GULLERÅSVEIEN 20B

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK
Gulleråsveien 20B, 0779 OSLO
OSLO kommune
gnr. 35, bnr. 1253, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 06.06.2025 **Rapportdato:** 09.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18333-2102 **Referansenummer:** OX8144

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående eierseksjon i leilighetsbygg fra 1997. Sentralt beliggende på Gulleråsen i veletablert område bestående av både villa-/småhusbebyggelse og noe leiligheter. Gulleråsen stasjon (kun avgang retning Frognerseteren) er like nedenfor. Det er kort vei til Slemdal med noen forretninger og servicetilbud. Heming idrettsanlegg med treningssenter er i gangavstand.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv planløsning. Leiligheten gjennomgikk betydelig oppussing i 2012 i regi av forrige eier.

Adkomst til felles trappegang inn fra felles, åpen gårdsplass. Det er heis i bygget.

Flott utsikt til Holmenkollen, Skådalen, deler av byen og indre Oslofjord i tillegg til området rundt med bebyggelse. Frognerseterbanen passerer like nedenfor.

Det disponeres 2 boder (fremvist) i kjeller.
Det disponeres 2 åpne garasjeplasser (fremvist) i felles, lukket garasjeanlegg. Garasjeplassene ligger ved siden av hverandre innerst til høyre i garasjeanlegget.
Lader for el-bil.
Felles gjesteparkering er på siden i rundkjøringen.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.333,– pr. md.
Herav:
Felleskostn. sameie 6.041,-
TV 292,-

Pent opparbeidet tomt felles hage og gårdsrom.

Sameiet består av 10 boligseksjoner.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Ris
Grunnkrets: Vettakollen
Valgkrets: Svendstuen skole
Skolekrets: Svendstuen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

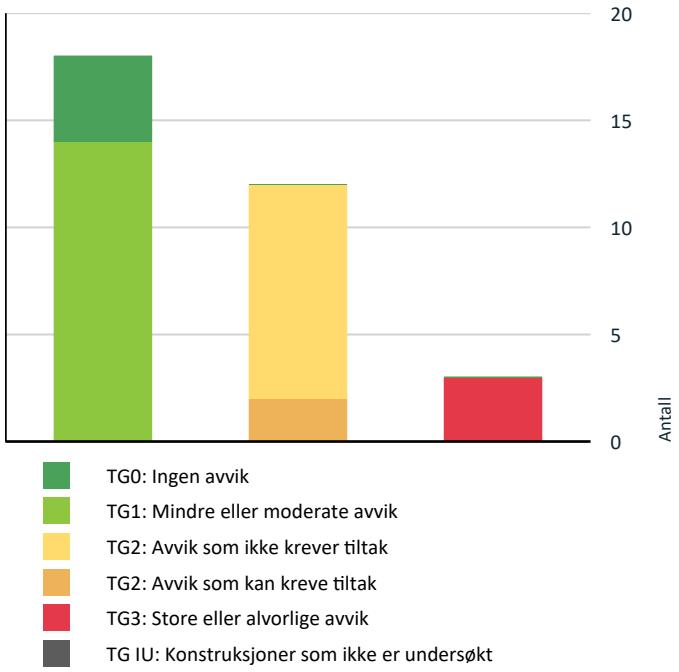
Gå til side

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

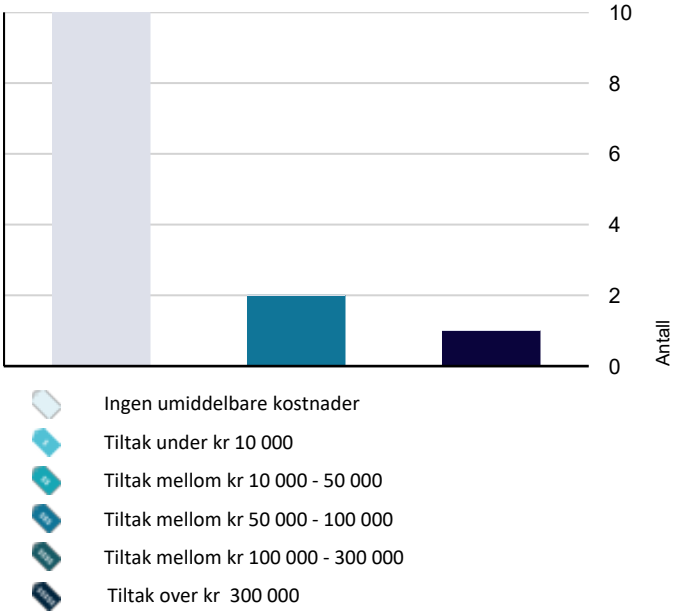
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i
kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.etasje, leilighet > Bad (v/entré) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.etasje, leilighet > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.etasje, leilighet > Bad 2 (v/hovedsov) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Fransk balkongdør	Gå til side
Utvendig > Fransk balkong	Gå til side
Utvendig > Balkong	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.etasje, leilighet > Bad (v/entré) > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.etasje, leilighet > Bad 2 (v/hovedsov) > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.etasje, leilighet > Bad 2 (v/hovedsov) > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK



Byggeår
1997

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Annet småhus med flere boliger
Bygningsstatus: Ferdigattest
Godkjent dato: 22.05.1995
Igangsatt dato: 01.11.1996
Tatt i bruk dato: 10.12.1997
Kilde: Kartverket

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

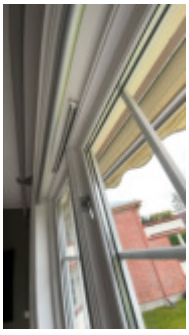
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

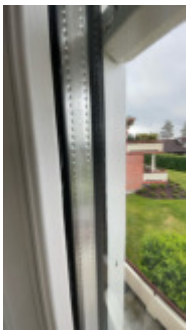
Isolérglass i treramme datert 97.
MERK: Vinduene er værslitte med malingsavskalling.



Vindustype



Vindustype

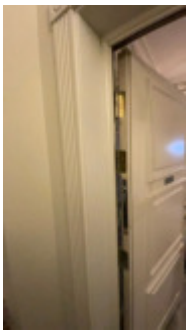


Datostempel

Tilstandsrapport

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør fra byggeåret. Evt. typemerking av dørbladet er malt over.



Typemerking er malt over.



Inngangsdør

TG 2 Fransk balkongdør

Fransk balkongdør på hovedsoverom.

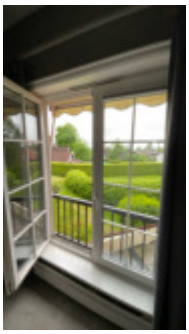
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Malingsavskalling utendørs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generell vedlikehold. Skrape løs maling, male utvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fransk balkongdør.



Malingsavskalling utendørs.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med isolérglass datert 97.
MERK: Noe slarkete håndtak.

Tilstandsrapport



Balkongdør



Datomerking

TG 2 Fransk balkong

Fransk balkong på hovedsoverom. Det er ikke oppholdsareal. Rekkverk i smijern.

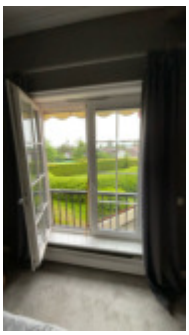
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Lavt rekkverk.
Rust på rekkverk.

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

Vær klar over lavt rekkverk mht. sikkerhet.
Rust bør behandles for å unngå unødvendig slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fransk balkong.



Rust på rekkverk.

TG 2 Balkong

Balkong med adkomst fra stue. Bygget med støpt dekke, bærende søyle, flislagt gulv, støpt tekkverk med håndløper i treverk. Delvis overbygget.
Ved nedbør er det naturlig avrenning.

Rekkverk høyde: 97 cm
Det er under 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe malingsavskalling/sprekkdannelser nederst på bærende tresøyle på balkongen.

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

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over lavt rekkverk.
Tresøyle bør males mht. værbeskyttelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Balkong



Rekkverkshøyde

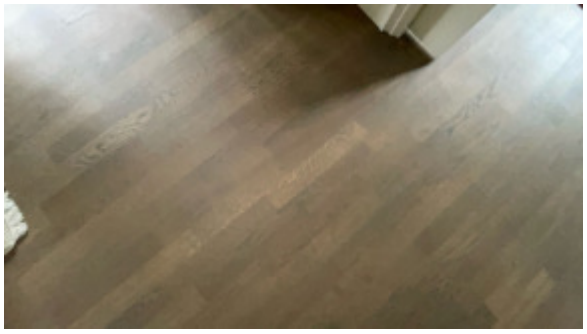
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Parkett. Fliser på baderom, vaskerom og entré/hall.
Veggflater består av: Fliser på baderom og vaskerom.
Himlinger består av: Malte plater. Skråtak i stue.
Noe varierende takhøyder.



Overflater



Slipt parkett.

TG 2 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.
Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE, SPISESTUE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 12 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 22 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

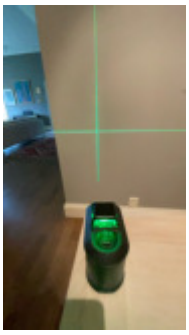
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger. Det anbefales radonmåling.

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted: Peis. Egen avtrekksvifte til ildstedet.
Ingen unormale sprekkdannelser ble observert.

Type pipeløp: ukjent
Ikke brennbar plate på gulv: Ja
Synlige sider av pipeløp: 1
Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kun 1 side av pipeløpet er synlig. Pipeløp for øvrig er innkasset/kledd med plater/overflate dvs. ikke synlig pipeløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.
Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Peis. Pipeløp er kun synlig fra stue.

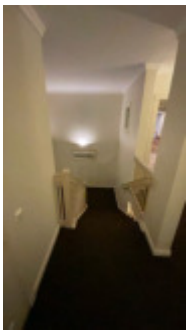
Innvendige trapper

Støpte betongtrapper i fellesgangen.

Tilstandsrapport



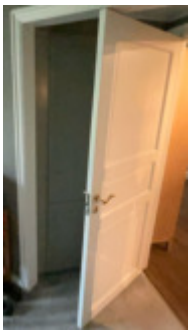
Felles trappegang med heis.



Felles trappegang med heis.

TG 1 Innvendige dører

Slagdører og skyvedører.



Dørtype slagdør.

VÅTROM

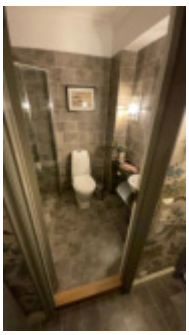
2.ETASJE, LEILIGHET > BAD (V/ENTRÉ)

Generell

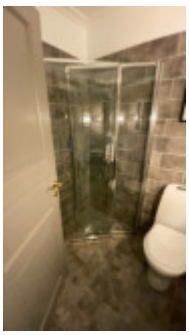
Opprinnelig baderomskonstruksjon er bygget ihht. Byggeforskrifter fra før 1997. Det gis automatisk TG3.

Baderommet ble overflateoppusset i 2012 i regi av forrige eier.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.



Baderom ved entré.



Baderom ved entré.

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD (V/ENTRÉ)

Tilstandsrapport

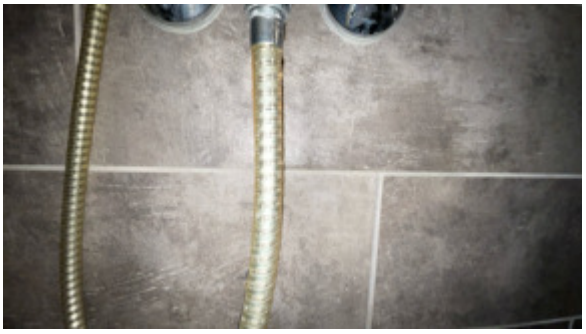
TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.
Opppusset i 2012.

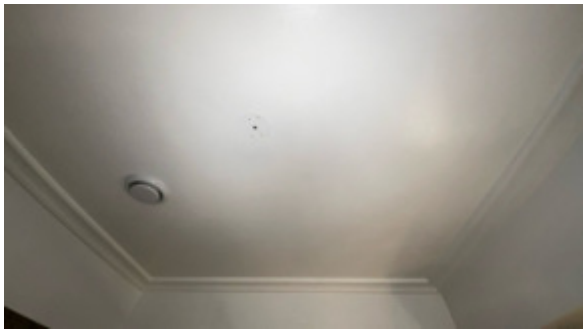
Årstall: 2012



Dujshjørne



Veggflate



Himling

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD (V/ENTRÉ)

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv i 2012. Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET v/ENTRÉ:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 23 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≤ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.

Det er tilnærmet flatt gulv (null fall) på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt på tilfeldig valgte steder.

Fall ≥ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

-Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Ikke tilfredstillende fallforhold på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over ikke tilfredstillende fallforhold ved en evt. lekkasjesituasjon.

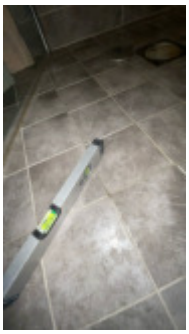
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.





Fallforhold målt i retning sluk.

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD (V/ENTRÉ)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig originalt sluk, evt. annen opplysning er ukjent for takstmann.

Type sluk: Plastsluk uten vannlås.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusjhjørnet.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

For å tåle normal bruk etter dagens krav må sluk og membranløsning tilknyttet sluk utskiftes.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

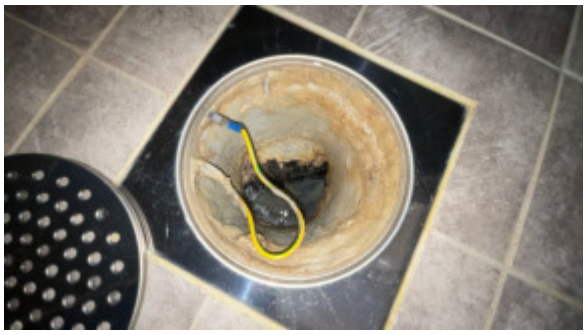
Rust på skrue i sluk.
Ingen klemring eller membranløsning i sluk kan konstateres visuelt.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

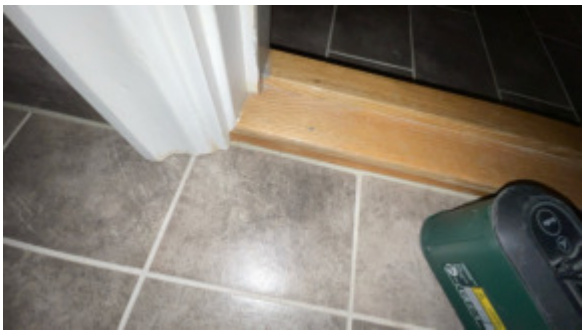
Vær klar over ingen tilfredstillende membranløsninger.
Lekkasjeproblematikk kan plutselig oppstå i et originalt sluk av denne typen og alder uten synlig klemring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk



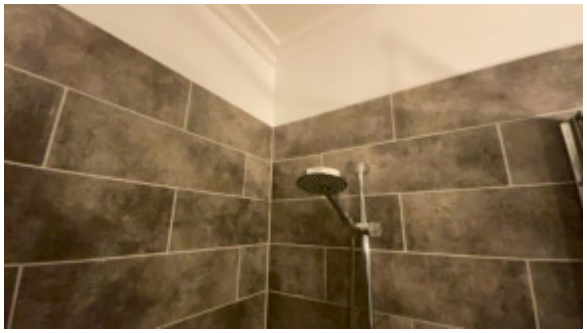
Overgang ved dørterskel.

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD (V/ENTRÉ)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med blandebatteri på stein benkeplate. Toalett. Dusjhjørne med dusjarmatur.

Årstall: 2012



Dusj



Toalett



Servant

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD (V/ENTRÉ)

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra baderommet. Luftespalte under dørbladet.

Tilstandsrapport



Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.



Luftespalte under dørbladet.

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD (V/ENTRÉ)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktsøk med piggelektroder nederst i bunnsvill (allerede åpning i listverk i innvendig bod) uten å påvise unormale forhold. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

2.ETASJE, LEILIGHET > VASKEROM

TG 3 Generell

Opprinnelig våtromskonstruksjon er bygget ihht. Byggeforskrifter fra før 1997. Det gis automatisk TG3.

Det er ingen tilfredstillende membranløsninger i rommet.

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 13 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet og luftespalte under dørbladet. Tørkeskap.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Vaskerom



Sluk i gulv.



Sluk

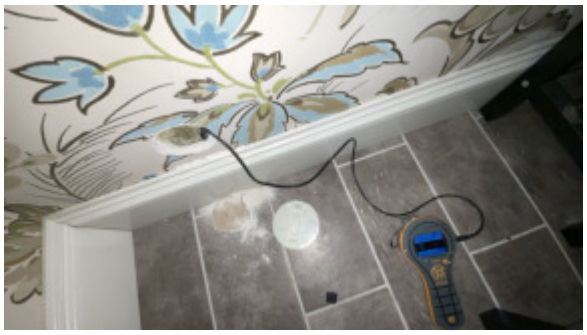


Fallforhold på baderomsgulv er målt med krysslaser.

2.ETASJE, LEILIGHET > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg i garderoben uten å påvise unormale forhold. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (V/HOVEDSOV)

Generell

Opprinnelig baderomskonstruksjon er bygget ihht. Byggeforskrifter fra før 1997. Det gis automatisk TG3.

Baderommet ble overflateoppusset i 2012 i regi av forrige eier.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

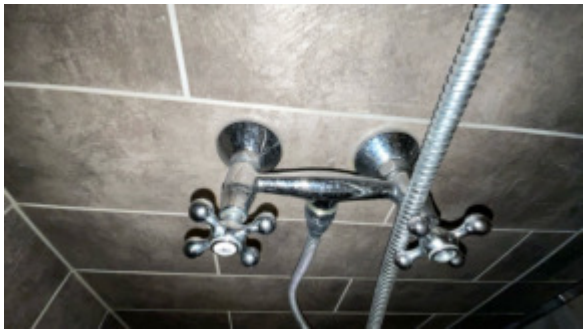
2.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (V/HOVEDSOV)

TG 1 Overflater vegger og himling

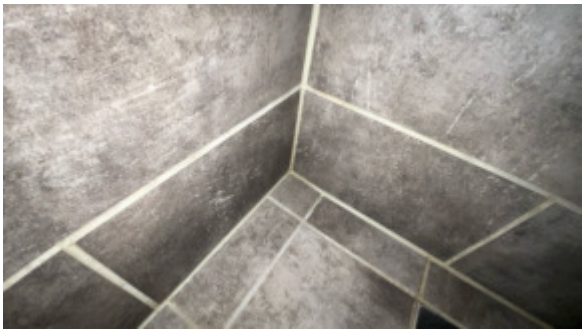
Tilstandsrapport

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2012



Overflate



Dusjhjørne

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (V/HOVEDSOV)

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv i 2012.
Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET V/HOVEDSOV:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 21 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≤ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

-Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.
-Det er ikke tilfredstillende fall (svakt motfall målt på tilfeldig sted rundt sluk i dusj) til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
-Det er ikke tilfredstillende fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt på tilfeldig valgte steder.
-Fall ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.
Ikke tilfredstillende fallforhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over ikke tilfredstillende fallforhold ved en evt. lekkasjesituasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Svakt motfall.



Svakt motfall.



Svakt motfall.



Fallforhold målt i retning sluk.

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (V/HOVEDSOV)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig originalt sluk, evt. annen opplysning er ukjent for takstmann.

Type sluk: Plastsluk uten vannlås.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusjhjørnet.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

For å tåle normal bruk etter dagens krav må sluk og membranløsning tilknyttet sluk utskiftes.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

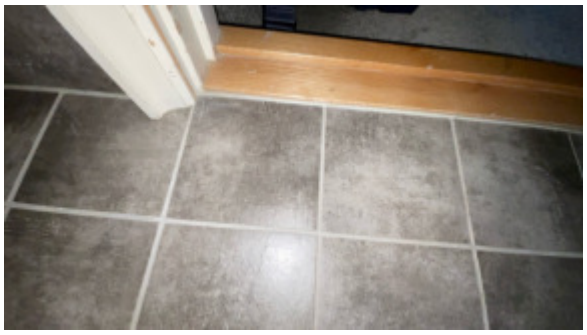
Vær klar over ingen tilfredstillende membranløsninger.
Lekkasjeproblematikk kan plutselig oppstå i et originalt sluk av denne typen og alder uten synlig klemring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk



Overgang ved dørterskel.

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (V/HOVEDSOV)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Toalett. Innmurt badekar med flislagt front. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører og dusjarmatur.

Årstall: 2012

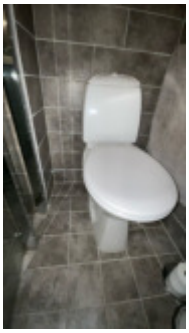
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen lufteluke eller drensspalte i badekarfronten. Dvs. ingen lufting rundt badekaret og evt. lekkasjevann fra under badekaret vil ikke bli ledet til sluk i dusj.

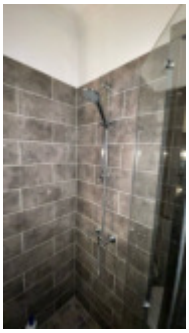
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre avvik.

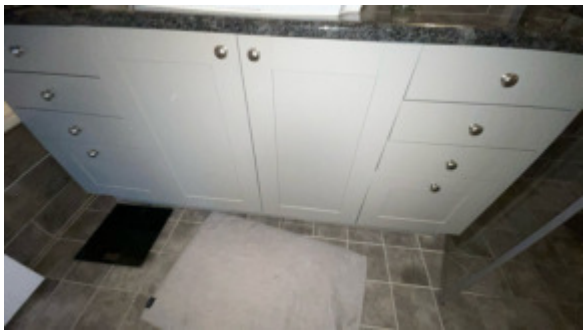
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toalett



Dusj



Servantskap



Badekarfront

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (V/HOVEDSOV)

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra baderommet. Luftespalte under dørbladet.

Tilstandsrapport



Avtrekksventil



Luftespalte under dørbladet.

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (V/HOVEDSOV)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg i innvendig bod uten å påvise unormale forhold. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

2.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2012 med unntak av nyere (2022) underskap på venstre side. Består av profilerte fronter med metallhåndtak, stein benkeplate, heltre benkeplate over venstre del, stålkummer med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, lys under overskap. Integrert oppvaskmaskin.
Den nye benken er fra 2023, og integrert oppvaskmaskin ny i 2025. Det er stekeovn, dampovn og varmeskuff i høyskapet i tillegg til stekeovn.

Årstall: 2012



Kjøkken

2.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012



Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Kobberrør og plastrør.

Fordelerskap: Ja, i vegg i garderobe. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap i utgangspunktet bli ledet til drensspalte i vegg på vaskerommet men evt. drensspalte ble ikke lokalisert (bak underskap?...).

Røranvisning: Nei

Hovedstoppekran for leiligheten: Inni fordelerskap, begge ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper:
-Nei, anbefales i alle rom med vanninstallasjoner. Ved evt. lekkasjesituasjon vil lekkasjevann ikke bli stanset med mindre det oppdages av beboer.
-Takstmann anser det som et krav til lekkasjestopper på kjøkken i forbindelse med oppgraderinger av røropplegg/oppussing av kjøkken i 2012.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Montere lekkasjestopper i fordelerskap med lekkasjesensor i alle rom med vanninstallasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fordelerskap



Røropplegg på kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er trolig i støpejern, ikke besiktiget pga. skjult i konstruksjoner/innkassing i leiligheten.

Levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra baderommene og vaskerommet. Avtrekksviften (egen vifte for leiligheten) er plassert på felles loft, alle leilighetene har hver sin. Avtrekksviften ble byttet i 2023, den betjenes fra leiligheten.

Det er luftespalter over vinduer som gir tilluft.

TG 1 Oppvarming

Varmekabler på begge bad og vaskerom. Ildsted. Panelovner.
Det gis TG1 som varmekilder.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG. Nyere beredere i 2024.

TG 2 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Felles brannvarslingsanlegg: Nei
Lekkasjestopper: Nei, ansees som et krav på kjøkken pga. oppgradering/oppussing i 2012.
Komfyrvakt: Nei, anbefales, vanskelig å vurdere om det er krav pga. manglende opplysninger.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Sector alarm er ikke i bruk, må enten fjernes eller reaktiveres av beboer.

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

Tilstandsrapport

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere lekkasjestopper mht. lekkasjesikkerhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i innvendig bod.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Byggeåret
-Hovedsikring: Se felles tavle i felles kjeller.
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ved bygging.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Arbeider gjort i regi av dagens eier er utført av elektriker, arbeider gjort i regi av forrige eier er ukjent for takstmann.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring for elektroarbeider (ved nytt anlegg) er ikke tilgjengelig.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



El.skap



Kursanvisning

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler. Brannslukningsapparat. Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

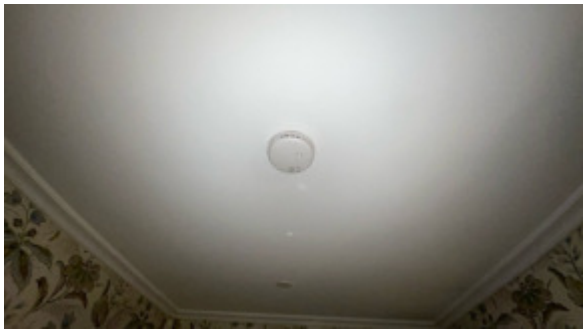
1. Er det skader på røykvarslere?
Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei



Brannvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

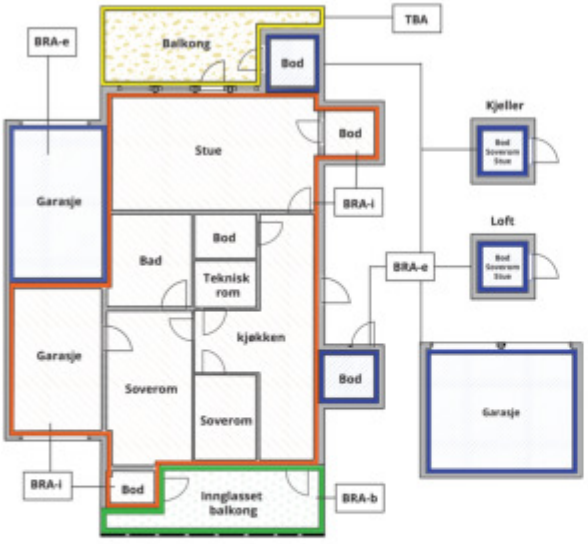
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje, leilighet	151			151	17
Kjellerbod 1		10		10	
Kjellerbod 2		13		13	
SUM	**151**	**23**			**17**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje, leilighet	Entré/hall, Innvendig bod 1, Bad (v/entré), Åpen garderobe, Vaskerom, Soverom 1, Spisestue, Kjøkken, Soverom 2, Bad 2 (v/hovedsov), Innvendig bod 2 (v/hovedsov), Stue, Bibliotek/alt. soverom 3		
Kjellerbod 1		Kjellerbod 1	
Kjellerbod 2		Kjellerbod 2	

Kommentar

Balkong er 16,6m2 men avrundet opp til nærmeste hele tall 17m2 (TBA).
Kjellerbod 1 er 10m2 (BRA-e).
Kjellerbod 2 er 13m2 8BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde målt til 2,57m i spisestue og maksimalt 3,20m i stue.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK	142	9

Kommentar

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Anne Karin Lindahl og Ole Kristian Roald som ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	1253		8	4701 m²	Kartverket	Eiet

Adresse

Gulleråsveien 20B

Hjemmelshaver

Lindahl Anne Karin, Roald Ole Kristian. Iflg. Kartverket

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Gulleråsveien 20	164 / 1976	OBOS Eiendomsforvaltning AS	992927348

Felles formue

Kr. 11 734 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring til felles gårdsplass og garasjeanlegg fra offentlig gate. Felles, åpen gårdsplass foran felles hovedinngang.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-4381
Vedtatt: 11.06.2008
Formål: Bolig m.tilh. anlegg

Om tomten

Svakt skrånende tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	1218996			

Kommentar
Felles polise for sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2025	
2	09.06.2025	
3	09.06.2025	
4	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OX8144

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250205

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Kristian Roald	Anne Karin Lindahl

Gateadresse
Gulleråsveien 20B

Poststed	Postnr
Oslo	0779

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 1218996

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250205

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Forrige eier oppgraderte begge bad i 2012, sier det ble gjort av firma, men papirer ikke tatt vare på.

Arbeid utført av: Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av fagfolk med forrige eier, i 2012

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Reparert ytre tak pga is, i 2023, før vi flyttet inn. Ingen lekkasje i vår eiertid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sjekk av ventilasjon og el-anlegg i bygget v/ sameiet, skiftet vifte til leiligheten i 2023/24

Arbeid utført av: Storo elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av elanlegg og ventilasjon ved sameiet, antar at de har papirer på dette. Skiftet varmtvanns tanker for sameiet 2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert ved Storo elektro i 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250205

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedring av tak v/sameiet, styreleder Bjarne Felix
Arbeid utført av	V/ styreleder

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250205

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250205

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Kristian Roals	d24a4a1e146a01a34ec1eb ad853c73189e4aaa77	05.06.2025 21:59:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Karin Lindahl	a962782c9747860c699b1 d14c15fdbfeb21c8de4	05.06.2025 22:00:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250205

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Ellen Marie Kristiansen
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: WM120_3006149@usermail.webmegler.no

8571736 1451/8 04.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.06.2025.

Boligselskap:	1451, Sameiet Gulleråsveien 20
Organisasjonsnr:	992.927.348
Eier:	Annne Karin Lindahl Ole Kristian Roald
Leieobjekt:	8
Seksjonsnummer:	8
Adresse:	Gulleråsvn. 20 B H0201, 0779 OSLO
Hjemmeside:	Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 1218996.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.333,– pr. md.
Herav:

Felleskostn. sameie	6.041,-
TV	292,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	46,-	0,-	11.734,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Nina Aas, tlf: 22 86 82 38, e-post: nina.aas@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Bjarne Felix, e-post: bjarnefelix@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Innkalling til ordinært Årsmøte 11.6.2025

Ordinært årsrmøte i SE Gulleråsveien 20 avholdes onsdag 11.6.25 Kl 18.00 hos Anine og Bjarne.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

A. Valg av møteleder

B. Opptak av navnefortegnelse

C. Valg av referent og to til å underskrive protokollen

D. Godkjenning av innkallelse

2. Årsrapport for 2024

3. Årsregnskap for 2024

4. Budsjett for 2025

5. Innkommende forslag

6. Diverse

7. Valg av tillitsvalgte

A. Valg av styreleder

B. Valg av 2 styremedlemmer

C. Valg av 2 varamedlemmer

Oslo, 28.5.2025

Bjarne Felix Harry Kinn Dag Benestad

I årsmøtet har sameiere stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med en fullmektig.

Innkalling til ordinært Årsmøte 29.5.24

Ordinært årsrmøte i SE Gulleråsveien 20 avholdes onsdag 29.5.24 Kl 18.00 hos Anine og Bjarne.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

A. Valg av møteleder

B. Opptak av navnefortegnelse

C. Valg av referent og to til å underskrive protokollen

D. Godkjenning av innkallelse

2. Årsrapport for 2023

3. Årsregnskap for 2023

4. Budsjett for 2024

5. Innkommende forslag

6. Diverse

7. Valg av tillitsvalgte

A. Valg av styreleder

B. Valg av 2 styremedlemmer

C. Valg av 2 varamedlemmer

Oslo, 15.5.24

Bjarne Felix Harry Kinn Dag Benestad

I årsmøtet har sameiere stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med en fullmektig.

ÅRSRAPPORT 2023

(Erstatter tidligere Årsberetning)

Følgende er utført i SE Gulleråsveien 20 i året vi har bak oss:

Ny avtale er inngått med If. Premien er redusert fra Kr. 73300,- til Kr. 59000,- pr. år. Egenandelen er øket fra Kr 10000,- til Kr. 20000,-. Samtidig ble et konkurrende anbud innhentet fra Storebrand (som tilbyr rimelige forsikringer til medlemmer av Huseiernes Landsforening). Tilbudet derfra var på Kr. 95000,-.

En leilighet i A oppgangen er solgt fra Rolf Kragerud til Svein Lindbak og Kristen Haugen Lindbak.

En terrassedør er byttet som følge av setningsskader. Samtidig ble flere beslag på terrasser byttet / reparert av blikkenslager.

I august ble store deler av taket skrapt og malt. Av kostnadsmessige hensyn står det noe arbeid igjen som vil bli utført etter sommeren 2024.

Grunnet innsig av vann i garasjen er det laget en asfaltkant ved porten samt ved flere boder i garasjen slik at vi unngår fremtidige vannskader.

En vannlekkasje til et av badene hos Kragerud (mens han fremdeles var eier) ble reparert for SE regning da skaden beløp seg til mindre enn vår egenandel hos If.

Det er fjernet flere store trær på naboens tomt mot nord. Dette ble bekostet av vår nabo i sin helhet.

Det er montert en led lampe ved inngangsdøren til garasjen. Denne går på automatisk når man går inn i garasjen gjennom ytterdøren.

Det er lagt nytt teppe i trappen i B oppgangen. Alle løse tepper i A og B oppgangen er renset.

Det er fjernet betydelige mengder mose fra plenen (ca. 45 søppelsekker).

Det er påvist feil i varmekablene i yttertrappen i A oppgangen. Dette må repareres og kostnadene her er beregnet til ca. Kr. 35000,-.

Styret finner grunn til å informere om utgifter som vil kunne komme på kort / mellomlang sikt:

Dreneringsrennen foran garasjen er i dårlig forfatning, Garasjeporten virker bra nå, men er på overtid iflg. Servicemann. Varmtvannsbeholdere er også på overtid, og det er uvisst hvor lenge de holder siden de er fra bygget var nytt. Asfalten begynner å slå sprekker og er ikke lenger særlig pen. Taket i søppelskuret har noe råte i seg og calling anlegget vårt er utdatert.

Oslo, 25.4.24

For Styret i SE Gulleråsveien 20

Bjarne Felix Dag Benestad Harry Kinn

SAMEIET GULLERÅSVEIEN 20
ORG.NR. 992 927 348, KUNDENR. 1451

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	738 869	697 584	745 000	805 000
Andre inntekter		0	199 999	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**738 869**	**897 583**	**745 000**	**805 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-24 865	-23 909	-25 000	-25 000
Konsulenthonorar		0	-1 980	-5 000	0
Drift og vedlikehold	3	-272 971	-397 953	-300 000	-275 000
Forsikringer		-69 582	-72 345	-80 000	-70 000
Kommunale avgifter	4	-162 652	-135 442	-140 000	-175 000
Energi/fyring		-94 654	-112 638	-120 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 754	-40 913	-40 000	-50 000
Andre driftskostnader	5	-126 376	-109 486	-100 000	-125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-799 853**	**-894 666**	**-810 000**	**-800 000**
DRIFTSRESULTAT		**-60 984**	**2 917**	**-65 000**	**5 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	688	379	0	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**688**	**379**	**0**	**1 000**
ÅRSRESULTAT		**-60 296**	**3 296**	**-65 000**	**6 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 296		
Fra opptjent egenkapital		-60 296	0		

SAMEIET GULLERÅSVEIEN 20
ORG.NR. 992 927 348, KUNDENR. 1451

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		18 921	17 865
Driftskonto OBOS-banken		88 067	167 263
Sparekonto OBOS-banken		32	31
SUM OMLØPSMIDLER		**107 020**	**185 160**
SUM EIENDELER		**107 020**	**185 160**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		90 033	150 329
SUM EGENKAPITAL		**90 033**	**150 329**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 986	34 831
SUM KORTSIKTIG GJELD		**16 986**	**34 831**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**107 020**	**185 160**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Gulleråsveien 20

Bjarne Felix Dag Benestad Harry Oddvar Kinn

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostn. sameie	701 825
TV	35 040
Leietillegg påbygg	2 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**738 869**

NOTE: 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-158 741
Drift/vedlikehold VVS	-7 491
Drift/vedlikehold elektro	-26 841
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 172
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 835
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 070
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 884
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 936
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-272 971**

NOTE: 4
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-129 096
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-32 280
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-162 652**

NOTE: 5

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 666
Driftsmateriell	-1 434
Lyspærer og sikringer	-1 646
Vaktmestertjenester	-54 830
Renhold ved firmaer	-18 688
Snørydding	-30 464
Andre fremmede tjenester	-117
Kontingenter	-2 740
Bank- og kortgebyr	-2 237
Velferdskostnader	-5 555
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-126 376**

NOTE: 6

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	687
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
SUM FINANSINNTEKTER	**688**

REFERAT

ÅRSMØTE I SAMEIET GULLERÅSVEIEN 20

Onsdag 29. mai 2024 kl. 1800 ble det avholdt ordinært Årsmøte i Sameiet Gulleråsveien 20. Møtet ble avholdt hos styreformann Bjarne Felix.

Tilstede var: Anine Winther og Bjarne Felix, Alf Astrup, Peter Martin, Einar Odland, Nina Tandberg, Dag Benestad, Eva Hagen og Ragnar Hagen, Anne Karin Lindahl og Ole Kristian Roald, Kristin Haugen Lindbak og Svein Lindbak, Margrethe Kinn og Harry Kinn. Alle 10 seksjoner var til stede på møtet.

Styreformann Bjarne Felix ble valgt til møteleder. Til referent ble valgt Margrethe G. Kinn. Til undertegning av protokoll ble valgt Anine Winther Anne Karin Lindahl.

1. Konstituering

Det fremkom ingen innvendinger til innkalling eller dagsorden. Møtet ble lovlig satt.

2. Årsrapport for 2023

Årsrapporten ble godkjent.

3. Årsregnskap for 2023

Regnskapet ble gjennomgått og godkjent.

4. Budsjett for 2024

Under behandling av budsjett for 2024 ble det besluttet å øke felleskostnadene med 15 prosent.

Budsjett med endringer ble godkjent.

5. Innkommende forslag

Det forelå to innkommende forslag fra henholdsvis Anne Karin Lindahl og Ragnar Hagen. Det ene gjaldt sykkelstativ samt planting av løk, det andre tujahekken.

Det ble fattet følgende vedtak:

- Sykler kan plasseres i boden utenfor garasjen. Vi ble enige om at løk plantes ved inngangspartiene. Dette gjøres av Anne Karin Lindahl.

- Tujahekken mot nabogarasje heves med 30-40 cm i en lengde på ca. 12 meter.

6. Diverse

Det ble påpekt at det ikke er lov å lagre eller oppbevare ting i fellesarealene på grunn av brannvernbestemmelser.

7. Valg av tillitsvalgte

Styret ble gjenvalgt for 1 år. Det ble valgt to nye varamedlemmer til styret, Anne Karin Lindahl og Kristin Haugen Lindbak.

Oslo, 30. mai 2024

Anine Winther

Anne Karin Lindahl

ÅRSRAPPORT 2024

Nye fliser er lagt på yttertrappen i B. Taket på terrassen til Tandberg er skrapt, sparklet og malt.

Nok en gang er det flekkmalt i garasjen grunnet fuktighet. Her bør taknedløpet mot øst legges om for å unngå dette i fremtiden.

Det er forhandlet ny avtale med Telia. Alle får høyere bredbåndshastighet, og et mer fleksibelt TV tilbud, til en lavere pris enn tidligere.

Ny avtale er inngått med Vaktmesterkompaniet for å holde prisen så lav som mulig.

Døde planter er fjernet og nye plantet i rundkjøringen.

M-Tek har reparert varmekablene i yttertrappen i A.

En mindre vannlekkasje er reparert i garasjen, men ingen følgeskader er oppdaget i den forbindelse.

Kr. 120000,- ble innkalt ekstraordinært i november. Beløpet dekket våre utlegg til 2 stk nye varmtvannsbeholdere, samt vannmåler. Med de galopperende kommunale utgifter til vann og avløp ser vannmåler ut til å være en svært god investering.

En skorsteinsvifte / avtrekksvifte er byttet i B oppgangen.

Styret har innhentet pris på «varmeslange» på varmtvannsrør til B oppgangen. Varmtvann vil da kunne komme noe raskere frem. Etter en kost / nytte vurdering ble Kr. 60000,- ansett som for kostbart for dette.

Diverse led lamper er byttet i garasjen. Disse har vært av varierende kvalitet, men er fremdeles under garanti.

If Skadeforsikring vil, gjennom Anticimex, foreta en gjennomgang av våre bygg i juni. Dette gjelder utvendig, samt alle fellesområder. Vi vil så motta en tilstandsrapport kostnadsfritt som kunde i If.

Alle frontene på terrassene er vasket.

Dreneringen foran garasjen er byttet til en renne med større kapasitet.

Diverse reparasjoner er utført på søppelskuret.

Oslo, 14.5.2025

For Styret i SE Gulleråsveien 20

Bjarne Felix Dag Benestad Harry Kinn

SAMEIET GULLERÅSVEIEN 20
ORG.NR. 992 927 348, KUNDENR. 1451

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	834 656	738 869	805 000	910 600
Andre inntekter	3	120 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**954 656**	**738 869**	**805 000**	**910 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-26 183	-24 865	-25 000	-30 000
Konsulenthonorar	4	-2 183	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-332 700	-272 971	-275 000	-300 000
Forsikringer		-63 523	-69 582	-70 000	-80 000
Kommunale avgifter	6	-194 313	-162 652	-175 000	-175 000
Energi/fyring		-80 707	-94 654	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-54 353	-48 754	-50 000	-50 000
Andre driftskostnader	7	-149 877	-126 376	-125 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-903 838**	**-799 853**	**-800 000**	**-870 000**
DRIFTSRESULTAT		**50 818**	**-60 984**	**5 000**	**40 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	546	688	1 000	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**546**	**688**	**1 000**	**1 000**
ÅRSRESULTAT		**51 364**	**-60 296**	**6 000**	**41 600**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	51 364	0
Fra opptjent egenkapital	0	-60 296

SAMEIET GULLERÅSVEIEN 20
ORG.NR. 992 927 348, KUNDENR. 1451

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		12 147	0
Forskuddsbetalte kostnader		20 919	18 921
Driftskonto OBOS-banken		134 978	88 067
Sparekonto OBOS-banken		33	32
SUM OMLØPSMIDLER		**168 077**	**107 020**
SUM EIENDELER		**168 077**	**107 020**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		141 397	90 033
SUM EGENKAPITAL		**141 397**	**90 033**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 994	0
Leverandørgjeld		12 686	16 986
SUM KORTSIKTIG GJELD		**26 680**	**16 986**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**168 077**	**107 020**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Gulleråsveien 20

Bjarne Felix Dag Benestad Harry Oddvar Kinn

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostn. sameie	797 612
TV	35 040
Leietillegg påbygg	2 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**834 656**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	120 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**120 000**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 183**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-128 795
Drift/vedlikehold VVS	-120 177
Drift/vedlikehold elektro	-22 527
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 653
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 330
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 182
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 037
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-332 700**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-156 407
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-35 185
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-194 313**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 986
Verktøy og redskaper	-269
Driftsmateriell	-2 505
Lyspærer og sikringer	-21 402
Vaktmestertjenester	-54 612
Renhold ved firmaer	-27 391
Snørydding	-29 405
Andre fremmede tjenester	-187
Kontingenter	-2 880
Bank- og kortgebyr	-2 240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-149 877**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	545
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
SUM FINANSINNTEKTER	**546**

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

GULLERÅSVEIEN 20

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 24. mars 1999
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet Gulleråsveien 20 (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 07.11.97.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen Gulleråsveien 20, gnr. 35, bnr. 1253 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt i sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter følgende fordelingsnøkkel:

Seksjon 1	-	186/1976	Seksjon 2	-	149/1976
Seksjon 3	-	164/1976	Seksjon 4	-	254/1976
Seksjon 5	-	225/1976	Seksjon 6	-	200/1976
Seksjon 7	-	140/1976	Seksjon 8	-	164/1976
Seksjon 9	-	276/1976	Seksjon 10	-	218/1976

På grunnlag av det budsjett årsmøtet vedtar, beregnes den enkelte sameiers andel pr. måned. Disse månedlige à konto beløp plikter sameierne å betale til Sameiets konto forskuddsvis den 1.ste i hver måned.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing eller andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også seksjonens glass, rammer og karmer. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Dette gjelder dog ikke utbedring av skader som skyldes uaktsomhet fra sameierne eller andre som sameier har gitt adgang til eiendommen.

§ 5

Garasje

Hver seksjon disponerer 2 plasser i felles garasjeanlegg etter følgende fordelingsliste:

§ 6

Boder

Hver seksjon disponerer 2 boder i fellesanlegg etter følgende fordelingsliste:

	Garasje nr.	**Bod nr.**
Seksjon 1	11 og 12	6 og 10
Seksjon 2	9 og 10	13 og 8
Seksjon 3	3 og 4	3 og 11
Seksjon 4	1 og 2	15 og 19
Seksjon 5	17 og 18	1 og 17
Seksjon 6	6 og 7	4 og 12
Seksjon 7	5 og 8	5 og 14
Seksjon 8	13 og 14	7 og 9
Seksjon 9	15 og 16	16 og 20
Seksjon 10	19 og 20	18 og 2

§ 7

Vedlikeholdsfond

Sameiermøte vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 8

Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 10

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 11

Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trenges. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12

Om sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som ttil sammenhar minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsførerplikter å være tilstede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøte og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 13

Innkalling til sameiermøtet

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og den frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 14

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
- Budsjett for det nye året
- Valg av styre og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 15

Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøte skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 16

Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 17

Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år

§ 18

Mislighold

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har Sameiet en tinglyst panterett på **kr. 50.000,-** i hver seksjonene. Panteretten har prioritet etter 90 % av godkjent takst og er uten opptrinnsrett.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Ved vesentlig mislighold der sameiernes oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hvis sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve sameieren utkastet. Slikt krav kan tidligst settes frem samtidig med at det er gitt pålegg om salg, jfr. ovenstående avsnitt. Bruker av seksjon, som ikke er sameier, kan også kreves kastet ut når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg om salg.

§ 19

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommem eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 20

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 21

Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. For endringer av § 5 og § 6 kreves enstemmighet blant alle sameiere.

§ 22

Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel over seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23

Disponering av haveparsell – fellesareal

Seksjonseierne i 1. etasje disponerer eksklusivt en haveparsell på fellesarealet i.h.t. den vedheftede utomhusplan, som utgjør en del av disse vedtekter.

§ 24

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Sameiet Gulleråsveien 20
v/Einar Odland
Gulleråsveien 20
0779 OSLO

KOPI

Dato: - 5 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199403672-111 Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GULLERÅSVEIEN 20	Eiendom:	35/1253
Tiltakshaver:	Sammeiet Gulleråsveien 20		
Utbygger:	Kvartalet AS	Adresse:	Vakåsveien 9, 1364 HVALSMOEN
Søker:	Gedde-Dahl, Lorentz siv.ark. M	Adresse:	Bygdøy alle 39, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

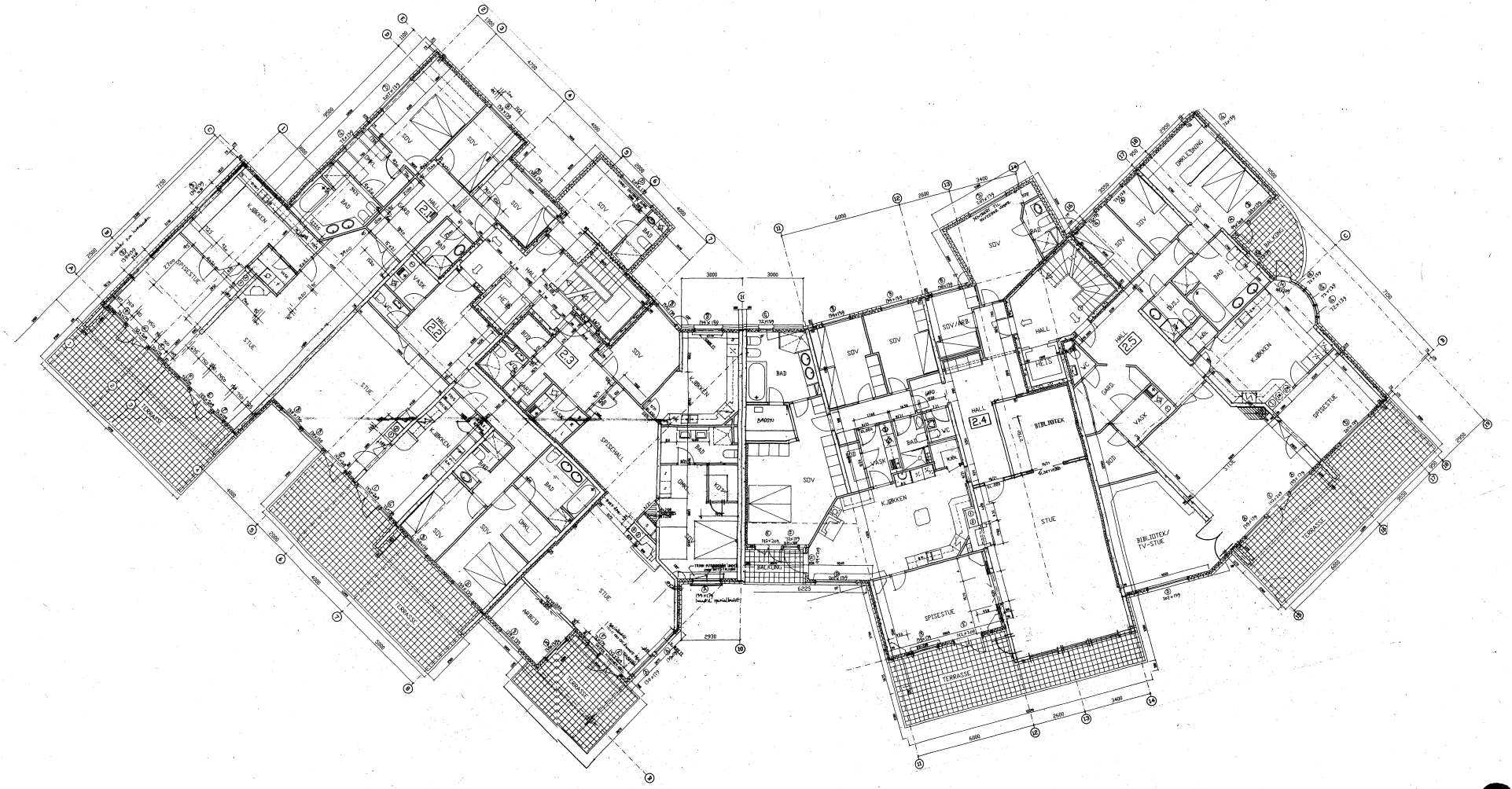
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
saksbehandler

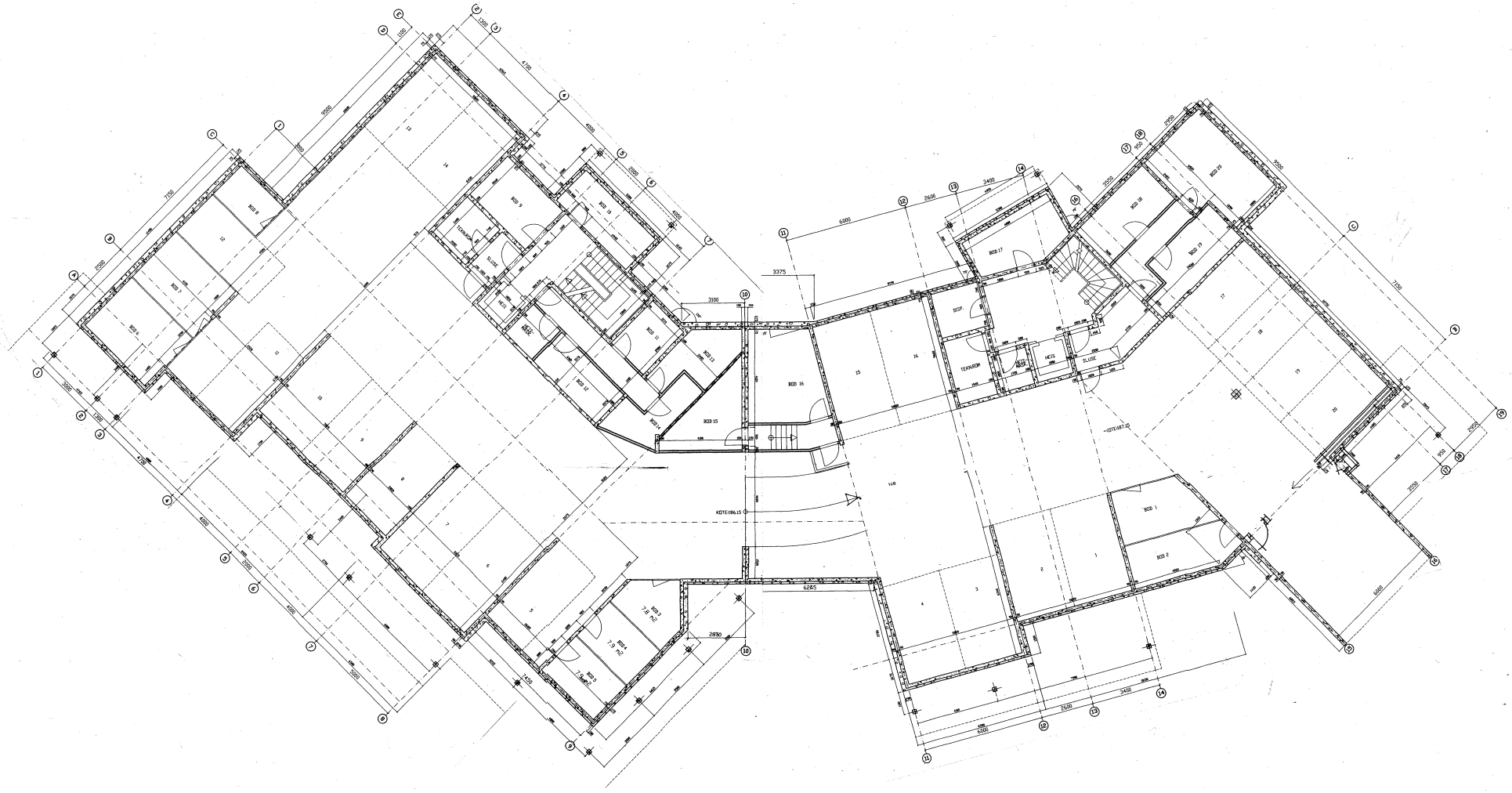
H.A. Rasch-Olsen
sidemannskontrollør

Kopi til: Kvartalet AS, v/Ole Gjefle, Øverbergveien 7, 1397 NESØYA



31

6.10.97	SMÅJUSTERINGER	
Dato	Remarks	Rettet av:
GULLERÅSVEIEN 20 PLAN 2 ETG.		Tegnet av: Kontr. av: Målt: 1:100 Dato: 03.09.97
LORENTZ GEDDE-DAHL SIVILARKITEKT MNAL BYGDØ ALLÉ 39, 0265 OSLO 2, TLF 22 44 76 31		Tegning nr.: 23



29

Dato	Rettelse	Rettet av:
6.10.97	RAMPE, GARASJEPORT	

GULLERÅSVEIEN 20
PLAN GARASJE

Tegnet av:
Kontr. av:
Mål: 1:100
Dato: 03.09.97
Tegning nr.: 21

LORENTZ GEDDE-DAHL
SIVILARKITEKT MNAL
BYGDØ ALLÉ 39, 0265 OSLO 2, TLF 22 44 76 31

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-23-0065 (Line Skjørberg)
Vår referanse: 3087058/20608970
Bestilling: C3 2023-02-13 (6) 23

Dato
13.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
69571	105	7.11.1997	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	35	1253	0	0

[/] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til

Begjæring[1] om tinglysing a oppdeling i eierseksjoner

Erland Morud Statsaut. eiendomsmegler AS
Fr. Nansens plass 9
0160 Oslo

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	35	1253	

TINGLYST
07 NOV 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 69571

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
~~964555044~~	~~Kvartalet AS~~	
	Jan P. W. Sissener	

Doknr 69571 Tinglyst 07.11.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller)
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	186	11			21			31			41			51		
2	B	149	12			22			32			42			52		
3	B	164	13			23			33			43			53		
4	B	254	14			24			34			44			54		
5	B	225	15			25			35			45			55		
6	B	200	16			26			36			46			56		
7	B	140	17			27			37			47			57		
8	B	164	18			28			38			48			58		
9	B	276	19			29			39			49			59		
10	B	218	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1.976 = nevner:

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet Gulleråsveien 20 skal ha panterett for kr. 50.000,- i hver seksjon som sikkerhet for økonomiske forpliktelser som følger av vedtektene og mulig andre forhold. Panteretten har prioritet etter 90 % av godkjent takst og har ikke opptrinnsrett.

Nr. 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-94

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [ ] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1993. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

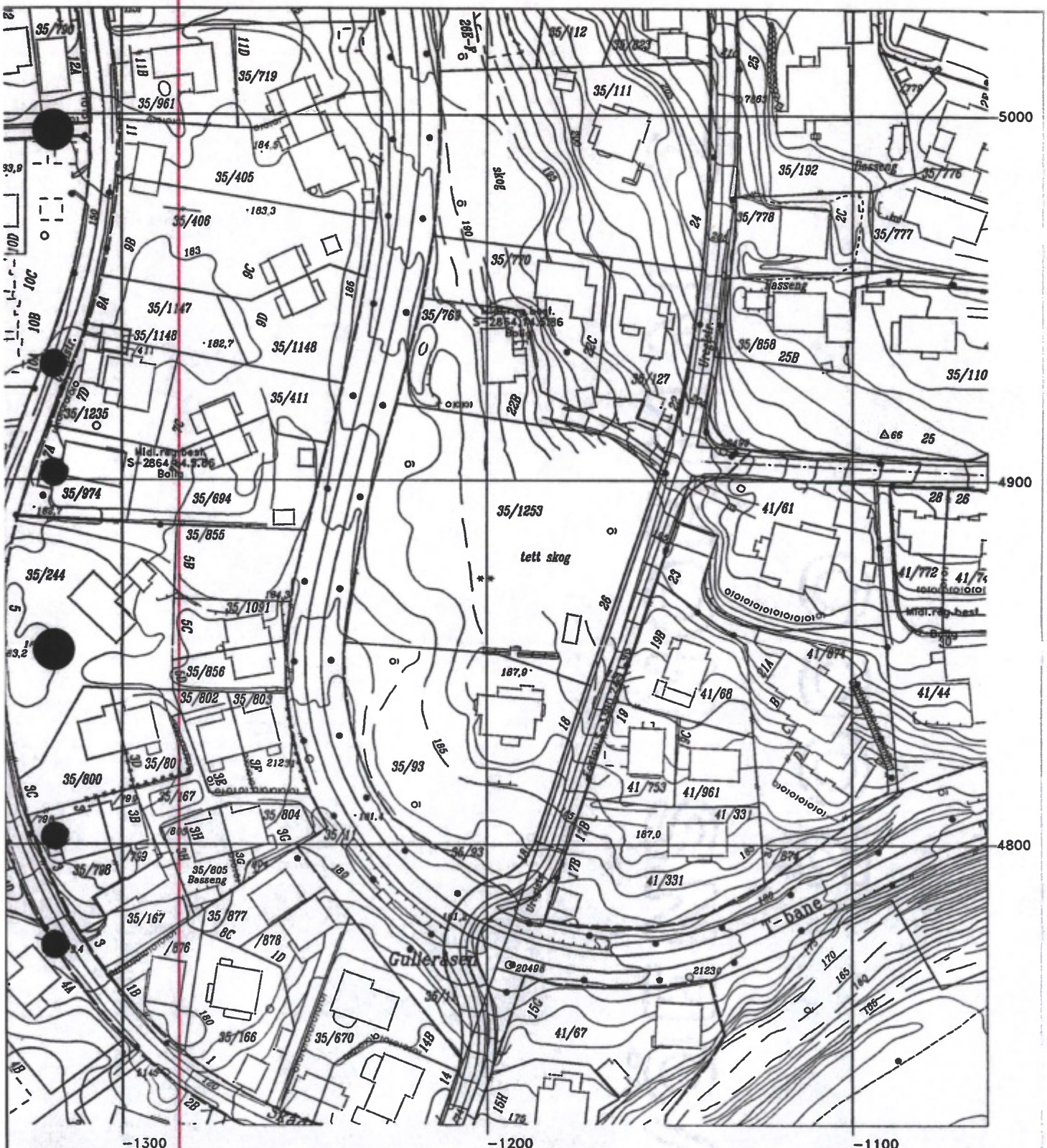
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. Eiend. har ikke loft
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e).
d) Byggetillatelsen (pkt 5f).
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g).
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h).

Riktig gjengitt bekreftes
Tom E. Morud
statsaut. eiendomsmegler

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslp, 30.10.97	Kvartalet AS Erik Lunder Johan Kleven Samtykker som hjemmelshaver Jan Petter Sissener

STATENS KARTVERK



	Industri, lager verksted	OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER	Havner	FAREOMRÅDER	SPESIALOMRÅDER	FELLESOMRÅDER	BYFORNYELSESOMRÅDER	STREKSYMBOLER	Rådervedtak som oppheves
	Offentlige bygninger	Kjøreveal, parkering		Høyspenningsanlegg gas-flomfare	Fritidsområder parkbelte m.m.	Felles avkjørsel	Byggeområder	Byggegrense	Endringer etter off. ordnsm
	Almennyttige formål	Annet veiareal	FRIOMRÅDER	Sårdlagte fareområder	Kommunalteknisk a grav- og ledning	Felles areal (parkering)	Mer enn to formål innen samme amr.	Grense for bebyggelse	
		Fortau, gang- og sykkelvei	Parker, turvei idrett og sport		Fritidshus ved vei	Felles areal lekeplass, gårdsplass		Eksisterende eiendomsgrense	
	LANDBRUKSOMRÅDER	Sporvei, jernbane kollektivtrafikk	Lek, idrett og sport i sjøen		Bevaringsområder	Felles areal gangvei		Foreslått eiendomsgrense	
	Jord og skogbruk gartneri	Område for anlegg i sjø						Reguleringslinje som foreslås opphevet	

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

035/1253 GULLERÅSVEIEN 20 (RHO)

Bestillingsnummer 10299, Objektnummer 5

Riktig gjengivelse bekreftes

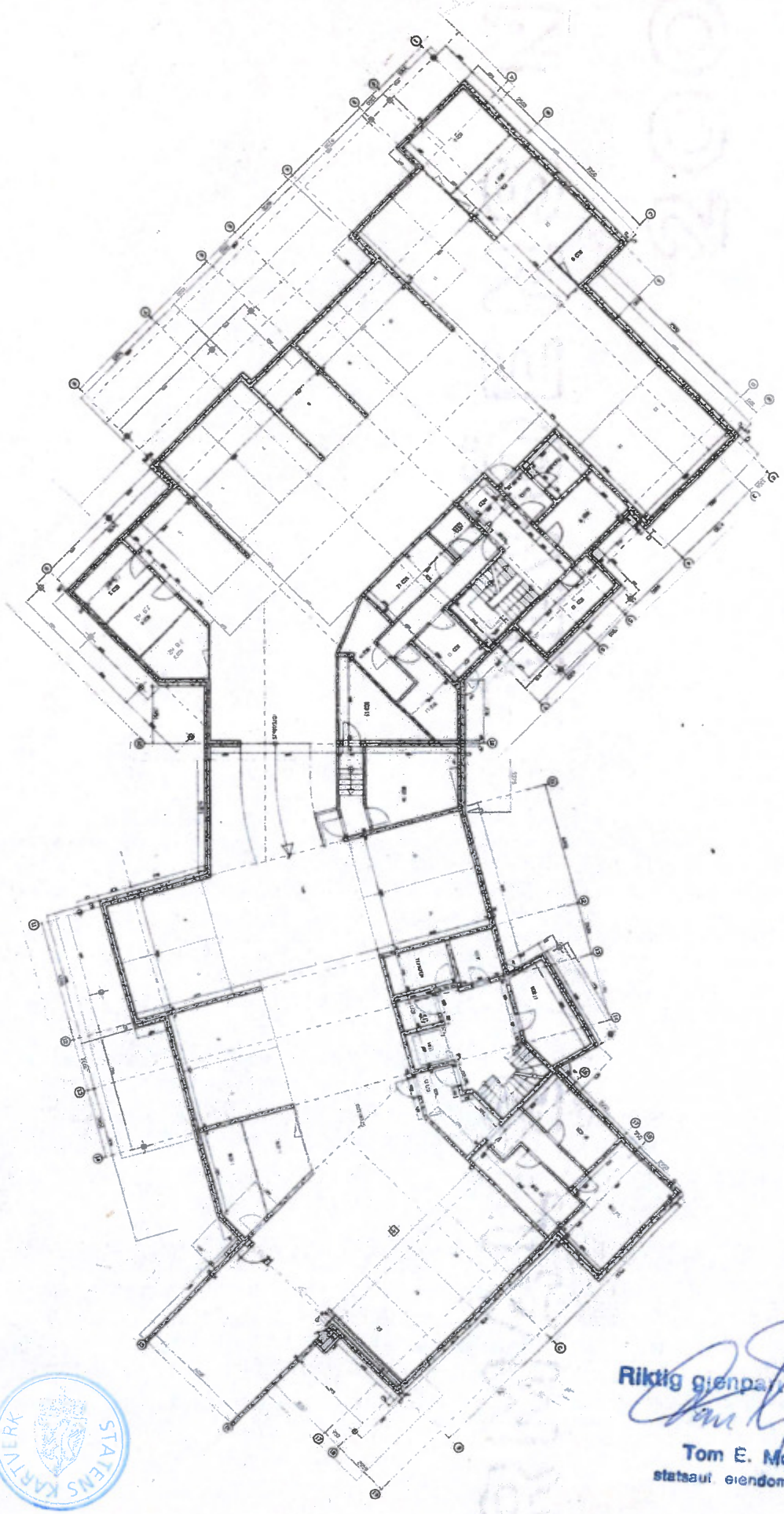
Dato: 19.06.96

M 1:1000

Tom E. Morud
statsaut. eiendomsmegler

GARASJE/BOD

ELLER



Riktig gjengitt bekreftes

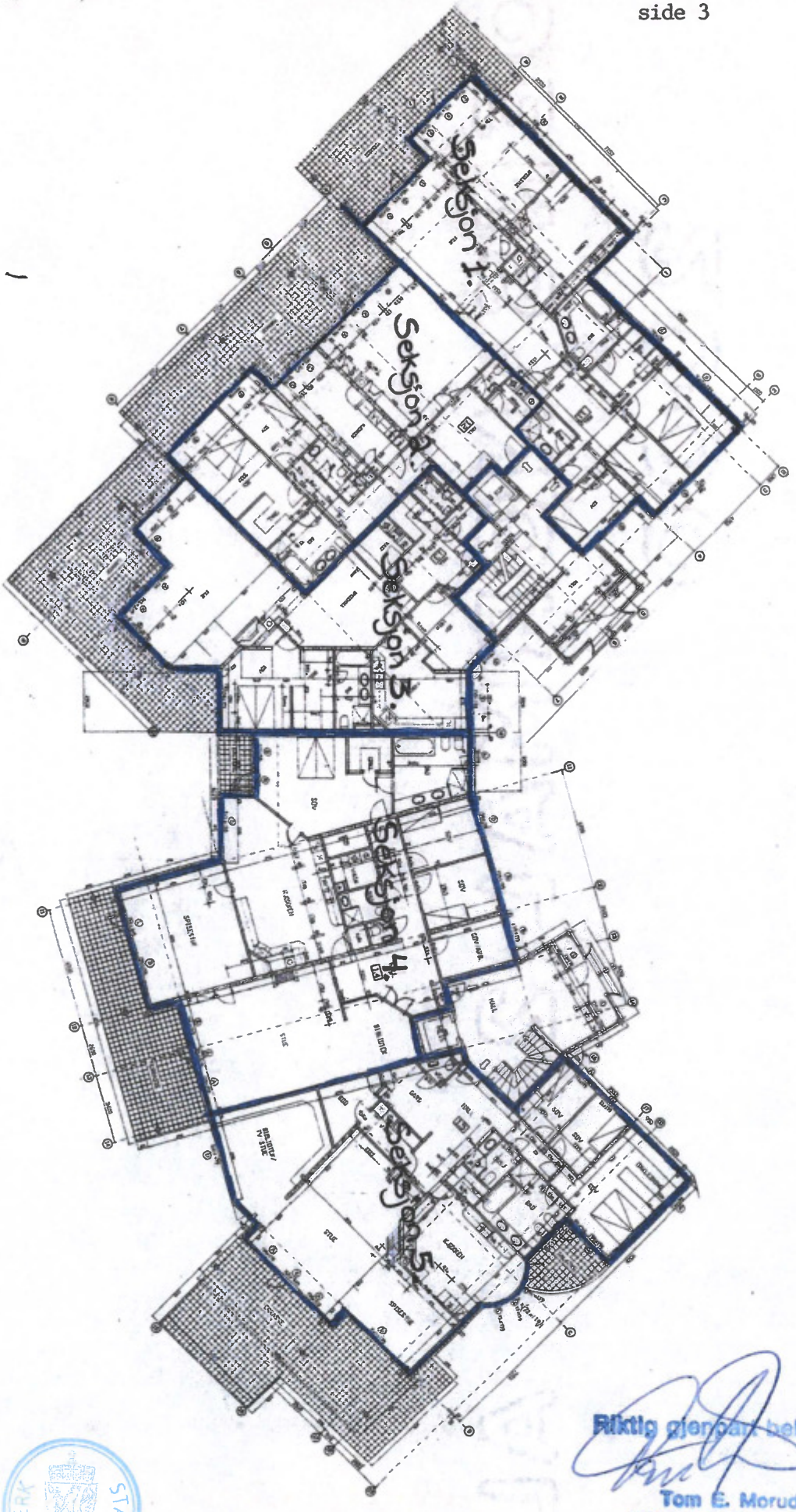
Tom E. Morud
statsaut. eiendomsmegler

STATENS KARTVERK

Dato: 10.97	DAHL & GARASJER	
	DAHLERÅSVEIEN 20 GARASJE	
	Tegn nr:	Dato nr:
	Målestokk: 1:100	Dato nr:
Dato: 03.09.97	Tegn nr:	Dato nr:

LORENTZ GEDDE-DAHL

1. ETASJE - GULLERÅSVEIEN 20



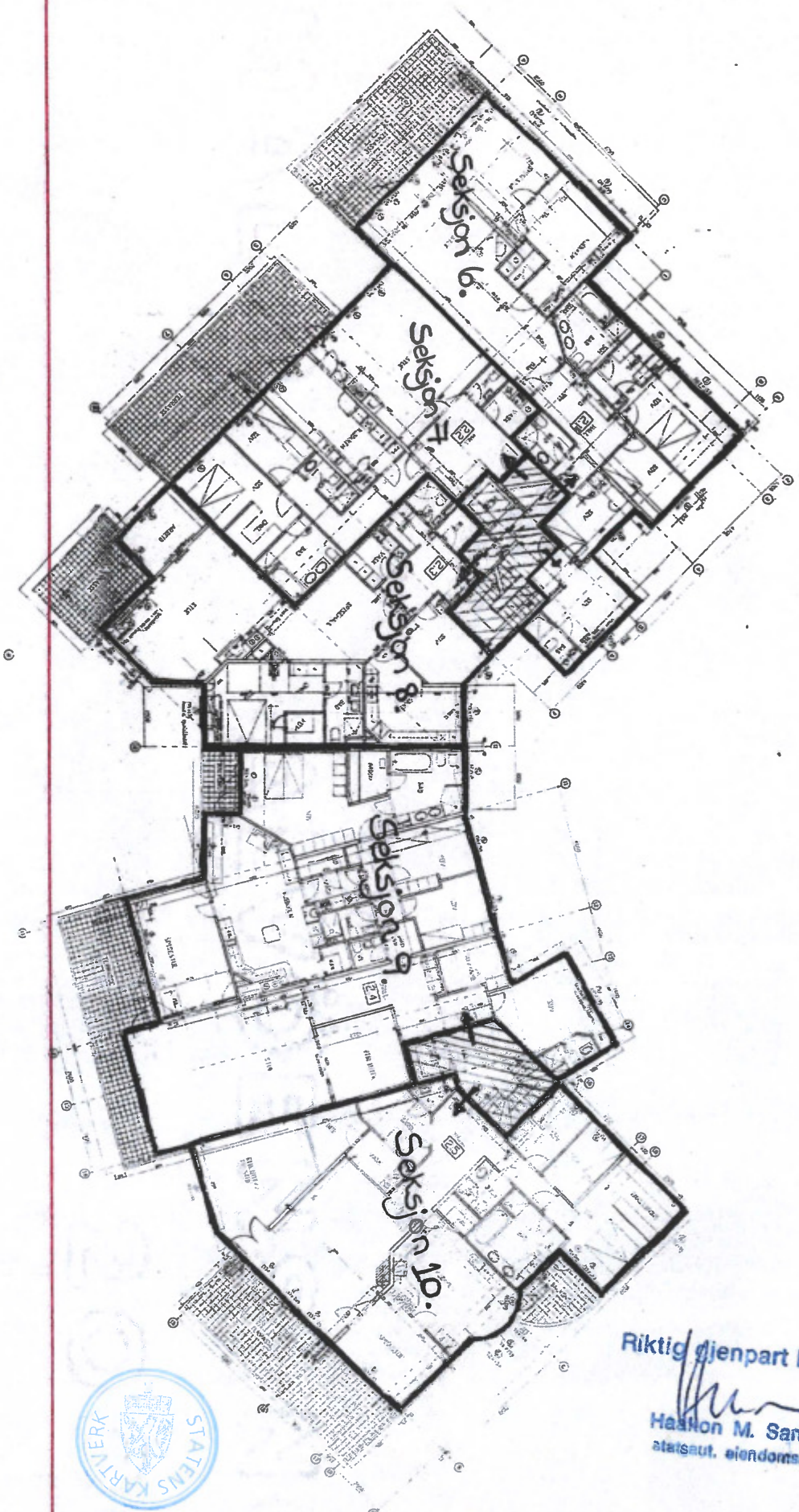
Riktig gjengitt bekreftes
Tom E. Morud
statsaut. eiendomsmegler

STATENS KARTVERK

Dato	6.10.97	DIV. OPPSTANDER
GULLERÅSVEIEN 20		
PLAN 1ETG		
Målestokk: 1:100		
Dato: 03.09.97.		
Tegning nr: 22		

LUNDTZ GEDDE-DAHL

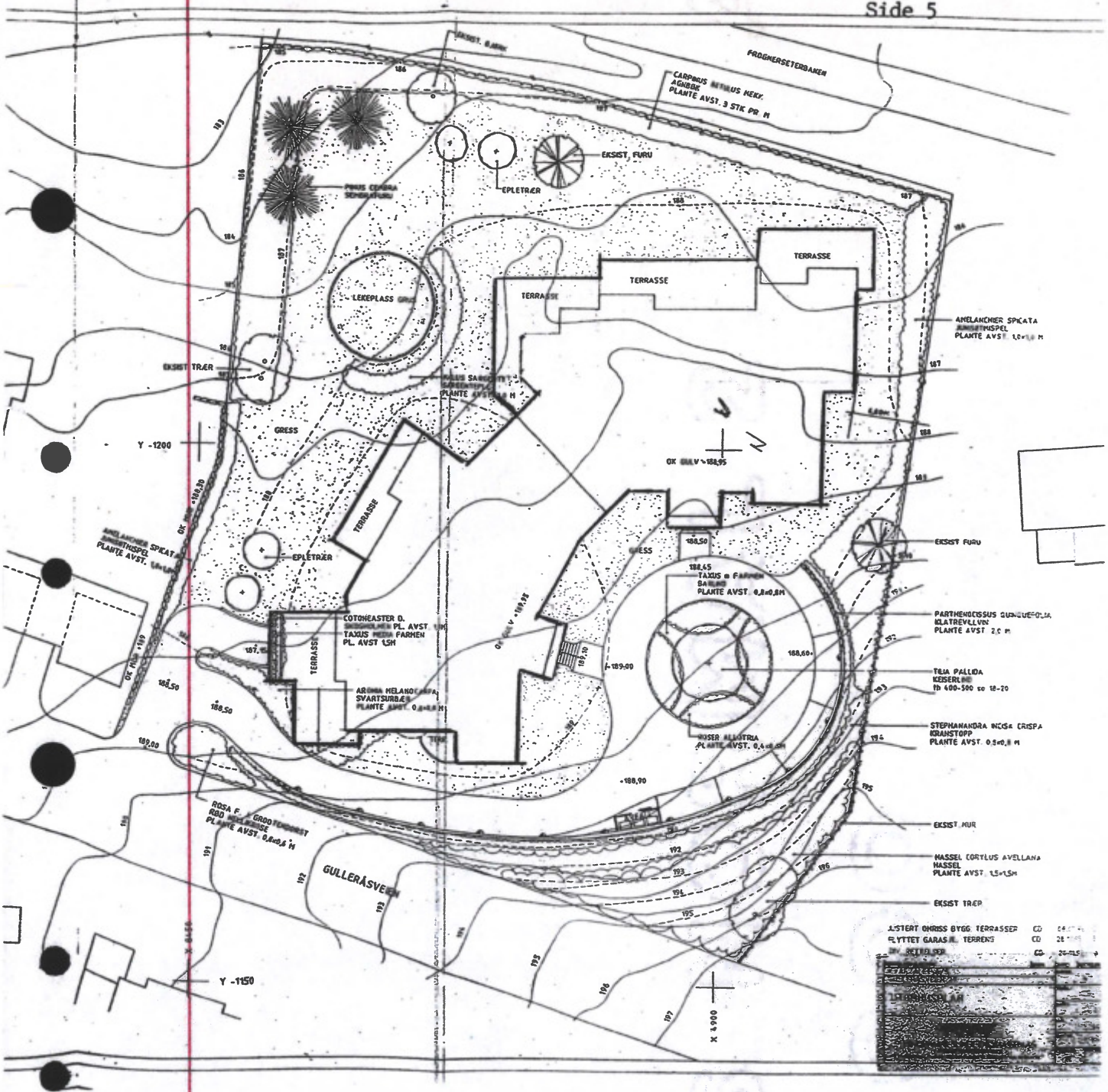
2. ETASJE GULLERÅSVEIEN 20



Riktig gjengitt bekreftes
Hanlon M. Sandberg
statsaut. eiendomsmegler

STATENS KARTVERK

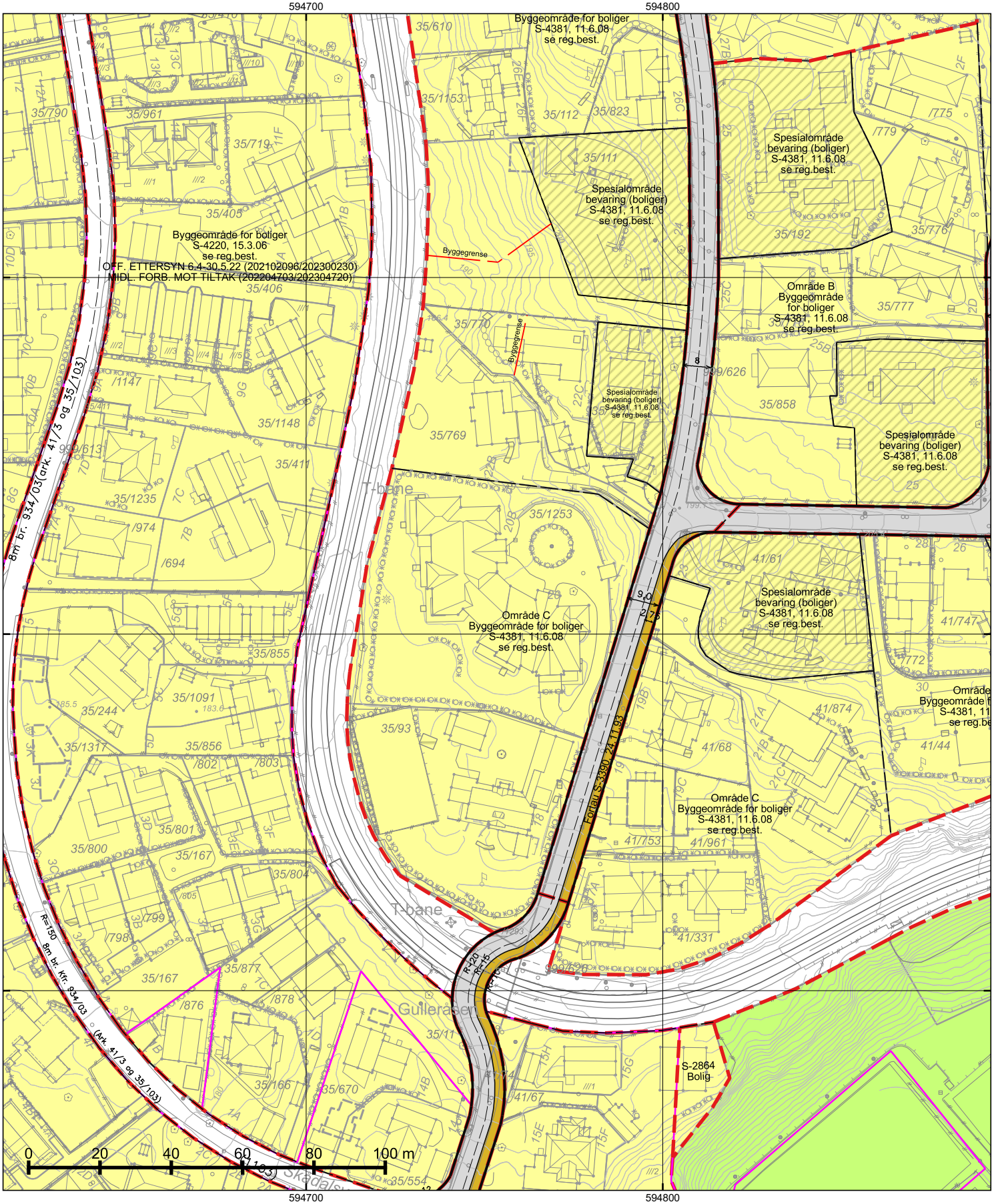
GULLERÅSVEIEN 20
PLAN 2 ETG



STATENS KARTVERK

Riktig gjenpart bekreftes

Haakon M. Sandberg
statsautt. eiendomsmegler



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

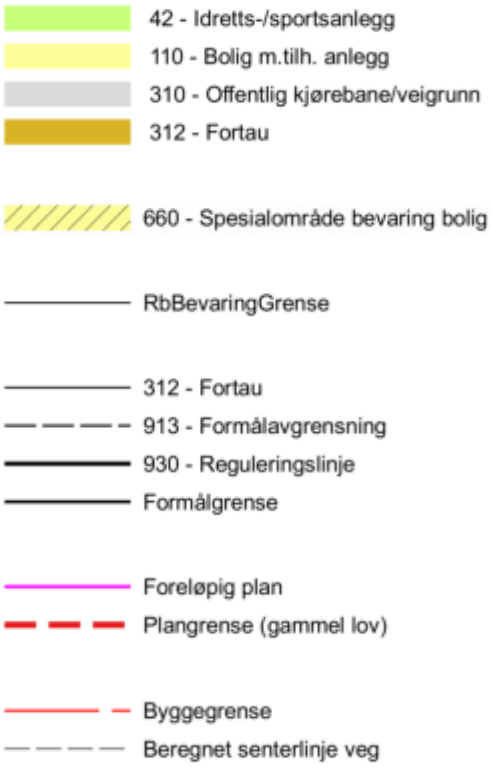
PlottID/Best.nr: 144106/ 86513534
Adresse: GULLERÅSVEIEN 20B
Gnr/Bnr: 35/1253

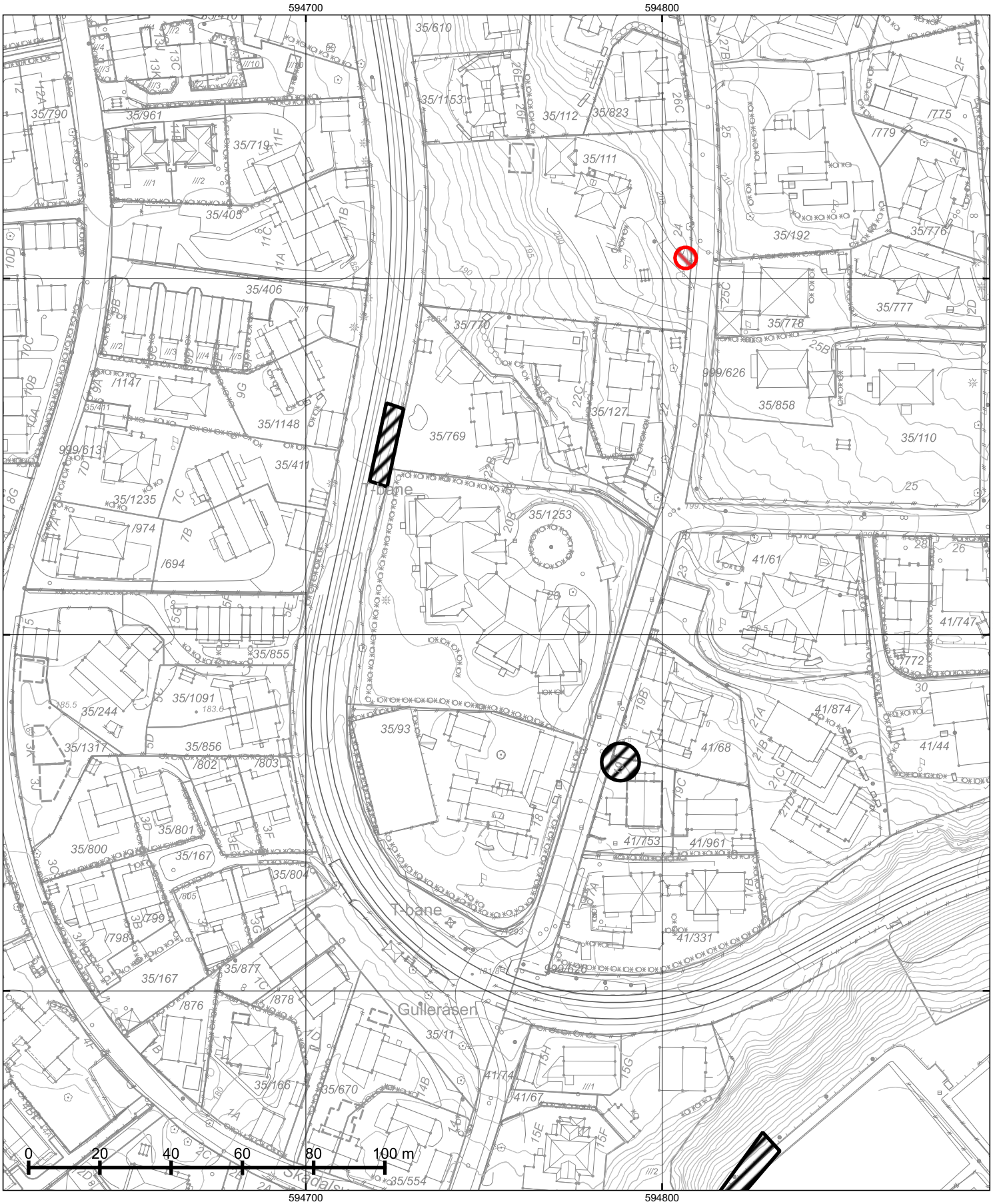
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

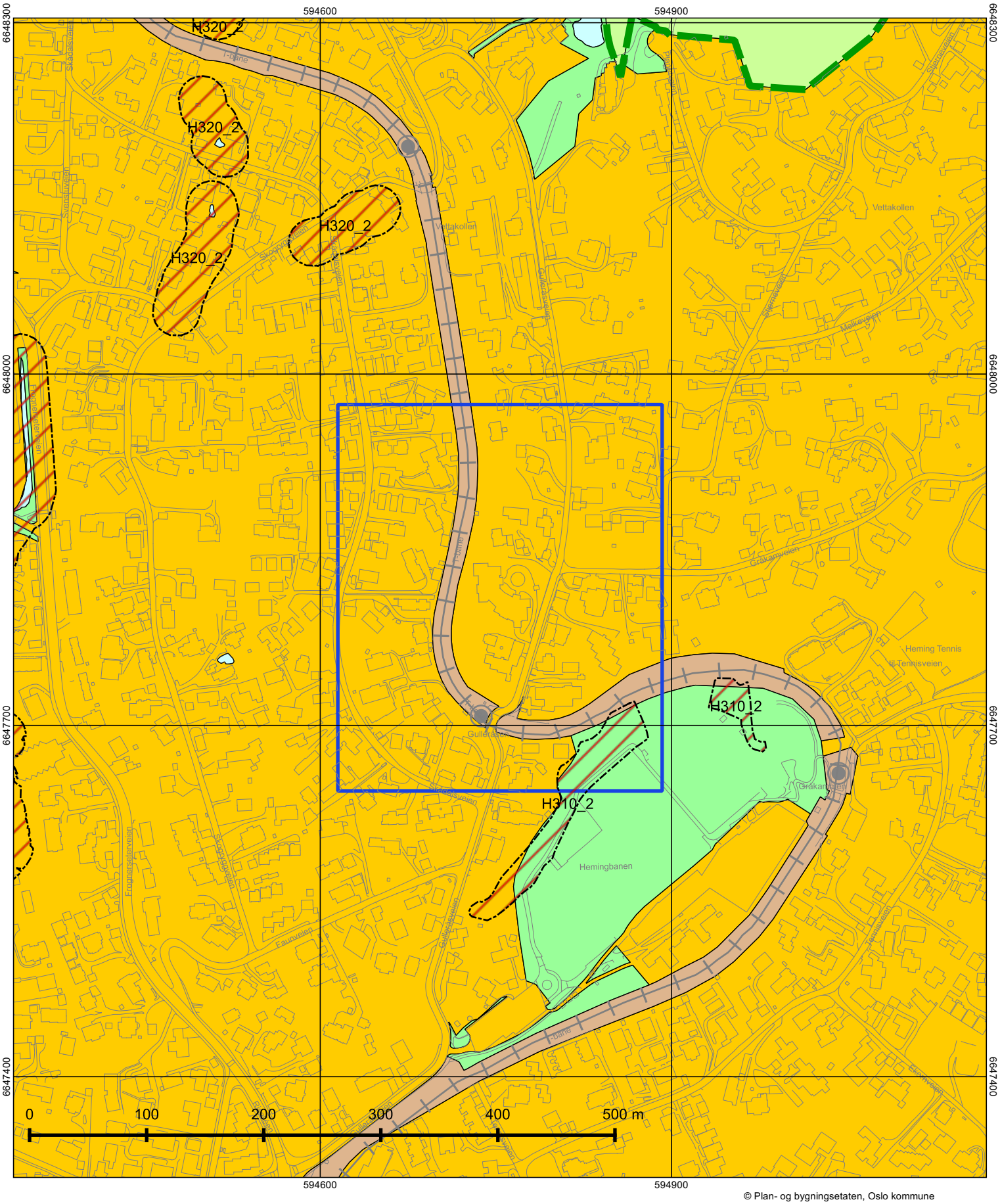
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144106/ 86513534
Adresse: GULLERÅSVEIEN 20B
Gnr/Bnr: 35/1253

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144106/86513534
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
GULLERÅSVEIEN 20B

Dato: 04.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513534
8571749

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 1253

Vi viser til bestilling av 20250604 for GULLERÅSVEIEN 20B.

GNR. 35 BNR. 1253

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.02.1995.

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

4704 m²

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

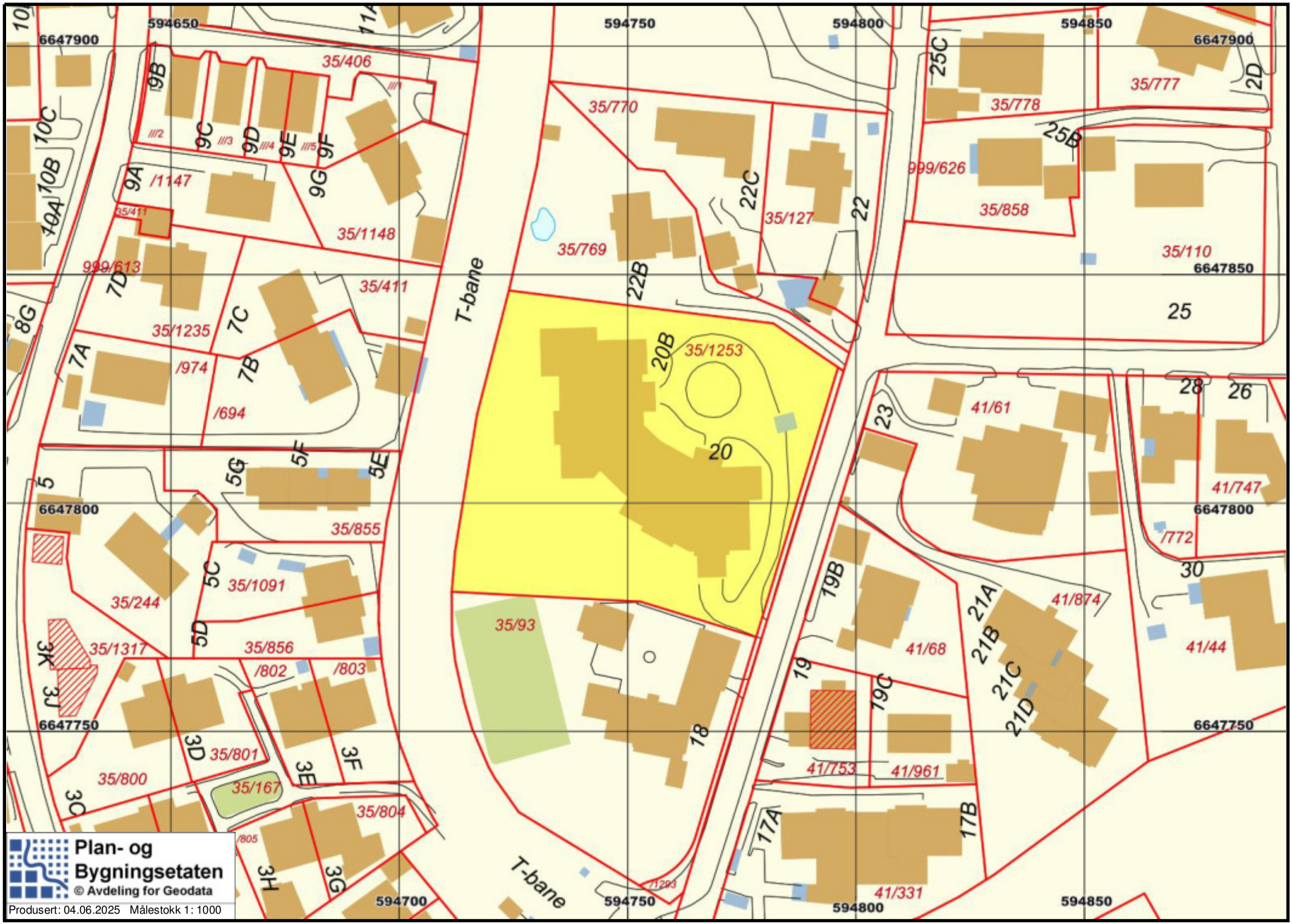
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

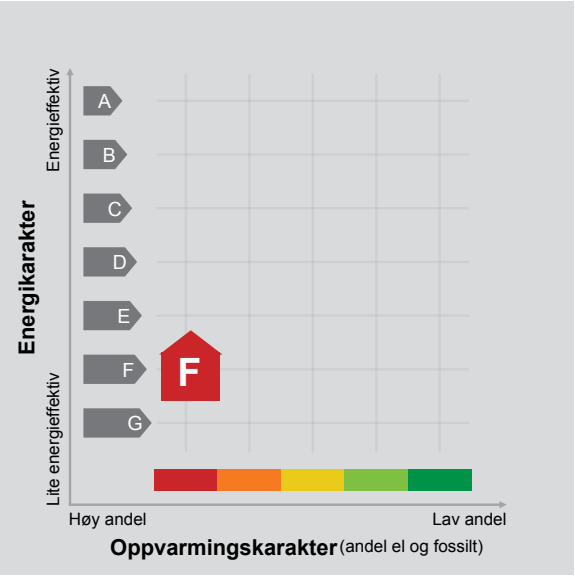
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.06.2025 Målestokk 1: 1000
T-bane
T-bane
35/1253
35/769
35/770
35/127
35/406
35/1148
35/411
35/1235
35/855
35/1091
35/244
35/1317
35/856
35/801
35/800
35/167
35/804
35/93
35/858
35/778
35/777
35/110
41/61
41/747
41/874
41/68
41/44
41/753
41/961
41/331
999/626
999/613
/1147
/974
/694
/802
/803
/772
25
20
18
6647900
6647850
6647800
6647750
594650
594700
594750
594800
594850

ENERGIATTEST

Adresse	Gulleråsveien 20B
Postnummer	0779
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	1253
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81198012
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-131694
Dato	05.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 19 853 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 800 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	40 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Gulleråsveien 20B
Gnr. 35 Bnr. 1253 Snr. 8 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0205

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ingvild Aas

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 95 23 62 02

E-post: ingvild.aas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater