	1 545 975	1 494 133	1 793 927	1 654 483

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	190 000	0	200 000	0
Sum	190 000	0	200 000	0

Konto 8400 er inntekt på kr. 190 000,00 fra Klimaetaten.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	8 000	7 063	8 000	8 500
Forretningsførerhonorar	59 166	58 296	60 850	61 500
Annen regnskapsførsel	22 729	17 436	22 000	27 000
Sum	89 895	82 795	90 850	97 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 280	11 280
Sum	91 280	91 280	91 280	91 280

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	24 091	4 193 301	300 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	40 553	14 966	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	7 997	37 856	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	72 641	4 256 124	300 000	300 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	103 515	98 790	102 800	107 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	2 875	0	0	4 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	4 956	16 150	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	57 020	36 275	44 300	52 000
Sum	168 366	151 215	147 100	163 000

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 344	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	400	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 730	1 824	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	1 735	0	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	160	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 525	3 090	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 114	3 859	0	0
7772 Andre gebyrer	1 400	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 771	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	11 276	6 949	20 000	25 000
Sum	27 110	17 066	20 000	25 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	38 240	103 358	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 763	0	0	0
Sum	40 003	103 358	0	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 1213.93.07192	141 953	138 777	139 678	132 254
Sum	141 953	138 777	139 678	132 254

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-6 318	-5 588	0	0
Sum	-6 318	-5 588	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	638 810	4 449 861
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	709 079	-3 579 601
Avdrag langsiktig lån	-140 277	-257 194
Annen langsiktig gjeld	-83 662	25 743
B. Årets endring i disponible midler	485 140	-3 811 051
C. Disponible midler 31.12	1 123 951	638 810

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	25 020	20 798
1749 Forskuddsbetalte kostnader	46 176	77 875
Sum	71 196	98 673

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 24 andeler av kr 100.

Note 15 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansering av løpende lån i Handelsbanken
Lånenummer:	12139307192
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	4 917 623
Lånesaldo 01.01:	2 538 820
Avdrag i perioden:	152 661
Lånesaldo 31.12:	2 386 159
Saldo 5 år frem i tid:	1 484 059
Andelssaldo 01.01:	1 391 345
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	83 662
Andelssaldo 31.12:	1 307 683
Sum pantegjeld for lån:	3 693 842

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139307192	1	188 634	188 634
	1	183 003	183 003
	2	177 372	354 744
	1	163 295	163 295
	1	154 849	154 849
	1	149 218	149 218
	2	137 956	275 912
	2	135 141	270 282
	3	118 248	354 744
	1	90 094	90 094
	1	84 463	84 463
	1	60 862	60 862
	1	56 062	56 062

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 17 954 600.

Note 16 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 17 954 600.

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 954 600
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 954 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 954 600

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 15.03.1993, og anskaffelseskostnaden var kr 17 954 600. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr . note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Geitmyrsvn 31.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Geitmyrsvn 31

Styreleder	Kristoffer Lorentzen Epland (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Jeanne Wreden (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Anne-Margrethe Lothe (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Leif Karsten Johansen (sign.)	24.04.2025

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Geitmyrsvn 31

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Geitmyrsvn 31 som viser et overskudd på kr. 709 079. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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. 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>

Oslo, 5. mai 2025

Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

05.05.2025 22:39:06

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Geitmyrsvn 31 tirsdag 20.05.2025 kl. 17:00 - Bakgården / Virtuelt ved dårlig vær.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Geitmyrsvn 31

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Øyvind Krogh ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 14 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen _ stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Øyvind Krogh ble enstemmig valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Pelupessy valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble enstemmig godkjent, og møtet ble enstemmig erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonorar holdes på 80 000 kr.

Vedtak:

Styret honoreres med kr. 80 000,-. Enstemmig godkjent.

4. Orientering**4.1 Orientering fra styret om fasadeprosjekt**

Det vises til oversendt informasjonsskriv "Informasjon om fasadeprosjektet og oppfordring til nedbetaling av fellesgjeld" av 25.02.2025 sendt til eierne på epost.

Styret har følgende oppdateringer:

- Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltaket som søknadspliktig, og rehabiliteringen er derfor underlagt søknadsplikt.
- Som følge av søknadsplikten, samt tiden det tar å utforme og behandle søknaden, vil en ny og realistisk tidslinje for prosjektet bli presentert.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om brannsikring av kjeller

Det er foretatt en befaring av brann og redningsetaten. Det ble avdekket noen avvik som må rettes innen november 2026. Det går hovedsakelig ut på etasjeskille mellom kjeller og 1 etasje. Arbeidene vil gjennomføres i kjeller.

Styret vil orientere nærmere om dette på generalforsamlingen.

Vedtak:

Tas til orientering

5. Forslag**5.1 Forslag fra styret om endring av vedtektene**

Håvard og Randi har fått godkjent av Plan-og bygningsetaten å åpne opp en gammel inngang mellom andel 17 og 18. De ønsker også juridisk å slå sammen andelene ved en endring i kartverket og hos OBF.

Dette medfører at vedtektene må endres fra å omtale at borettslaget består av 24 leiligheter, til at det nå består av 23 leiligheter. Dette fører til at en stemme forsvinner fra Generalforsamling. Ellers vil ikke dette ha noen økonomiske konsekvenser for borettslaget. Brøken forblir uendret ved at andel 17 og 18 slås sammen.

Vedtak:

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag fra styret om endring av vedtektene

Styret foreslår å legge til et ledd under paragraf 4.1 Andelseiers bruk:

"Det er ikke tillatt å mate fugler, gnagere eller andre dyr som kan føre til skadedyrplager eller forringelse av bomiljøet. Dette forbudet gjelder både innendørs og utendørs, inkludert på balkonger, terrasser og fellesarealer. Formålet med forbudet er å forhindre forsøpling, luktplager og tiltrekning av skadedyr. Styret kan følge opp brudd med advarsler og nødvendige tiltak i tråd med ordensregler og borettslagsloven."

Vedtak:

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Leif Karsten Johansen (stiller til gjenvalg). Trakk sitt kandidatur. Anders Kamark stilte som kandidat.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Jeanne Wreden og Anne-Margrethe Lothe

Vedtak:

Anders Kamark ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Constantine Albertine Pelupessy (stiller ikke til gjenvalg). Leif Karsten Johansen stilte som kandidat.

Vedtak:

Leif Karsten Johansen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.34.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Kristoffer Lorentzen Epland
Styremedlem, Jeanne Wreden
Styremedlem, Anne-Margrethe Lothe
Styremedlem, Anders Kamark
Varamedlem, Leif Karsten Johansen

Protokoll for Borettslaget Geitmyrsvn 31

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øyvind Krogh (sign.)	22.05.2025
Sekretær	Øyvind Krogh (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Constantine Albertine Pelupessy (sign.)	26.05.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Geitmyrsvn 31

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 26.08.2025, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til geitmyrsveien31@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Geitmyrsvn 31 tirsdag 26.08.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Teams

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 367 685 449 240 4

Passord: FP3ho9kw

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Geitmyrsvn 31

tirsdag 26.08.2025, kl 17:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Orientering fra styret og rådgiver Joakim Utne (Utne Prosjekt AS) om fasadeprosjektet

- Gjennomgang av tilbud og planlagt oppstart september 2025
- Gjennomgang av fremdrift og praktiske forhold

2.1 Orientering fra styret om finansiering

- Opptak av lån og lånestruktur
- Tilrettelegging for IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)
- Søknad om støtte fra Kulturminnefondet
- Spørsmål og avklaringer fra andelseierne

3. Opptak av lån

Vedtaks punkt : Generalforsamlingen vedtar at Borettslaget Geitmyrsveien 31 finansierer fasadeprosjektet gjennom låneopptak i DNB, basert på den lånestruktur som presenteres under orienteringen.

3.1 Etablering av IN-ordning

Vedtaks punkt: Generalforsamlingen vedtar at det etableres IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) for lånet.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Geitmyrsvn 31 tirsdag 26.08.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 16 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 17 stemmeberettigede.

Joakim Utne fra Utne Prosjekt var tilstede uten stemmerett. Tre andelseiere kom sent. Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Kristoffer Lorentzen Epland valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Orientering fra styret og rådgiver Joakim Utne (Utne Prosjekt AS) om fasadeprosjektet

2.1 Orientering fra styret om finansiering

Sak 2:

- Gjennomgang av tilbud og planlagt oppstart september 2025
- Gjennomgang av fremdrift og praktiske forhold

Sak 2.1:

- Opptak av lån og lånestruktur
- Tilrettelegging for IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)
- Søknad om støtte fra Kulturminnefondet
- Spørsmål og avklaringer fra andelseierne

Vedtak:

Sak 2: Tatt til orientering

Sak 2.1: Tatt til orientering

3. Opptak av lån

3.1 Etablering av IN-ordning

3 Opptak av lån

***Vedtaks punkt :** Generalforsamlingen vedtar at Borettslaget Geitmyrsveien 31 finansierer fasadeprosjektet gjennom låneopptak i DNB, basert på den lånestruktur som presenteres under orienteringen.*

3.1 Etablering av IN-ordning

***Vedtaks punkt:** Generalforsamlingen vedtar at det etableres IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) for lånet.*

Vedtak:

3 Opptak av lån

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

3.1 Etablering av IN-ordning

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.02.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Geitmyrsvn 31

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	27.08.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	27.08.2025
Protokollvitne	Kristoffer Lorentzen Epland (sign.)	28.08.2025

ORDENSREGLER FOR GEITMYRSVN. 31

Pkt. 1. Gårdsplass og fortau

Skjemmende ting må ikke plasseres på gårdsplassen eller fortau. Tøy må ikke henges ut søn- eller helligdager.

Pkt. 2. Sjøppel

Sjøppel må kun legges i de dertil bestemte kasser. Lokkene på kassene må alltid holdes lukket. De må ikke fylles opp med søppel etter oppussing, flytting, o.l.

Pkt. 3. Vaskerom

Vaskeromet benyttes etter vaskeliste og må omhyggelig rengjøres etter bruk. De som benytter vaskeriet, skal skrive seg på vaskelisten. Har man ikke startet vaskingen en halvtime etter at man har skrevet seg på listen, kan andre vaske. Man kan kun vaske maks fire timer pr. dag.

Vasketiden er: Kl 0800 - 2200 på hverdager og kl 1000 - 2200 på søndager.

Pkt. 4. Kjeller

Kjellerne må holdes i ordentlig stand. Det skal ikke plasseres ting i kjeller-gangene. Det henstilles til alle som tenner lyset i kjelleren å slukke det etter bruk og låse dørene etter seg.

Pkt. 5. Trappene/Oppgangene

Trappene vaskes etter lister en gang i slutten av hver uke innen lørdag kl 1500. Underetasjen i oppg. B vasker også repoet utenfor inngangsdøren. Det samme gjør de som bor i 1. etasje. Det skal ikke plasseres ting i oppgangene heller ikke sykler og barnevogner.

Pkt. 6. Balkongene/Vinduene

Banking eller lufting av tepper må ikke gjøres fra balkongene eller ut av vinduene.

Pkt. 7. Ro og orden

Det skal være ro og orden mellom kl 2300 - 0700.

Pkt. 8. Låsing av ytterdører

Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

Pkt. 9. Husdyrhold

Husdyrhold er i sin alminnelighet tillatt, men det skal meddeles styret.

Oslo, 2.5.94 Hilsen Styret

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET GEITMYRSVEIEN 31

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

sist revidert på generalforsamling 21.06.2018

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Geitmyrsveien 31. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 23 andeler, pålydende *NOK 100,- per andel*. Hver andel gir bruksrett til en bolig og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i

bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.¹

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning.

Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.²

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

² Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.³

³ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan stemme for mer enn to andeler.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.4 Midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesarealer

Andel 1 har midlertidig eksklusiv bruksrett til platting oppført utenfor seksjon 1. Den nevnte rett begrenses kun til oppført platting.

Eier av Andel 4, Bugten, har midlertidig rett til å stille opp sin motorsykkel i bakgård ved siden av sykkelstativ. Retten bortfaller dersom andelseier ikke bor i andelen.



Dato: 30.05.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:500
 Ekvidistanse 1m
 Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000



Originalformat: A3
 Adresse: GEITMYRSVEIEN 31C

Gnr/Bnr: 219/95
 PlottID/Best.nr: 329136/ 86513121

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
 Byggesak

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

Beskrivelse: **Situasjonsplan 1:500**

NR: **01**
 Dato: **17.10.25**
 Revidert dato:

**Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven §29-4 andre avsnitt,
vedr. avstand til nabogrense.**

Adresse

Geitmyrsveien 31C

Gnr./Bnr.

219/95

Tiltakshaver

Martin Melhuus

Ansvarlig søker

KOHT Arkitekter AS

Søknad om dispensasjon

I forbindelse med ønsket omsøkt tiltak nord for eksisterende eiendom på eiendom gnr.:290/95 (Geitmyrsveien 31C) søkes det dispensasjon fra reglene vedr. minimum 4m avstand til nabogrense, jf. pbl. §29-4 andre avsnitt.

Tiltaket skal fungere som en utvidelse av tiltakshaver sin boenhet for å utnytte egnet areal på egen eiendom, samt forholde seg til eksisterende bærelinjer (som i seg selv ligger tettere på nabogrense enn loven tilsier) ser tiltakshaver seg nødt til å søke dispensasjon for forholdet. Tiltaket er forøvrig utformet slik at det ikke skal påvirke vernede trær på naboeiendommen. Se uttalelse fra Bymiljøetaten.

Begrunnelse for dispensasjon

Det er forsøkt innhentet samtykke til å søke om tiltak nærmere enn lovens regel. En avtale rundte dette ble i midlertid aldri landet, og det er derfor behov for å søke dispensasjon for forholdet.

Det fremkommer av Plan- og bygningsloven §29-4 andre avsnitt at et tiltak kan ikke ha en kortere avstand til nabogrense enn 4m. I midlertid følger det av samme lov §19-2 andre avsnitt første setning at kommunen kan gi dispensasjon fra reglene når hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke vesentlig tilsidesettes. Videre må fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, jf. §29-2 andre avsnitt andre setning.

Tiltaket er forsøkt utformet i tråd med dialog med PBE (i form av forhåndskonferanse), uttalelse fra Byantikvar og Bymiljøetaten. Tiltaket har fått en redusert utforming enn opprinnelig planlagt, da man har gått ned til kun en etasje. Likevel vil eksisterende bærelinje gjøre det vanskelig å ikke utfordre avstand til nabogrense, da denne allerede gjør dette. Avstand til eiendomsseksjon i nord (gnr.:/bnr.: 219/96/01) er målt til ca. 3,4m, mens avstand til eiendomsseksjon i nordøst (gnr.:/bnr.:219/96/07) er målt til 2,4m.

Det følger av praksis at hensynet bak reglene om minimumsavstand til nabogrense er for å ivareta hensyn til brannvern, lys og luft, utsikt, samt vedlikehold av egen bygningsmasse. På bakgrunn av disse forholdene er tiltaket forsøkt utformet og plassert, slik at det ikke kommer i direkte konflikt med disse hensyn.

Tiltaket oppnår tilstrekkelig avstand til å hindre brannspredning mot låvebygning rett nord. Avstanden er her målt til rett i underkant av 9,8m. Det bemerkes at låvebygning står på "gjenboer-eiendom", mao deler ikke eiendomsgrænse direkte med tiltakshavers eiendom. Eiendomsareal som strekker seg mellom låvebygning og tiltakshavers eiendom ansees derfor å ikke kunne utnyttes videre, både på grunn av regulert vern, men også grunnet egne avstander mellom omkringliggende bebyggelse og nabogrenser. Ved en gitt dispensasjon kan vi av den grunn ikke se at naboene får innskrenket sin disposisjonsrett over egen eiendom nevneverdig dersom dispensasjon skulle gis. Videre vil tiltaket utføres med nødvendig brannprosjekterende slik at brannsmitte forøvrig unngås.

Tiltaket er utformet i kun en etasje, slik at det etter vårt syn ikke vil oppleves spesielt domminerede opp mot eksisterende bebyggelse. Fall mot øst medfører at omkringliggende bebyggelse ligger med et tilsvarende fall i terreng. Vi kan av den grunn ikke se at tiltaket vil medføre en nevneverdig forverret situasjon for naboer. Det argumenteres fra vår side at tilbygget vil gi en mykere overgang fra eksisterende bebyggelse, kontra dagens avslutning i to etasjer med pusset betongvegg. I dag benyttes arealet tilbygget planlegges på til lek og trampoline, som grunnet den massive veggen er utfordrende grunnet stor refleksjon av lyd til sjenanse for dagens naboer.

Avslutningsvis vil tiltaket oppføres i tråd med eksisterende konstruksjon. Tiltaket vil ha en avstand til nabogrense som tilsier slik vi ser det at mulighet for vedlikehold både på egen eiendom, men også for naboer ansees som tilfredsstillende. Av den grunn kan vi ikke se at hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes om det skulle gis dispensasjon i tilfellet.

Tiltaket vil medføre at tiltakshaver får en sårt tiltrengt arealøkning av egen bolig, slik at de har mulighet til å fortsette å bo i området. Leilighetene i bygget spenner fra i underkant 100kvm til rett under 40kvm (hybelleiligheter i sokkel). Mulighet for en arealøkning vil gi bygget samlet sett et større spenn i variasjon, slik at en variasjon i beboersammensetning og behov kan ivaretas.

Gitt argumentasjon ovenfor kan vi ikke se noen klare ulemper ved å innvilge dispensasjon i tilfellet. Fordelene ved å innvilge en dispensasjon vil etter vårt syn være klart større enn ulempene.

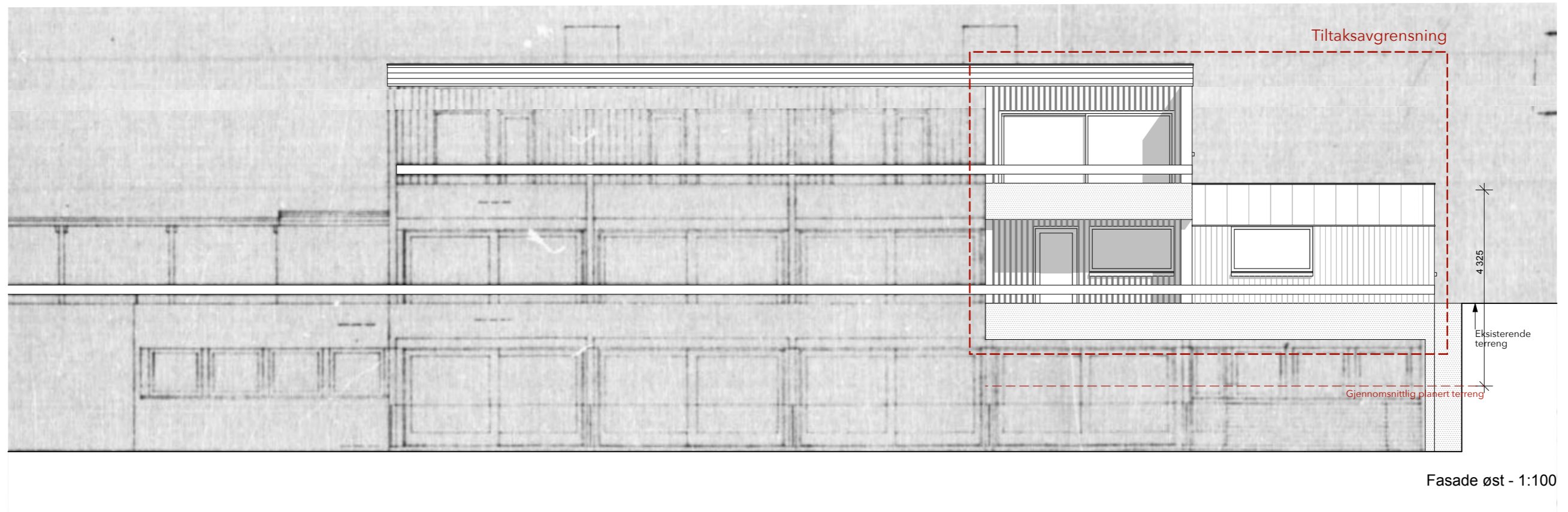
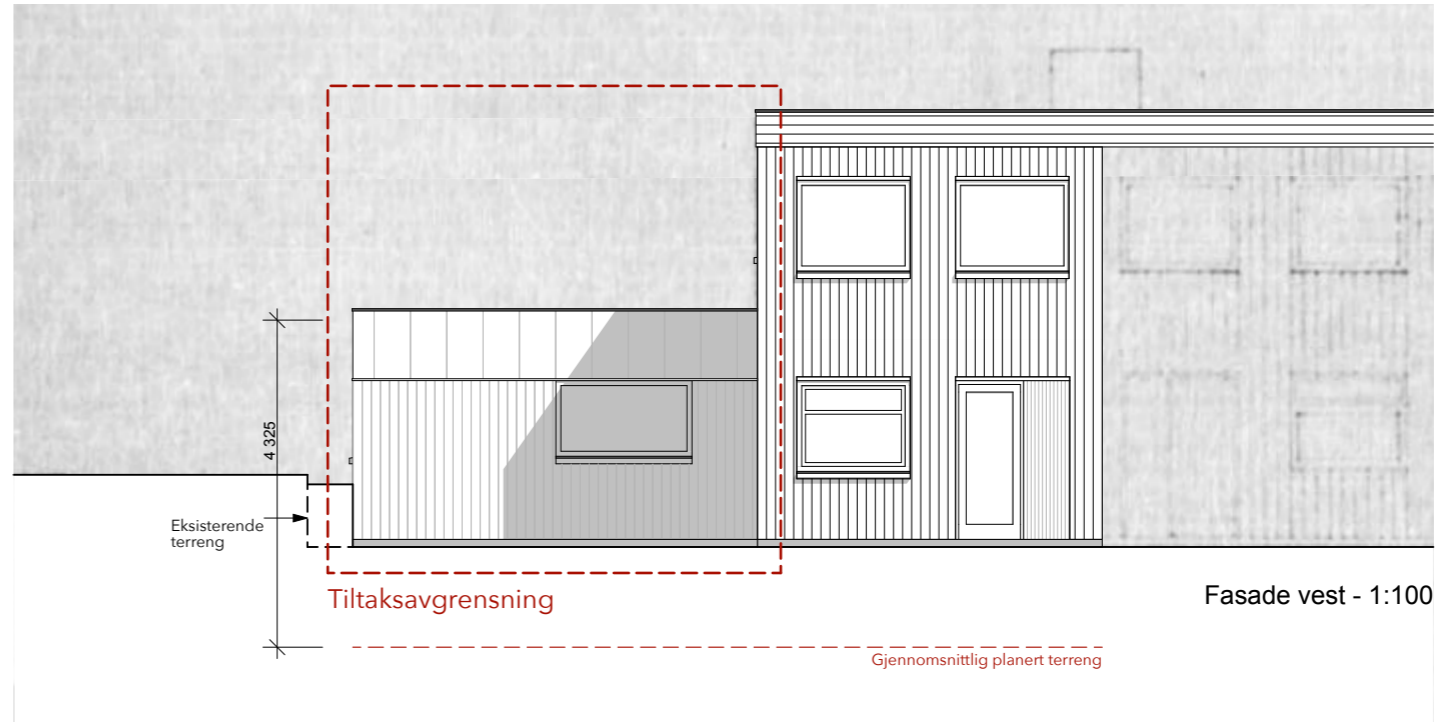
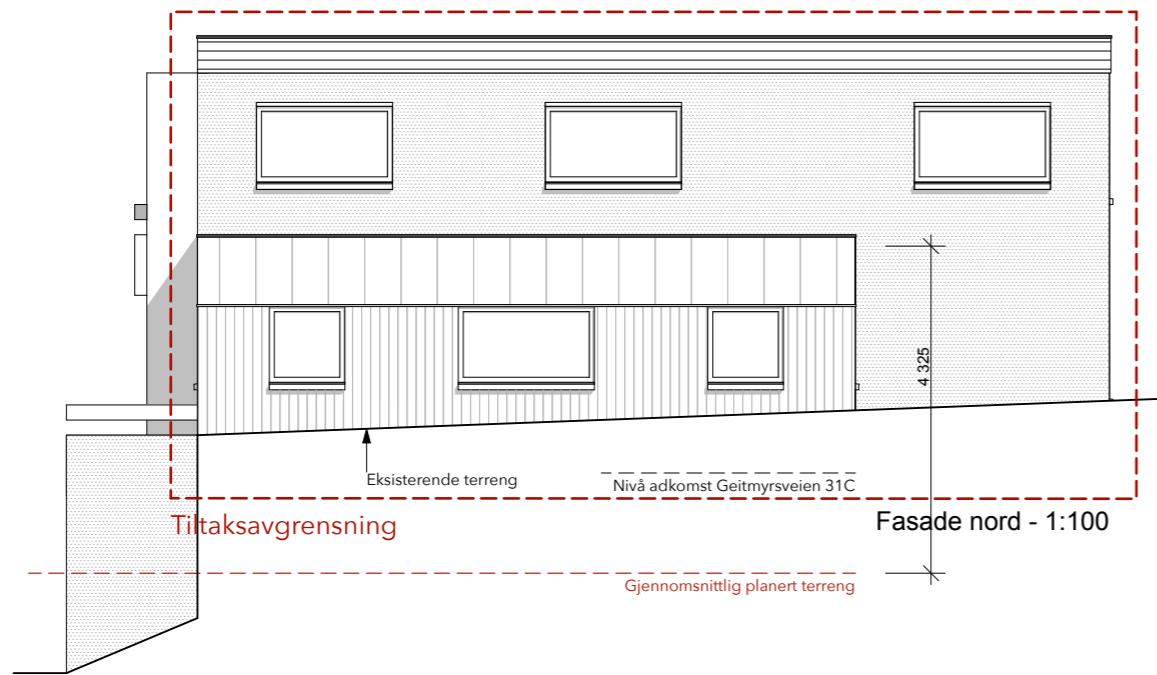
Vi håper med dette at omsøkte dispensasjon innvilges. Vi står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger dersom det er behov for det.

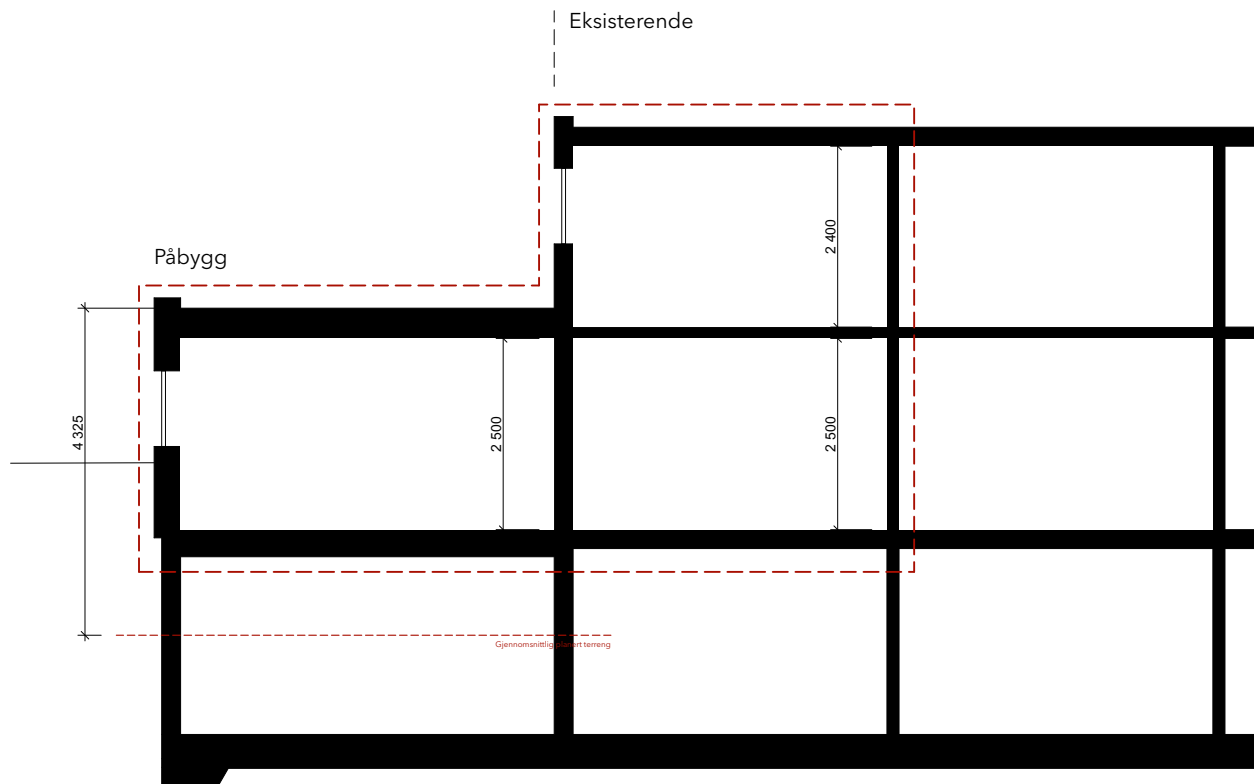
Med vennlig hilsen



Christopher Wilkens

Arkitekt MNAL, KOHT Arkitekter AS

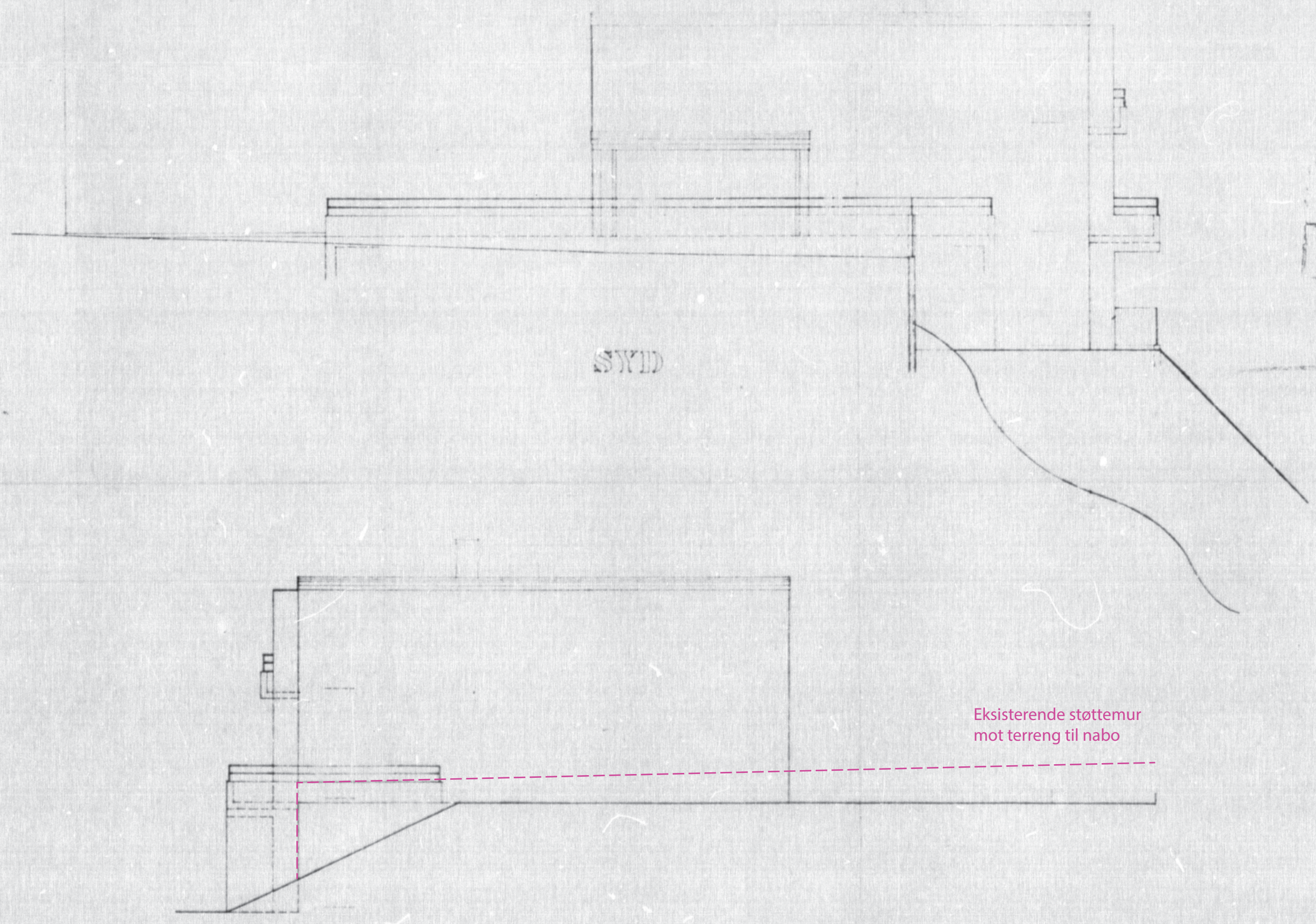




Snittegning utarbeidet på bakgrunn av
originalt tegningsgrunnlag fra byggesak i 1968

WEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 SEP. 1970



SYD

NORD

Eksisterende støttemur
mot terreng til nabo

16

RETTET SEPT 1970
 KORR. 9.5.68
 11 JUN 68
 PÅTT 12/71 1948
 TEGN. NR. 6
 OPP. NR. 10
 GEITMYRSVEIEN 31c
 TØMMERMESTER
 TRYGVE BIERKE

PASADER
 MÅTTID 1:50

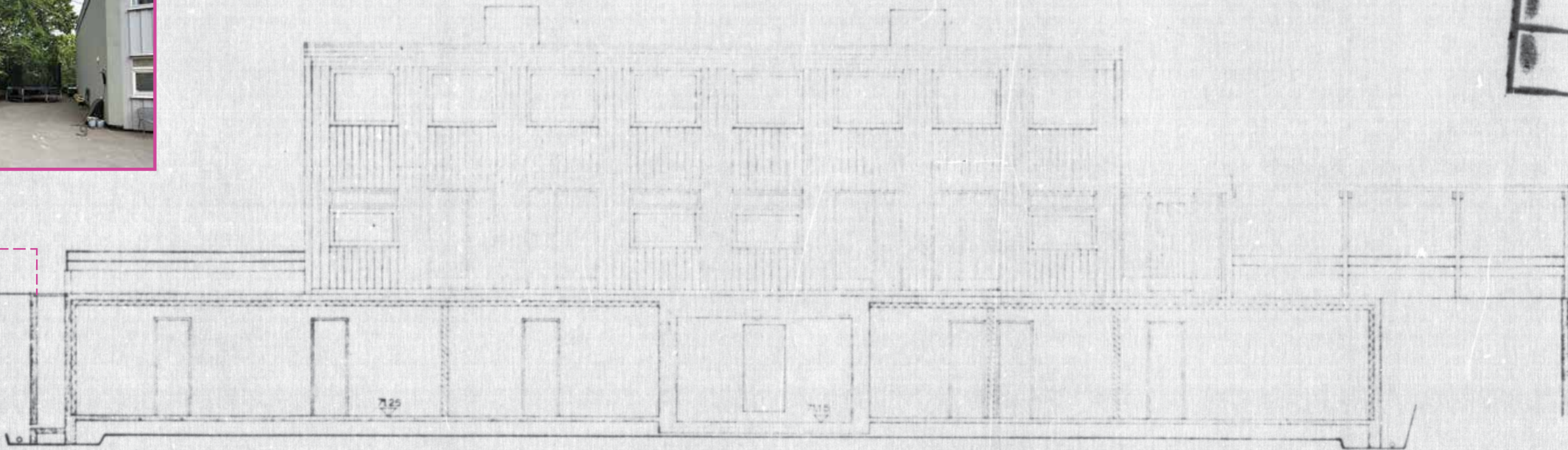
AT. BOSTAD
 ARKITEKT. M.N.A.U.

NHS LØSLS GATE 18
 O. D. 2
 55 18 55 16 28



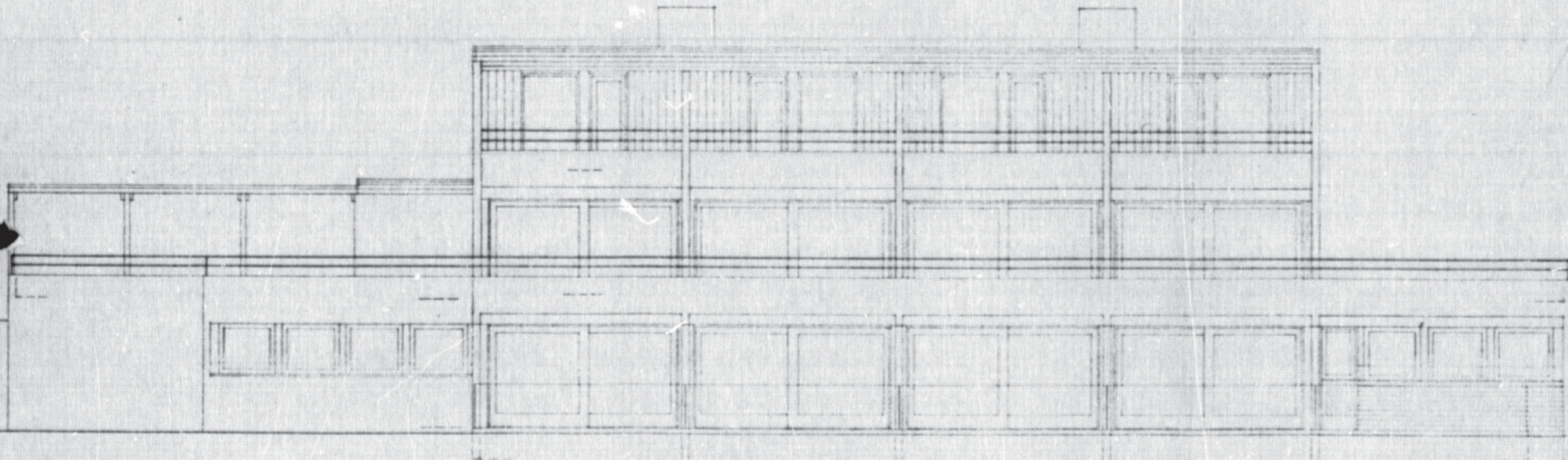
Eksisterende terreng/støttemur
har plassering som markert med
stiplet linje

NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 APR 1972



VEST

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 SEP 1970



ØST

17

RETTET SEPT 1970

KORR. 9.5. 69

11.08.70

12/11 1970

TEGNING

5

10

GEITMYRSVEIEN 31c

TOMMERMESTER

TRYGVE BJERKE

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 NOV 1970

FASADER

MÅLSTAV 1:50

AS BENTZ LINDING

ARKITEKT BNA

MIS BILS GATE 18

OSLO 2

05 18 30 55 18 28

SKALA

NUMER

22.10.2025

F1 - Følgebrev nabovarsel

Adresse: Geitmyrsveien 31C
Gnr/bnr: 219/95
Regulering: Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030. S-2255 er opphevet for eiendommen.

Tiltak: Påbygg/tilbygg til eksisterende boenhet, fasadeendring
Tiltakshaver: Martin Melhuus

Ansvarlig søker: KOHT Arkitekter AS

Bakgrunn for tiltaket

På vegne av tiltakshaver søkes det om tilbygg til eksisterende boenhet, for å gi et økt areal og nye funksjoner. Tilbygget plasseres ovenfor eksisterende underliggende hybelleilighet og vil formelt sett ansees som et påbygg til eksisterende konstruksjon da eksisterende bærekonstruksjon benyttes. Tiltakshaver har innhentet samtykke fra sameie til å søke om tiltak på areal som pt. tilfaller sameiet i fellesskap. Tiltaket legger seg nærmere nabogrense enn lovens ordning, og det vil i den forbindelse søkes dispensasjon fra avstand til nabogrense - eget vedlegg

Søknadsomfang

Det varsles om søknad om tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse. Tiltaket har blitt diskutert med plan- og bygningsetaten gjennom avholdt forhåndskonferanse, samt byantikvar (grunnet vern av nordeiendommen) og bymiljøetaten (grunnet vern av trær på naboeiendom). Uttalelser vedlagt. I dialog med byantikvar ble tiltaket justert fra to til en etasje for å tilpasse seg og underordne seg eksisterende bebyggelse, samt omkringliggende bygningsmiljø.

Estetisk vurdering

Tiltaket er utformet slik at det underordner seg eksisterende bebyggelse, gjennom form og fasadeutforming. Tilbygget/påbygget trekkes vekk fra eksisterende inngangsfasade, slik at dette blir mindre synlig i ankomst. Høydemessig medfører tilbygget/påbygget en nedtrapping av volumet mot bebyggelse i nord. Eksisterende fasade mot nord åpnes opp i andre etasje, for å muliggjøre mer lysinnslipp. Utforming og materialitet skal ta hensyn til omgivelsene for å sikre en diskret og harmonisk integrasjon i eksisterende bebyggelse. Tilbygget søkes utført i hovedsak med stående trekledning, som en videreføring av bygningens arkitektoniske uttrykk.

Naboer har 14 dagers frist til å komme med innsigelser eller merknader.
Eventuelle merknader rettes ansvarlig søker.

Med vennlig hilsen



Christopher Wilkens
Ansvarlig søker, KOHT Arkitekter AS

Epost: christopher@kohtarkitekter.no
Tlf: 99572832

Koht Arkitekter AS
Postboks 8 Sagene
0415 OSLO

Deres ref.:
CHRISTOPHER WILKENS

Vår ref. (saksnr.):
202555015 - 3
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Åsmund Iva Fallet

Dato: 19.08.2025

Adresse: GEITMYRSVEIEN 31C
Tiltakshaver: MARTIN DUUS MELHUUS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 219/95/0/0
Søker: Koht Arkitekter AS
Tiltaksart: Tilbygg

Forhåndskonferanse - Geitmyrsveien 31 C

Dato for forhåndskonferanse

15.08.2025

Møtedeltakere

Tiltakshaver: Martin Duus Melhuus
Ansvarlig søker: Christopher Wilkens
Fra Plan- og bygningsetaten: Åsmund Iva Fallet

Søkers beskrivelse av tiltaket

Tiltaket gjelder oppføring av et tilbygg til en endeleilighet, samt etablering av takterrasse over både tilbygget og eksisterende bygningsmasse. Tilbygget er planlagt plassert over en eksisterende sokkelleilighet som i dag ligger under biloppstillingsplass. For å ivareta eksisterende bygg og dets bærekonstruksjon, er det opplyst at tilbygget må plasseres nærmere enn 4 meter til nabogrense mot nord og vest.

Det er vist til at nabobebyggelsen er under vern, og det er etterspurt avklaring av hvordan dette kan påvirke tiltaket. Det er videre opplyst at tiltaket vil få mindre avstand enn 8 meter til bebyggelse i nordvest, der målt avstand er 6,4 meter vinkelrett. Tiltaket er forutsatt prosjektert

med nødvendige branntekniske tiltak. Dersom det vurderes som nødvendig, kan tiltaket justeres for å oppnå 8 meters avstand til nabobebyggelse.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet for eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø. I områder avmerket med hensynssone H570 søkes bevaringsverdier ivaretatt. Nye tiltak bør lokaliseres og utformes slik at viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstruktur videreføres. Bygninger med nasjonalt og regionalt viktige kulturminneverdier bør bevares. Dette innebærer at tiltaket må utformes med særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø og bebyggelsesstruktur.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 med restriksjoner for anlegg i grunnen. Innenfor sone H190-2 (fremtidig trasé for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/jernbaneanlegget.

Eiendommen befinner seg i et område med nasjonale kulturminneinteresser, jf. kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Temakart Forurenset grunn viser at eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone jf. kommuneplanens § 14.5.2. Grunnen skal undersøkes, og dersom denne er forurenset må det utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn, og fjerne eller sikre massene i tråd med kravene i forureningsforskriften kapittel 2.

Temaer som ble tatt opp i møtet

Avstand til nabobebyggelse og brannteknisk prosjektering

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-6, er det generelt krav om en avstand på minimum 8 meter mellom bygninger for å forebygge brannspredning. Men dersom det treffes tiltak for å hindre brannspredning mellom byggverk innen den nødvendige rømnings- og redningstiden, kan avstanden være mindre. Dette kan for eksempel inkludere bruk av brannvegger, noe som fremgår av samme paragraf.

Tiltakets plassering og visuelle kvaliteter

Dere må redegjøre for hvordan det nye tiltaket er tilpasset bebyggelsesstrukturen i området, og hvordan det er plassert på tomten og i terrenget. I tillegg må dere redegjøre for tiltakets visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

I denne sammenheng bør det fremgå hvordan høyde, volum, materialvalg og arkitektonisk uttrykk er vurdert i lys av hensynssonen H570 og den verneverdige nabobebyggelsen på naboeiendommen.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Hovedregelen etter pbl. § 29-4 annet ledd er at bygget skal ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Hensynet bak bestemmelsen er blant annet å ivareta brannsikkerhet, lys, luft, estetikk, tilpasning til terreng og omgivelsestilpasning, samt sikre forsvarlig avstand mellom bygg og til nabobebyggelse. Som uttalt i rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet H-2015-8 kapittel 2.1 skal kommunen bruke bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering som ivaretar både utbyggers interesser og ønsker og offentlige interesser på en tilstrekkelig god måte, samt at en tar hensyn til naboer slik at de beholder / kan få tilsvarende kvaliteter.

Dersom tiltaket ikke anses tilstrekkelig tilpasset den omkringliggende bebyggelsen, verneverdiene på naboeiendommen (både trær og bygningsmasse), eller i vesentlig grad tilsidesetter nabohensyn, vil en dispensasjon være vanskelig å innvilge.

Dere må begrunne dispensasjonssøknaden og sende den inn sammen med søknaden om tiltaket. Vi kan ikke gi dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke gi dispensasjon med mindre fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jamfør plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Naturfarer

Tiltaket ligger i en hensynssone i kommuneplanens arealdel eller i et område som ikke er tilstrekkelig kartlagt og forutsetningene for naturfarer er til stede. Naturfarer er ikke avklart i den gjeldende reguleringsplanen, og dere må innhente dokumentasjon fra en fagkyndig. Se våre nettsider for mer informasjon. <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/naturfarer-i-bygge-og-eiendomssaker/>

Andre myndigheter skal uttale seg om tiltaket

Uttalelse fra Byantikvaren

Tiltaket skal forelegges Byantikvaren for uttalelse, for å vurdere hvordan det påvirker kulturmiljøet, og verneverdiene på naboeiendommen.

Uttalelse fra Bymiljøetaten

Tiltaket ser ut til å kunne påvirke trær på naboeiendommen. Det bør derfor også innhentes uttalelse fra Bymiljøetatens miljødivisjon, som kan vurdere tiltakets påvirkning på trær og naturverdier.

For å spare tid anbefaler vi at dere innhenter uttalelser på forhånd.

Søknad, gebyr og saksbehandlingstid

Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift.

Som hovedregel er behandlingsfristen vår 3 uker for byggetiltak som er i tråd med regelverket, og 12 uker for mer omfattende saker. Da tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4, vil den lovpålagte behandlingstiden være 12 uker.

Generell informasjon om byggesaksbehandlingen

Tiltakshaveren har det overordnede ansvaret for byggesaken.

Ansvarlig søker er tiltakshaverens representant overfor kommunen. Den ansvarlige søkeren har ansvaret for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket er i samsvar med regelverket. Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende foretakene, og sørge for at alle oppgavene er ivaretatt av ansvarlige foretak. Ansvarlig søker har også ansvaret for å avslutte byggesaken ved å sende inn søknad om ferdigattest. Når vi har gitt ferdigattesten, avslutter vi saken.

Ansvarlig prosjekterende har ansvaret for at tiltaket blir prosjektert i samsvar med regelverket. Ansvarlig prosjekterende skal dokumentere forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen. I tillegg har ansvarlig prosjekterende ansvaret for å prosjektere sikring av byggeplassen, jf. pbl. § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med prosjekteringen og regelverket. Ansvarlig utførende har i tillegg ansvaret for å gjennomføre de nødvendige sikringstiltakene i byggeperioden, jf. pbl. § 28-2.

Trenger dere mer informasjon?

På våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/> finner dere blant annet veiledninger, skjemaer og ytterligere opplysninger om saksbehandlingstid, gebyr og rabatter.

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen er en gjensidig orientering. Den gir ingen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter og politiske vedtak vil for eksempel kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Dersom dere senere sender inn en søknad om tiltak må dere legge ved dette referatet.

Etter avtale med møtedeltagerne er referatet ferdig utarbeidet i etterkant av møtet.

Har dere eventuelle tilbakemeldinger til referatet ber vi dere om å sende de inn skriftlig senest én uke etter at dere mottar referatet.

Vennlig hilsen

Åsmund Iva Fallet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

MARTIN DUUS MELHUUS, GEITMYRSVEIEN 31C, 0171 OSLO

KOHT Arkitekter AS v/ Christopher Wilkens

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
25/84366 - 2

Saksbehandler:
Nicolai Ljøstad Aasen

Dato: 23.09.2025

Forhåndsuttalelse naturmangfold - Tilbygg - Gnr/bnr 219/95 - Geitmyrsveien 31 C

Vi viser til henvendelse av 10.09.2025, med anmodning om forhåndsuttalelse vedrørende bevaringsverdige trær i forbindelse med oppføring av tilbygg nord for eksisterende bygningsmasse i Geitmyrsveien 31c (gnr/bnr 219/95), PBE saksnummer 202555015.

I forbindelse med påvirkning på naturmangfoldet har Bymiljøetaten ingen innvendinger mot tiltaket slik det er skissert, da det i all hovedsak påvirker opparbeidet areal. Dersom det oppstår et behov for beskjæring av grener på nærliggende trær, må dette gjøres på en skånsom måte av fagfolk for å ivareta trærne på best mulig måte, utenfor hekketiden (01.04.–01.08.). Vi anbefaler å se til Bymiljøetaten sine veiledere for beskyttelse av trær og graving nær trær (vedlagt).

Vennlig hilsen

Terje Laskemoen
divisjonsdirektør

Nicolai Ljøstad Aasen
naturviter

Vedlegg

Graving nær trær – veileder
Beskyttelse av trær – veileder

Kopi til
Plan- og bygningsetaten

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



23.10.2025 13:43:45 AR704484565

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Geitmyrsveien 31C, Oslo, 0171 OSLO		
Kommune:	0301		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
219	95	0	0
Eier:	Flere eiere		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg Endring av bygg - utvendig - Fasade Endring av bygg - utvendig - Påbygg
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Se eget følgebrev.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningslov med forskrifter (SAK og DOK)

Beskrivelse:

Se eget vedlegg vedr. søknad om dispensasjon.

Begrunnelse:

Se eget vedlegg vedr. søknad om dispensasjon.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

23.10.2025 13:43:45 AR704484565

Type plan: Arealdel av kommuneplan
Navn på plan: Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030.

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Christopher Wilkens
E-post: christopher@kohtarkitekter.no
Telefon: 99572832

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: KOHT ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer: 918145044
E-post: christopher@kohtarkitekter.no
Postadresse: Postboks 8 Sagene, 0415 Oslo

Nabovarselet er signert av

CHRISTOPHER WILKENS på vegne av KOHT ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

D1_situasjonsplan.pdf

forhaandsuttalelse naturmangfold - Tilbygg - Gnrbnr 21995 - Geitmyrsveien 31 C_BYM.pdf

Dispensasjon_avstand til nabogrense.pdf

forhaandskonferanse_pbe.pdf

uttalelse_byantikvaren.pdf

E1_fasader.pdf

E2_snitt AA.pdf

Folgebrev - Nabovarsel.pdf

Snitt.pdf

Fasader_syd_nord.pdf

Fasader_vest_ost.pdf

Geitmyrsveien 31C

Tilbygg til eksisterende bolig

Forespørsel om forhåndsuttalelse fra Byantikvaren

christopher@kohtarkitekter.no

99572832

04.09.2025

TILTAK

Tiltaksnavet Martin Melhus, ønsker å oppføre et tilbygg nord for eksisterende boligmasse (arealnummeret som oppmålingsplanen ble godkjent på) eiendommen (bnr. 219/95). Tilbygget skal fungere som en utvidelse av deres egen bebodde. Eierdommen er ikke selv underlagt vern, men tiltak vil krysse tilbygget rett nordvest for (forne i krysset deres eiendomsnr.)



Ukvald er det ønskelig å sikre hensynet til eksisterende vern på naboeiendommen, og hvordan dette vernet evt. påvirker en byggesak på den aktuelle eiendommen.

Det er gjennomført forhåndsintervjuer, seker hvor det ble anbefalt av saksbehandler å ta kontakt med Byantikvaren med tanke på å få en forhåndsuttalelse til et eventuelt bygg. Der ble avholdt møte med Byantikvaren den 19. august 2025 vedrørende tiltaket - som nå var i etasjer. Siden den gang er tiltaket redusert til en etasje, og regnet om for å separere seg bedre i bakrom med jevre. Møtet viser tiltaket ikke å komme i konflikt med de vernede bygning på naboeiendommen, da det nå kun er en etasje. Det vil imidlertid detterspørres om å hake seg ut fra Byantikvarens vern til tiltaket - mer tilknytning vernede trær og evt. muligheter for å busjplante greener som vil komme for tett på trær.

Tiltaket legger seg noe nærmere enn 4m til nabogrense til areal. Tiltaket fordrer derfor uansett en fra par 529 4 andre avsnitt.

Punktliste:

- 1. Tiltaksnavet ønsker å oppføre et tilbygg nord for eiendommen. Dette vil pose noen spørsmål vedrørende tiltak opp mot den historiske kontekst som nærmeste nabo til vernede eiendommen. Vil vernet av naboeiendommen legge føring for utforming/utstrekning av tiltaket?

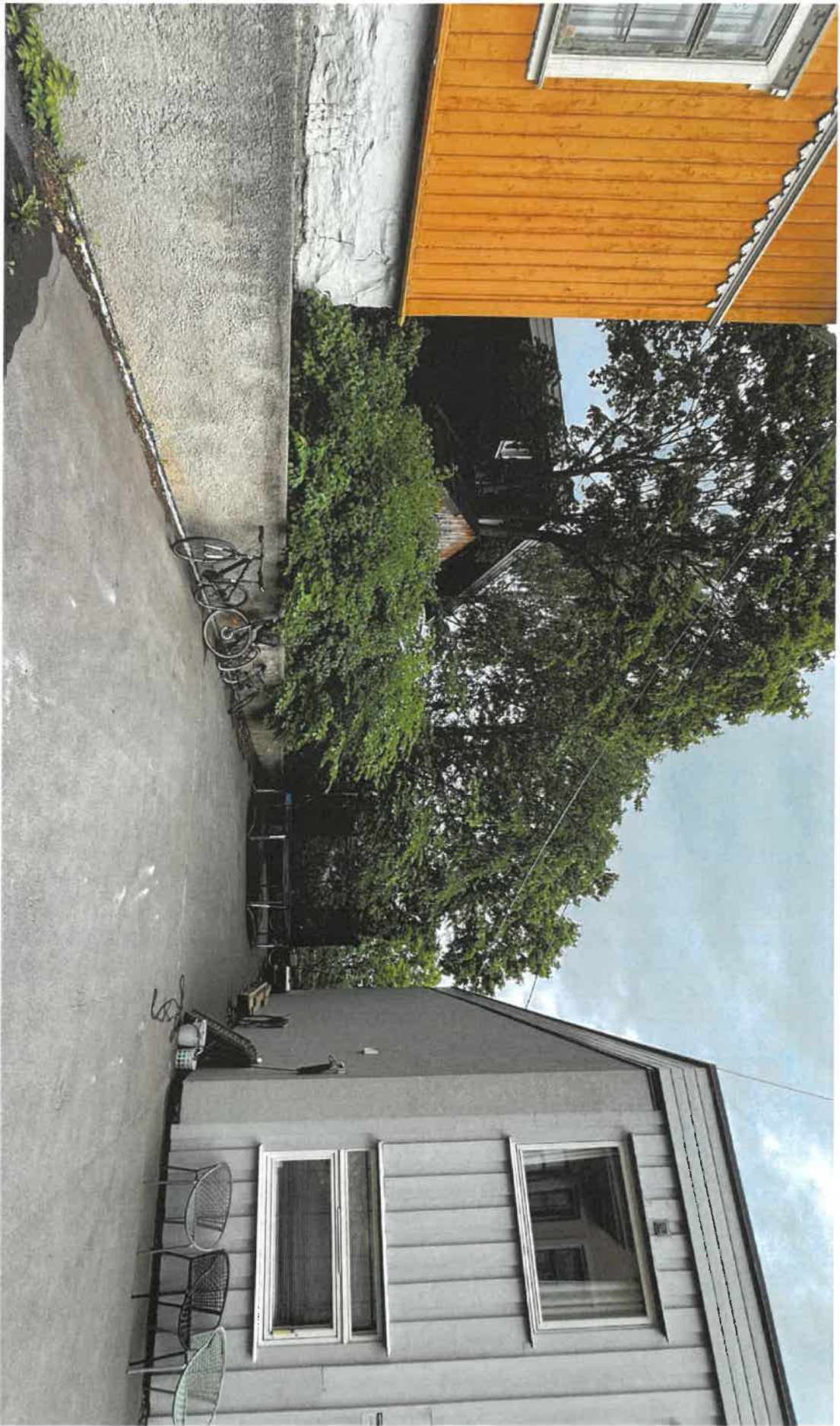
4/9-25
 BYANTIKVAREN VIL IKKE MOTSETTE
 SEG DET FORESLÅTTE TILBYGGET I
 ET STADJE. ETTER VÅR
 VURDERING VIL TILBYGGET IKKE
 VÆRE I KONFLIKT MED DE
 OMKRINGSRETTENS BEVARINGSVILKÅR
 BYGNINGEN.

[Handwritten signature]

I SAMMENHANG MED VÅR TRAFIKK

BYANTIKVAREN I OSLO
 P.O. Box 110, 0110 Oslo
 Pb. 110, 0110 Oslo
 Tlf. 22 44 11 11

Kontaktperson: [Name] | E-post: [Email] | Tlf: [Phone]



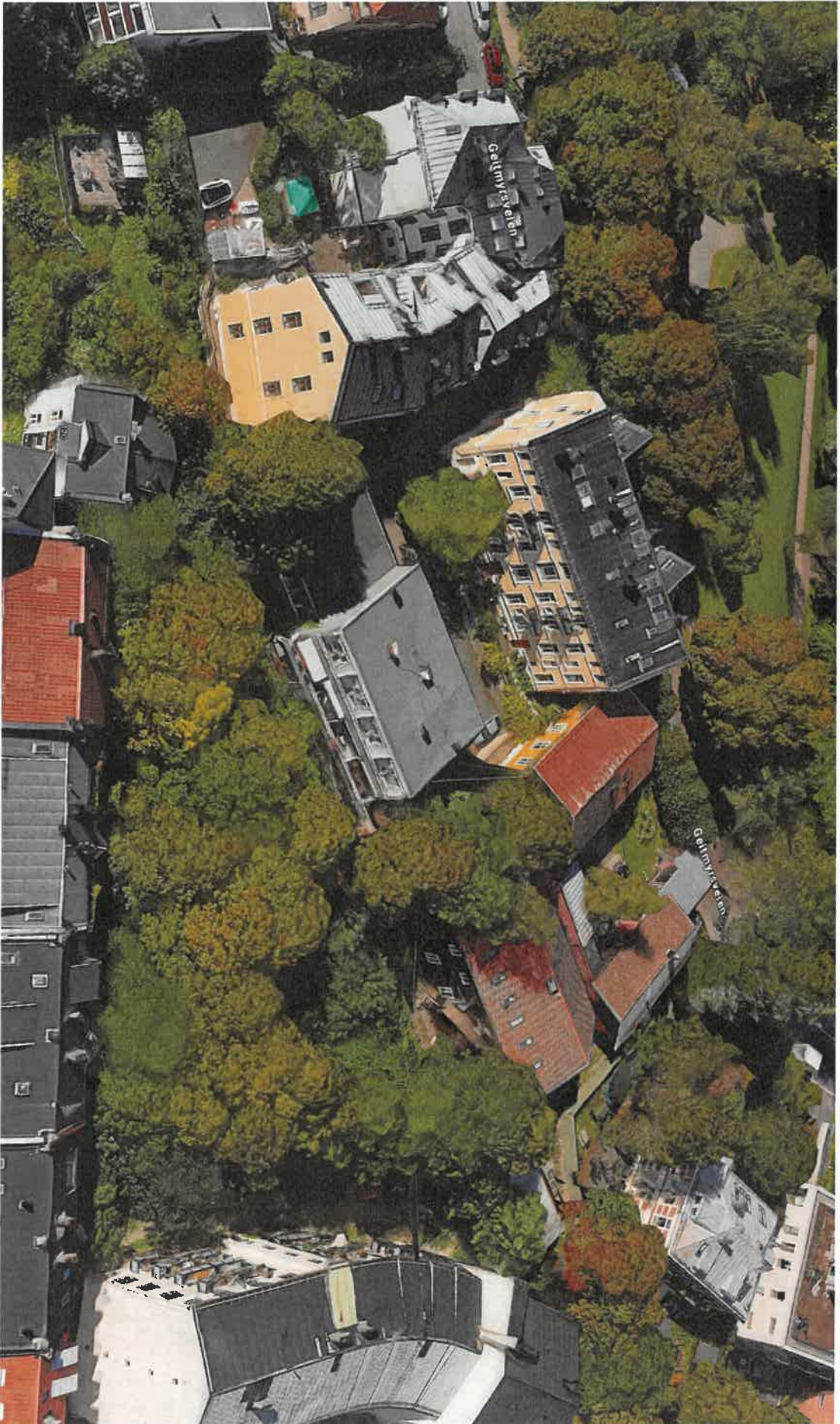


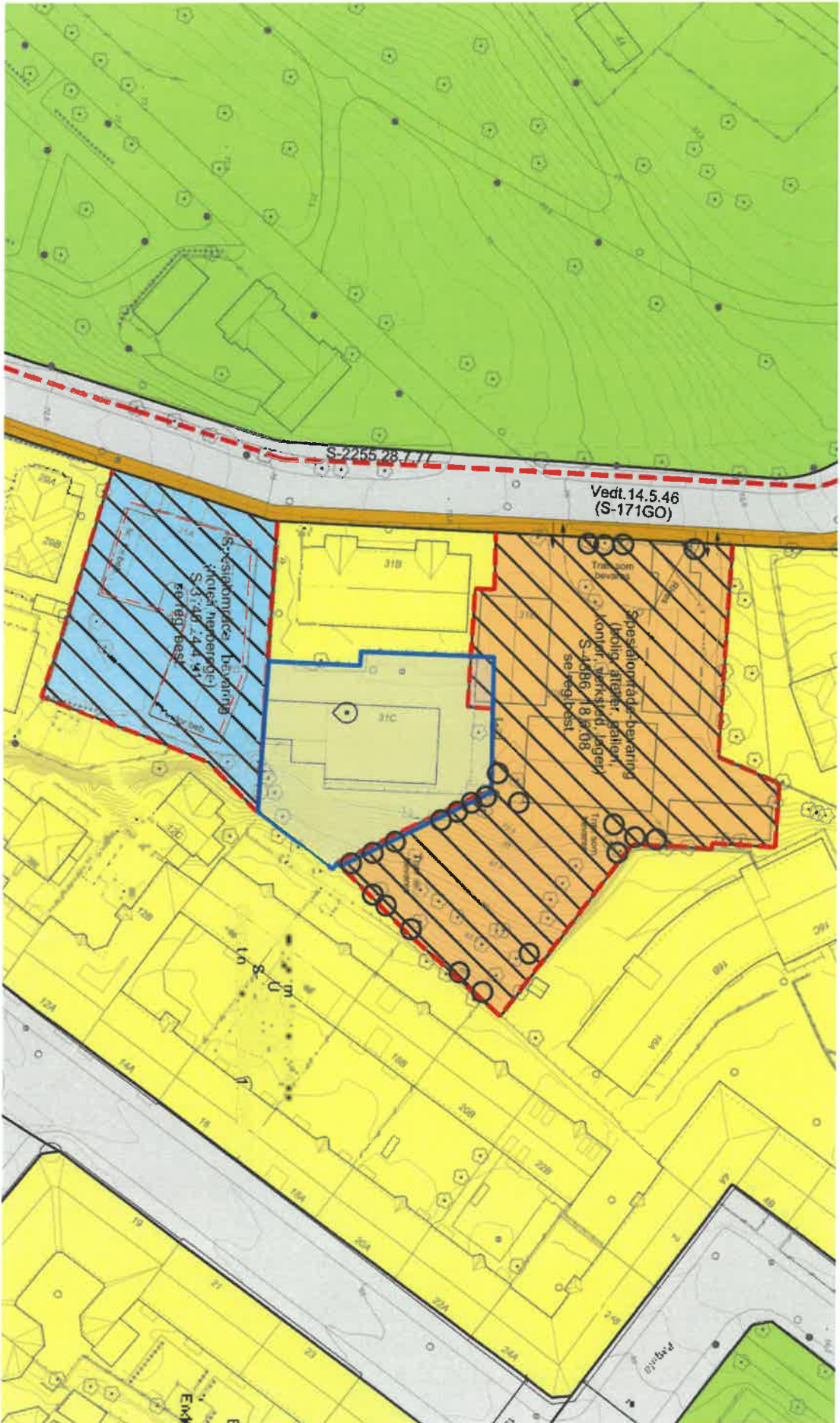


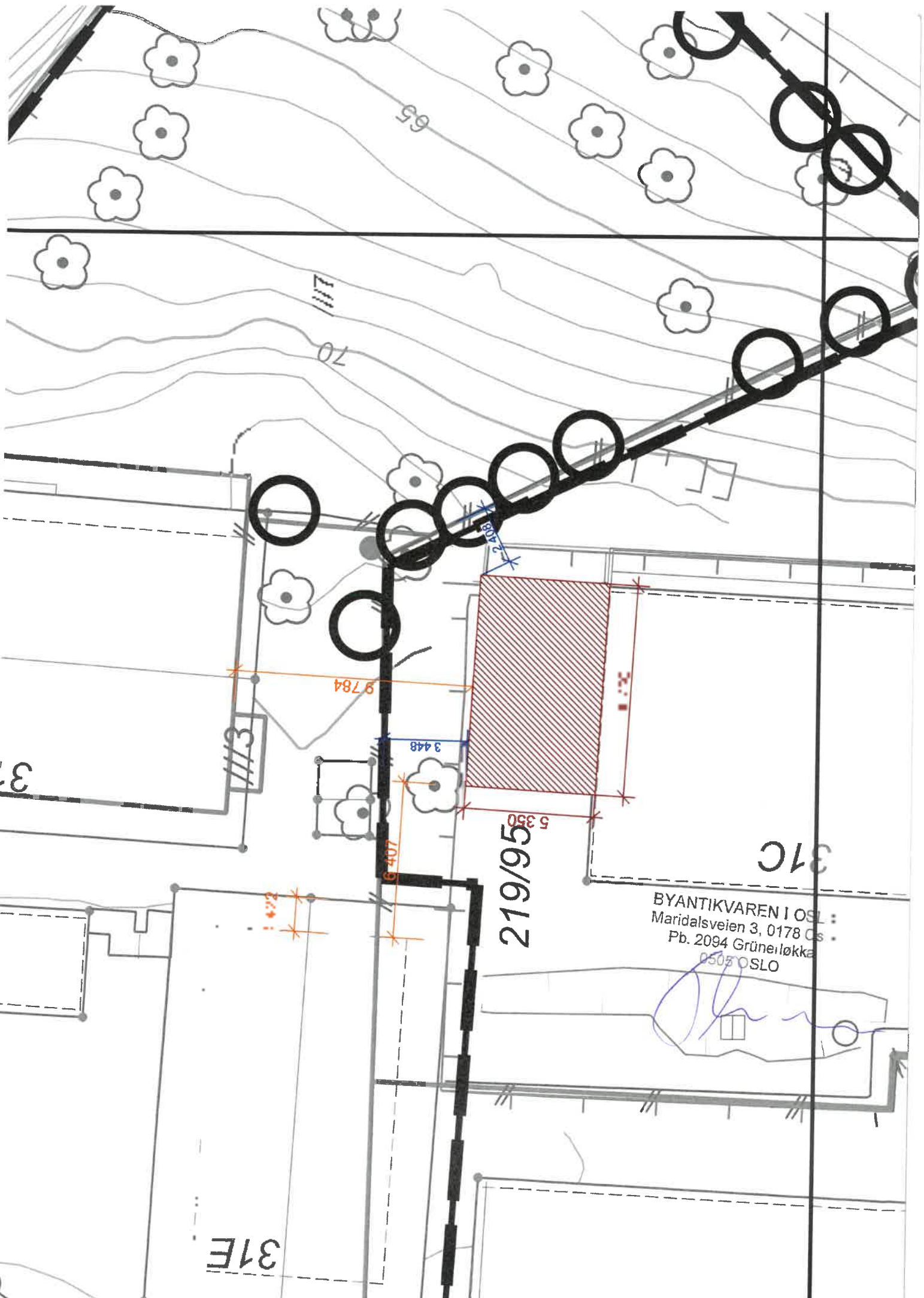












69

70

9 784

3 448

219/95

5 350

1 232

6 407

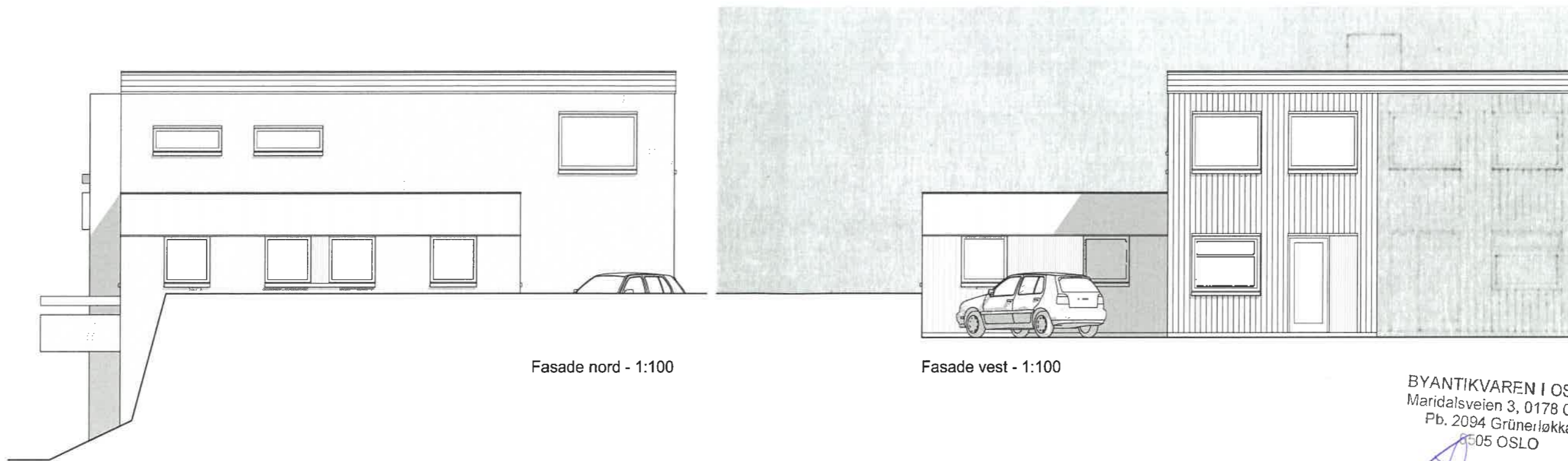
4 22

31C

31E

BYANTIKVAREN I OSLO :
Maridalsveien 3, 0178 Os
Pb. 2094 Grüneiløkka
0505 OSLO

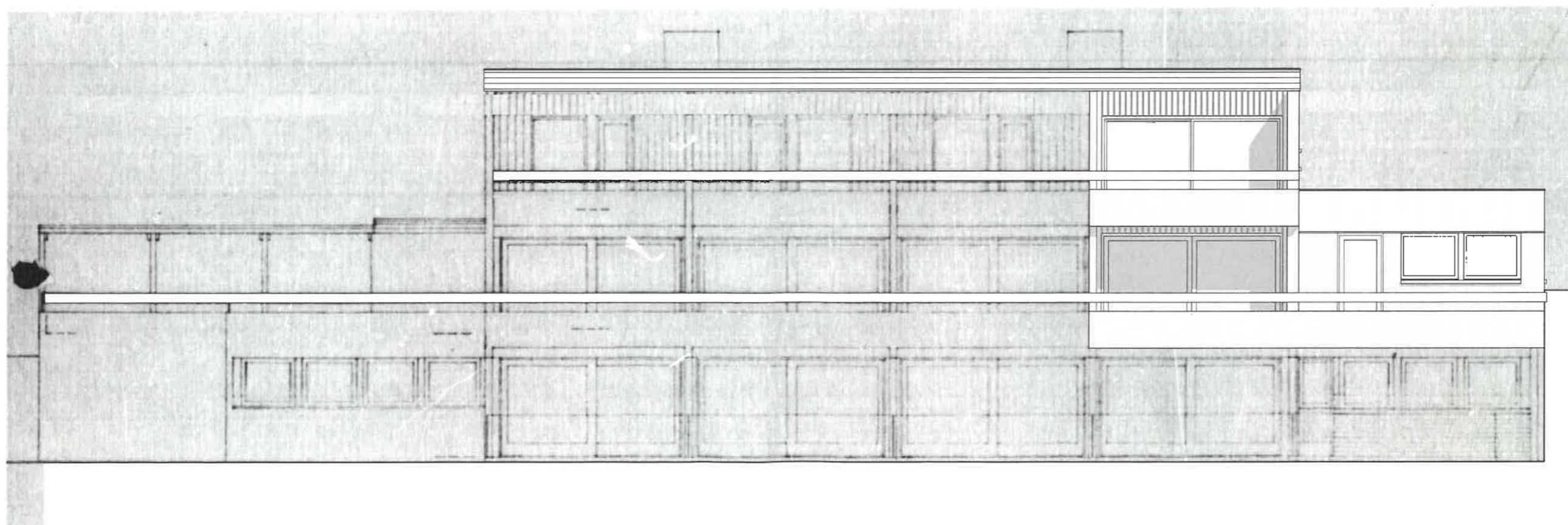
[Handwritten signature]



Fasade nord - 1:100

Fasade vest - 1:100

BYANTIKVAREN I OSLO
 Maridalsveien 3, 0178 Oslo
 Pb. 2094 Grünerløkka
 0505 OSLO



Fasade øst - 1:100



Dato: 30.11.2024
 Bydel: Inn
 Kilde: K11
 Løpnummer: 10
 Kart: 1:5000
 Høyde: 100m
 - Reguleringsplan for bygging
 - Byggesaksnummer: 2024/10



Opprinnelig AD
 Adresse: SEITHVANGVEIEN 31C

PlanID: 219/94
 PlanID Beskr: 320/30: 805/1/21

Bydel: Inn

Kommune: Oslo

Situasjonskart

Kart over tomteforholdene i byggesaksområdet

BYANTIKVAREN I OSLO
 Maridalsveien 3, 0178 Oslo
 Pb. 2094 Grünerløkka
 0505 OSLO

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

Beskrivelse:

NR:
 Dato:
 Revidert dato:



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Deres ref.: David
Gulbrandsen

Vår ref.: 201702694-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Jetmir Sabani

Dato: 21.12.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 31	Eiendom:	219/93/0/0
Tiltakshaver:	GEITMYRSV 31 BORETTSLAGET	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	NORSK BRANNVERN AS	Adresse:	Strandveien 33, 3050 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Geitmyrsveien 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 20.12.2017.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.12.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
GEITMYRSV 31 BORETTSLAGET, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
haakonbrunell@gmail.com



SKORSTEINSFOLKET AS
Postboks 74
1333 KOLSÅS

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 21.05.2021
202104091 - 5
Oppgis alltid ved henvendelse
John Philip Santillan

Adresse: GEITMYRSVEIEN 31A Eiendom: 219/93
Tiltakshaver: BORETTSLAGET GEITMYRSVN 31 Søker: SKORSTEINSFOLKET AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Geitmyrsveien 31 A - Skorsteiner

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av to skorsteiner, mottatt 20.05.2021.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder

Kopi til:

BORETTSLAGET GEITMYRSVN 31, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 Oslo

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 25.03.2024
202213152 - 6 Mari Helene Slagsvold
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: GEITMYRSVEIEN 31A Eiendom: 219/93/0/0
Tiltakshaver: BORETTSLAGET GEITMYRSVN 31 Søker: absolutt arkitektur as
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Geitmyrsveien 31 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 06.03.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202213152			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasader gardsrom	A3310	12.09.2022	1/16
Fasader gate	A3300	12.09.2022	1/17

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt sammen med søknaden om ferdigattest.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

BORETTSLAGET GEITMYRSVN 31, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO



3104 / 7/5 = 3146 / 7/5

Revisiteller
7 Tegninger
1 Skitse for Registreret
1 Skitse for Byggeskema
1. og 2. Facade Tegning
1 Skitse
176 k. Tegning

Expeditions-Dokument N^o 1.

angaaende Konjunktur
paa Matr.-No. 21-21^a Gadegrundene
Indleveret 11 November 95 Attesteret Ferdig afdelt 3/5-97

Oversender Hr. Opmælingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No. Brændes og Kaldesforhold, Reguleringsbestemmelser eller andetsteds. Forretter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 10 November 1895
for Liebkeag
O. Pjeltke Høstenmann



De 2 Matr. er ikke sammenføjede. Det fremspringende Matrikelnummer ligger 10,50 m. fra den regulerende Gadekante (op. Registreret vedlagt Skitse),
2. u. s.

Therese Lønn.

Tilbageendes Hr. Bygningsinspektøren det jeg vedlag-
ger den forlangte Facadetegning og Skit.



Kristians 26^{de} November 1895

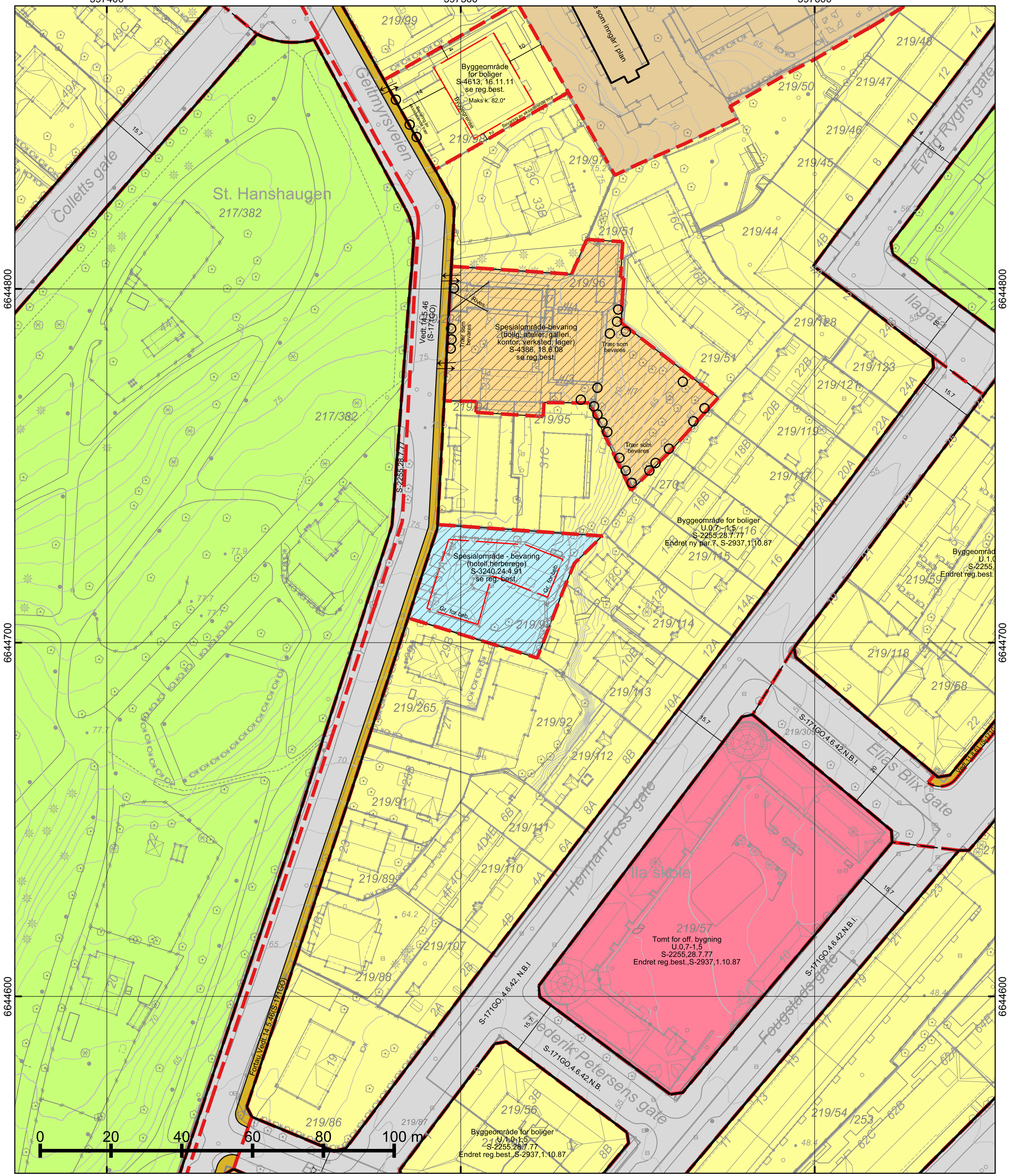
underteget: Carl Edvard
Høsten Property

Overendes der er en Grundmurskummination. Klædtes
med Venetianerkanaler her fra Løftes forer bort
til en i dette Piemed opstillet opvarmede Rør. Røret
kanon sit Lys gennem Klædtes, i hvilket Aulidning
detside her anbringes Vindes med fast indsat Glas.
I Kjælderplanen har man ved indretning Løbepude
men da Pjeltkelaget for Grund af Terrainforholdene

597400

597500

597600



597400

597500

597600

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.04.2026

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: 155641/ 86530011

Adresse: Geitmyrsveien 31

Gnr/Bnr: 219/93

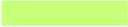



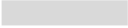
















Deres ref.:

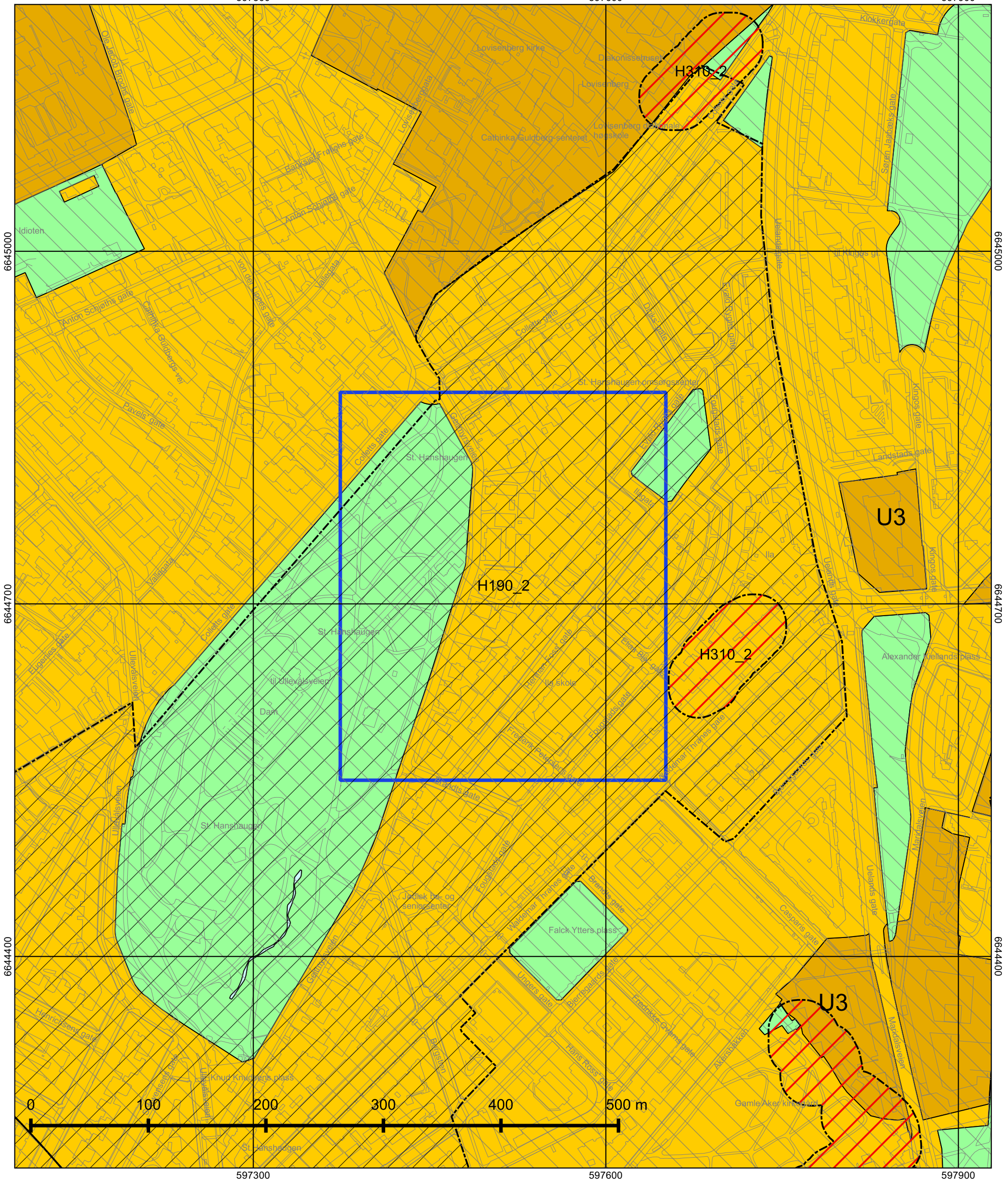
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	661 - Spesialområde bevaring forretning
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygning som forutsettes revet
	Bebyggelse som inngår i planen
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 08.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155641/86530011

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
GEITMYRSVEIEN 31A

Dato: 08.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530011
9110205

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 93

Vi viser til bestilling av 20260408 for GEITMYRSVEIEN 31A.

GNR. 219 BNR. 93

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.04.1895.

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

1312 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



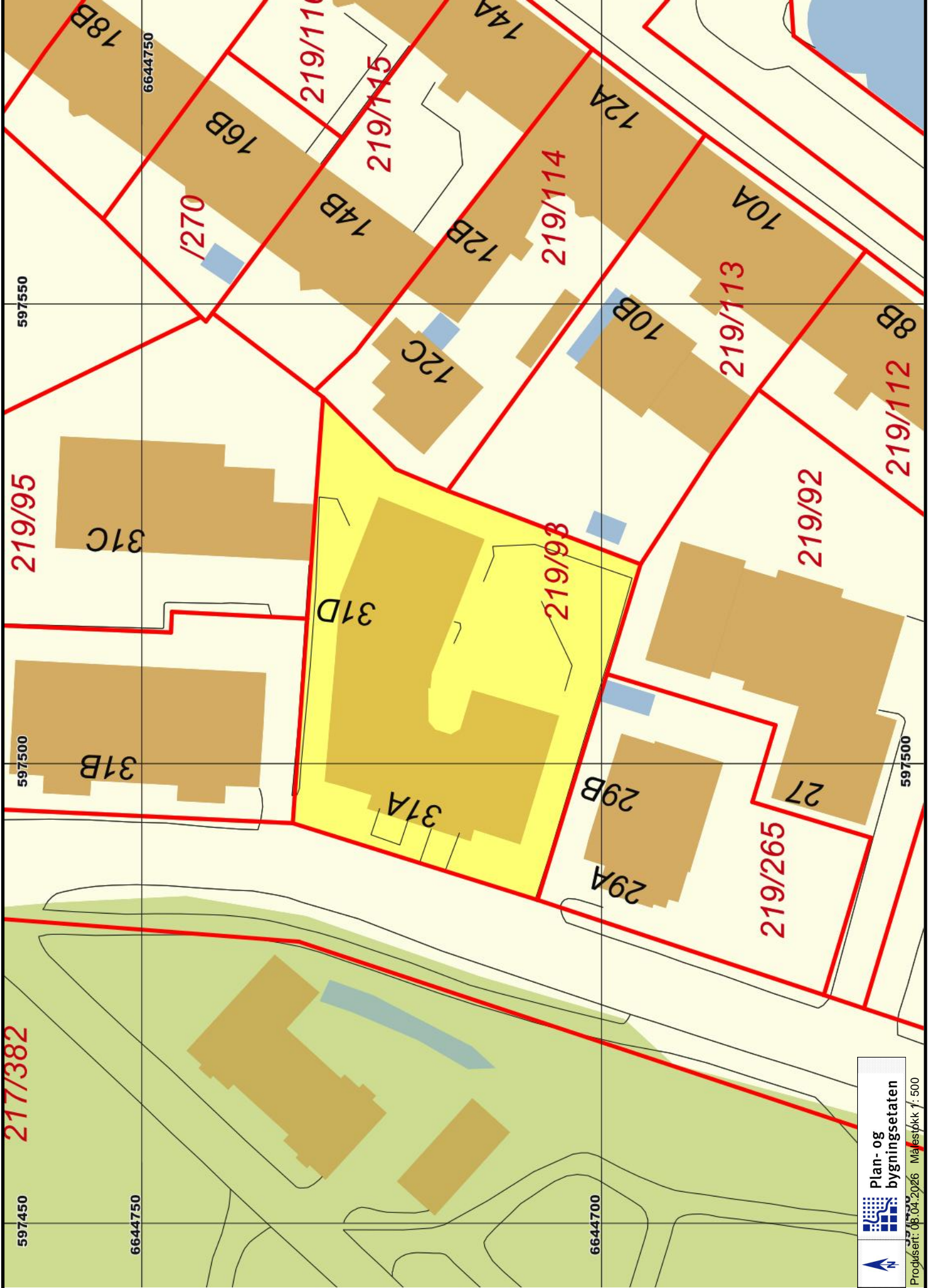
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



217/382

219/95

597550

597500

597450

6644750

6644750

6644700



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.