PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

RUNDTJERNVEIEN 20

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Rundtjernveien 20, 0672 OSLO
OSLO kommune
gnr. 143, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 13.06.2026 **Rapportdato:** 28.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22635-1016 **Referansenummer:** PV1659

Autorisert foretak: KHS Entreprenør Invest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Khurram Shaddiq

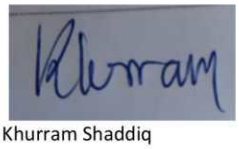
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

KHS entreprenør invest AS

Takst og ingeniør tjenester



Rapportansvarlig



Khurram Shaddiq

ks@khs-takst.no

452 17 208

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med glasert tegltakstein. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige observasjonspunkter. Takflaten fremstår generelt med normal aldersslitasje. Det er ikke registrert synlige skader eller mangler på taksteinen fra bakkenivå ved befaringstidspunktet.
Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Konstruksjonene er visuelt kontrollert fra bakkenivå og tilgjengelige observasjonspunkter. Det ble registrert skader og deformasjoner på deler av nedløpssystemet. Komponentene fremstår med normal aldersslitasje.
Yttervegger er oppført med pusset mur-/betongkonstruksjon kombinert med stående trekledning. Fasadene fremstår generelt i normal stand sett opp mot alder og konstruksjonstype. Det er registrert mindre riss og overflatesprekker i enkelte pussflater. Enkelte kledningsbord er tidligere skiftet. Det ble ikke registrert råteskader eller andre vesentlige skader ved befaringen.
Takkonstruksjonen består av A-takstoler i trekonstruksjon. Loftsrommet er besiktiget i tilgjengelige områder. Det ble registrert eldre fuktmerker/fuktskjolder på undertak og/eller tilstøtende trekonstruksjoner. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Det ble utført orienterende fuktmåling i området med registrerte fuktmerker. Målingene viste ca. 15 vekt-%, som på måletidspunktet vurderes som normalt og ikke indikerer aktiv fuktpåvirkning.
Boligen har en kombinasjon av vinduer og balkongdører fra ulike tidsperioder. Det er registrert eldre enkeltglassvinduer, vinduer fra ca. 1984, balkongdør fra ca. 1990 samt enkelte nyere vinduer i kjelleretasjen med isolerglass. Vinduenes tilstand varierer som følge av ulik alder og utførelse.
Balkongdørene er av eldre dato og normal levetid nærmer seg slutten. Det ble registrert slitasje på tetningslister/pakninger, noe som kan medføre redusert tetthet mot trekk og varmetap. Forholdet vurderes i hovedsak å være aldersrelatert.
Boligen har kjellerdører/balkongdører av eldre dato. Dørene er visuelt kontrollert og fremstår med normal aldersslitasje sett opp mot alder og brukstid. Konstruksjonene har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.
Eiendommen har terrasse over garasje med underliggende konstruksjon hvor tettesjikt/membran ikke er tilgjengelig for direkte inspeksjon. Overflaten fremstod ved befaringstidspunktet uten synlige tegn til lekkasje eller svikt. Øvrige terrasser og balkonger er utført i impregnert trekonstruksjon og fremstod i normal stand sett opp mot alder og bruk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av parkett, laminat og fliser på gulv. Vegger er utført med tapet, trepanel, malte plater og strie. Himlinger er hovedsakelig utført med malte plater. Deler av overflatene er oppgradert og fornyet i nyere tid, mens enkelte overflater er av eldre dato. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje sett opp mot alder og bruk.
Etasjeskiller mot grunn er utført som betongdekke. Konstruksjonen ble kontrollert visuelt i tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlige skader, setninger eller unormale deformasjoner ved befaringstidspunktet.
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Konstruksjonen er vurdert gjennom visuelle observasjoner av tilgjengelige flater og rom. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlige deformasjoner, fuktskader eller andre skader på konstruksjonen ved befaringstidspunktet.
Boligen har peis med innsats. Ildstedet fremstår som normalt vedlikeholdt og det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Synlige deler av pipe og ildsted fremstod uten registrerte avvik.
Vegger mot terreng er utført i betong-/murkonstruksjon med betonggulv. Det ble utført orienterende fuktmålinger i tilgjengelige områder. I nedre del av vegg mot terreng ble det registrert forhøyede utslag ved fuktindikering, mens målinger høyere opp på veggen viste vesentlig lavere verdier. Det ble ikke registrert synlige fuktskader, saltutslag, misfarging eller unormal lukt ved befaringstidspunktet.
Innvendig trapp er utført som malt tretrapp mellom etasjene. Trappen ble kontrollert visuelt og fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader, unormal bevegelse eller andre forhold som påvirker trappens funksjon ved befaringstidspunktet.
Boligen har innvendige dører av ulik alder og utførelse, bestående av malte glatte dører og fyllingsdører. Dørene fremstår generelt med normal alders- og bruksslitasje. Stikkprøvekontrollerte dører fungerte tilfredsstillende ved befaringstidspunktet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet fremstår med flislagte overflater og nyere baderomsinnredning. Det opplyses at tidligere overflater er oppgradert i ettertid, mens den opprinnelige våtromskonstruksjonen og slukløsningen i hovedsak er fra opprinnelig byggeperiode. Sluket er av eldre type og dokumentasjon på oppbygging, membranløsning og utførte arbeider foreligger ikke.
Vegger i våtrommet er hovedsakelig utført med flislagte overflater. Himlingen er utført med malt overflate. Overflatene fremstår generelt i tilfredsstillende stand uten registrerte sprekker, bomlyd, fuktskader eller andre synlige skader ved befaringstidspunktet. Det er montert vindu i dusjsonen/våtsone. Vinduet fremstod funksjonelt og uten registrerte fuktskader ved befaringen.
Gulvet er utført med flislagte overflater og elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk. Badet fremstår med senere overflateoppgraderinger, mens underliggende konstruksjoner og slukløsning antas å være av eldre dato. Sluket er utført som eldre soil-/støpejernssluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av gulvkonstruksjon, membran eller utførte våtromsarbeider. Det ble ikke registrert synlige skader, fuktgjennomslag eller tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet.
Badet har eldre soil-/støpejernssluk. Membran/tettesjikt er ikke synlig og det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller membranløsning. Overgang mellom sluk og eventuell membran kan derfor ikke kontrolleres eller verifiseres ved visuell befaring.
Badet er utstyrt med servant med ettgreps armatur, gulvstående toalett og badekar. Toalett og servant med armatur fremstår som nyere installasjoner. Badekaret antas å være av eldre dato. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller andre forhold som påvirker funksjonen ved befaringstidspunktet.
Badet ventileres ved naturlig ventilasjon via åpningbart vindu. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsningen er av eldre

Beskrivelse av eiendommen

standard og avviker fra dagens anbefalte løsninger for våtrom. Hulltaking og kontroll av tilliggende konstruksjoner er ikke utført. På grunn av kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner var det ikke mulig å etablere kontrollåpning uten omfattende inngrep. Badet er av eldre dato og det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging.

Vaskerom
Vaskerommet fremstår med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet har sluk og er tilrettelagt for tilkobling av vaskemaskin samt mulighet for dusjløsning. Opprinnelig konstruksjon antas å være fra byggets opprinnelige byggeår, mens overflater er oppgradert på et senere tidspunkt. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider eller oppbygging av konstruksjonen.
Vegger er utført med flislagte overflater og malt himling.
Overflatene er av eldre dato. Det ble ikke registrert sprukne fliser, bomlyd eller synlige tegn til fuktskader ved befaringstidspunktet.
Badet fremstår som oppgradert med flislagte overflater, men underliggende konstruksjoner og slukløsning er av eldre dato. Det er montert eldre soilsluk, og membran/tettesjikt kunne ikke dokumenteres eller verifiseres ved befaring. Flislagte overflater er lagt i ettertid, men utførelsen bak overflatene er ukjent. Målt fallforhold og terskelhøyde tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger.
Badet har eldre soilsluk fra opprinnelig byggeperiode. Slukløsningen er av eldre type uten synlig klemring, og membran/tettesjikt kunne ikke verifiseres ved befaring. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført membranløsning. Flislagte overflater fremstår som oppgradert i ettertid, men underliggende konstruksjoner og tettesjikt er ukjent.
Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader på befaringstidspunktet.
Sanitærutstyr består av servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Utstyret fremstår som funksjonelt og i normal stand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer, sprekker eller andre forhold som påvirker funksjonen ved befaringstidspunktet.
Badet ventileres via naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert tilfredsstillende mekanisk avtrekk ved befaringstidspunktet. Rommet mangler også tilfredsstillende tilluftsløsning, eksempelvis luftespalte eller ventil ved dør. Ventilasjonsløsningen vurderes derfor som utilstrekkelig etter dagens anbefalinger for våtrom.

Hulltaking ble utført fra tilstøtende bod. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, misfarging, lukt, råte eller andre forhold som indikerer skadeutvikling i konstruksjonen. Fuktmåling ved hulltaking viste verdi 8, som vurderes som normal og uten indikasjon på forhøyet fuktbelastning på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, antatt fra slutten av 1980-tallet iht. opplysninger fra eier. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til fukt ved utsatte installasjoner eller vannlekkasjer fra synlige rørføringer. Innredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje og fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ført til det fri. Avtrekksløsningen ble funksjonstestet ved befaring og fremstod å fungere tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som tilsier mangelfull ventilasjon eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med servant og toalett. Overflater og sanitærutstyr fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert tegn til fukt, lekkasjer eller skader på overflater eller innredning ved befaringstidspunktet. Rommet fremstår funksjonelt og i tilfredsstillende stand ut fra alder og konstruksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger består hovedsakelig av kobberrør, med enkelte nyere rør-i-rør-føringer. Deler av anlegget vurderes å være av eldre dato. Det ble registrert irr på enkelte kobberrør. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.
Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i støpejern og vurderes å være fra byggeåret. Synlige deler av anlegget viser tegn til alder og stedvis rustdannelse. Det ble ikke registrert lekkasjer, tilbakeslag eller unormale luktforhold ved befaringstidspunktet.
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Ventilasjonsløsningen består av ventiler og naturlig luftutskifting gjennom bygningen.
Ca. 200 liters varmtvannstank av eldre dato. Tanken var i drift på befaringstidspunktet uten registrerte lekkasjer eller funksjonssvikt. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i høy alder og forventet levetid.
Eldre elektrisk anlegg med opprinnelse fra byggeåret. Sikringsskapet er av eldre type, men med nyere automatsikringer. Det opplyses at deler av anlegget er oppgradert i senere tid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Det ble registrert bryter med manglende deksel/kapsling.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Bygningen er oppført på byggegrunn bestående av fjell.
Opplysningen er støttet av tilgjengelig byggesaksdokumentasjon og terrengforhold på eiendommen. Det ble ikke registrert setningsskader eller andre forhold som indikerer problemer knyttet til byggegrunnen ved befaringen.
Drenering antas å være fra byggeåret. Det foreligger ingen opplysninger om senere utskiftning eller oppgradering. Ved befaring ble det registrert fuktutslag på innvendig grunnmur i bodrom under terreng.
Grunnmur er oppført i betong. Fundamentering utført med betongfundamenter fra byggeåret. Konstruksjonen fremstår med normal funksjon ut fra alder og type.
Tomten er opparbeidet med gressplen, brosteinsbelagt innkjøring og skiferbelagte utearealer. Terrenget fremstår som normalt opparbeidet rundt boligen. Ved befaringen ble det ikke registrert terrengfall inn mot bygningen, stående vann eller andre forhold som tilsier økt belastning mot grunnmur eller fundamenter. Terrengforholdene vurderes som tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendig vannledning er opplyst å være av jernrør og avløpsledning av støpejern fra opprinnelig byggeperiode.
Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd oljetank på eiendommen. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til oljetank eller tilhørende installasjoner ved befaringen. Vurderingen er basert på visuell befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt graving eller andre undersøkelser for å avdekke eventuelle nedgravde installasjoner. Eventuell nedgravd oljetank kan derfor ikke utelukkes.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

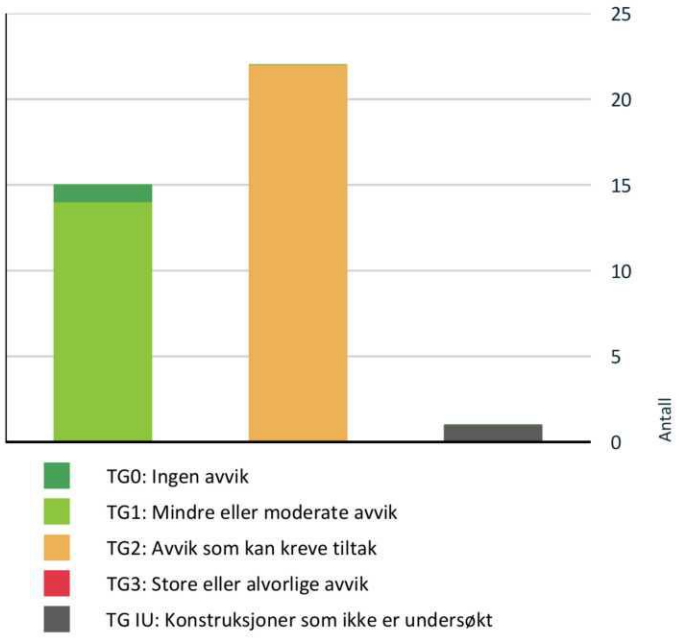
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra oppføringstidspunktet. Eventuelle senere ombygginger, moderniseringer eller bruksendringer er ikke kontrollert opp mot kommunale arkiver utover tilgjengelig dokumentasjon ved befaringstidspunktet.

Rundtjernveien 20, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 15
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell tilstandsvurdering i henhold til forskrift til avhendingslova. Opplysninger om byggeår, utførte arbeider, utskiftninger og tekniske installasjoner er i stor grad basert på opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon.

Det foreligger begrenset dokumentasjon på enkelte bygningsdeler og installasjoner. Skjulte konstruksjoner, rørføringer, elektriske installasjoner, dreneringssystem, fundamentering, utvendige ledninger og eventuelle nedgravde installasjoner er ikke kontrollert utover det som er mulig ved visuell befaring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter hvorvidt det finnes eller har eksistert nedgravd oljetank på eiendommen. Eventuell tilstedeværelse av nedgravd oljetank faller utenfor bygningssakkyndiges undersøkelsesplikt og er ikke nærmere undersøkt.

Vurderinger av drenering, fundamentering og utvendige vann- og avløpsledninger er hovedsakelig basert på alder, synlige forhold og tilgjengelige opplysninger ved befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkong kjeller Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rundtjernveien 20, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 15
0301 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med glasert tegltakstein. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige observasjonspunkter. Takflaten fremstår generelt med normal aldersslitasje. Det er ikke registrert synlige skader eller mangler på taksteinen fra bakkenivå ved befaringstidspunktet.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen har oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og behov for løpende oppfølging må forventes. Takets gjenværende levetid vil være avhengig av utførelse, vedlikehold og lokale klimatiske forhold. Undertakets tilstand er ikke direkte kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taktekking og tilhørende beslag anbefales kontrollert og vedlikeholdt jevnlig. Det må påregnes fremtidige vedlikeholds- og utskiftningskostnader som følge av alder og normal slitasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Konstruksjonene er visuelt kontrollert fra bakkenivå og tilgjengelige observasjonspunkter. Det ble registrert skader og deformasjoner på deler av nedløpssystemet. Komponentene fremstår med normal aldersslitasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på takrenner, nedløp og beslag. Det ble registrert skader/deformasjoner på deler av nedløpssystemet som kan redusere vannavledningen og medføre økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadede nedløp anbefales utbedret eller skiftet. Takrenner, beslag og nedløp bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann og redusere risiko for fuktbelastning mot bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med pusset mur-/betongkonstruksjon kombinert med stående trekledning. Fasadene fremstår generelt i normal stand sett opp mot alder og konstruksjonstype. Det er registrert mindre riss og overflatesprekker i enkelte pussflater. Enkelte kledningsbord er tidligere skiftet. Det ble

ikke registrert råteskader eller andre vesentlige skader ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre riss og overflateavvik i pussede fasader. Forholdet vurderes som normalt aldersrelatert vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mindre riss i puss bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes ved behov for å begrense fuktinntrenging og videre nedbrytning av overflater.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av A-takstoler i trekonstruksjon. Loftsrommet er besiktiget i tilgjengelige områder. Det ble registrert eldre fuktmerker/fuktskjolder på undertak og/eller tilstøtende trekonstruksjoner. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

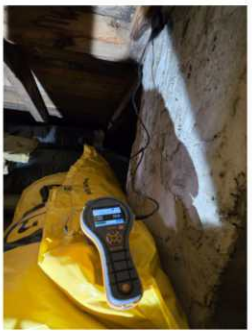
Det ble utført orienterende fuktmåling i området med registrerte fuktmerker. Målingene viste ca. 15 vekt-%, som på måletidspunktet vurderes som normalt og ikke indikerer aktiv fuktpåvirkning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert eldre fuktmerker i takkonstruksjonen. Årsaken til fuktmerkene er ikke endelig avklart ved visuell kontroll. Målingene viste normale fuktverdier ved befaringstidspunktet, men kontrollen ble utført i sommerperiode med tørre klimatiske forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet vurderes ikke å representere aktiv skade på befaringstidspunktet. Takkonstruksjonen anbefales likevel kontrollert jevnlig, spesielt i perioder med nedbør og snøbelastning, for å avdekke eventuell ny fuktpåvirkning. Dersom det registreres økende fuktverdier eller nye fuktmerker bør nærmere undersøkelser gjennomføres.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av vinduer og balkongdører fra ulike tidsperioder. Det er registrert eldre enkeltglassvinduer, vinduer fra ca. 1984, balkongdør fra ca. 1990 samt enkelte nyere vinduer i kjelleretasjen med isolerglass. Vinduenes tilstand varierer som følge av ulik alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Flere av vinduene har høy alder og består av eldre enkeltglasskonstruksjoner med begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og gradvis utskifting etter hvert som komponentene når slutten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Andre tiltak:

Vinduene bør vedlikeholdes fortløpende. Det må påregnes at enkelte vinduer vil kreve utskifting eller oppgradering som følge av alder, slitasje og begrenset energieffektivitet.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdørene er av eldre dato og normal levetid nærmer seg slutten. Det ble registrert slitasje på tetningslister/pakninger, noe som kan medføre redusert tetthet mot trekk og varmetap. Forholdet vurderes i hovedsak å være aldersrelatert.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitte pakninger kan føre til trekk, redusert komfort og økt varmetap. Det anbefales å skifte tetningslister og foreta nødvendig vedlikehold. På sikt må utskifting av dørene påregnes som følge av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tetningslister bør skiftes og dørene justeres ved behov for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og tetthet. Videre vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt

TG 2 Balkong kjeller Dører - 2

Beskrivelse

Boligen har kjellerdører/balkongdører av eldre dato. Dørene er visuelt kontrollert og fremstår med normal aldersslitasje sett opp mot alder og brukstid. Konstruksjonene har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene har høy alder og deler av konstruksjonen vurderes å ha passert eller nærme seg forventet levetid. Eldre konstruksjoner medfører økt behov for vedlikehold og oppfølging over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes løpende vedlikehold av dører, karmer og beslag. Som følge av alder bør det forventes fremtidig behov for oppgradering eller utskifting av enkelte komponenter for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og energiegenskaper.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Eiendommen har terrasse over garasje med underliggende konstruksjon hvor tettesjikt/membran ikke er tilgjengelig for direkte inspeksjon. Overflaten fremstod ved befaringstidspunktet uten synlige tegn til lekkasje eller svikt. Øvrige terrasser og balkonger er utført i impregnert trekonstruksjon og fremstod i normal stand sett opp mot alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

• Det er påvist andre avvik:

Tettesjikt/membran i terrasse over garasje er skjult og kunne ikke inspiseres direkte. Det antas at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Skjulte membranløsninger har økt risiko for alder- og slitasjerelaterte svekkelser som ikke nødvendigvis er synlige ved en ordinær visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av terrasseoverflater, beslag og gjennomføringer. Fremtidig utskifting av tettesjikt må påregnes som følge av alder. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare utbedringstiltak på befaringstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater består av parkett, laminat og fliser på gulv. Vegger er utført med tapet, trepanel, malte plater og strie. Himlinger er hovedsakelig utført med malte plater. Deler av overflatene er oppgradert og fornyet i nyere tid, mens enkelte overflater er av eldre dato. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje sett opp mot alder og bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mot grunn er utført som betongdekke. Konstruksjonen ble kontrollert visuelt i tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlige skader, setninger eller unormale deformasjoner ved befaringstidspunktet.

TG 1 Etasjeskille

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Konstruksjonen er vurdert gjennom visuelle observasjoner av tilgjengelige flater og rom. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlige deformasjoner, fuktskader eller andre skader på konstruksjonen ved befaringstidspunktet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har peis med innsats. Ildstedet fremstår som normalt vedlikeholdt og det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Synlige deler av pipe og ildsted fremstod uten registrerte avvik.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger mot terreng er utført i betong-/murkonstruksjon med betonggulv. Det ble utført orienterende fuktmålinger i tilgjengelige områder. I nedre del av vegg mot terreng ble det registrert forhøyede utslag ved fuktindikering, mens målinger høyere opp på veggen viste vesentlig lavere verdier. Det ble ikke registrert synlige fuktskader, saltutslag, misfarging eller unormal lukt ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert forhøyede fuktutslag i nedre del av vegg mot terreng. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Årsaken er ikke nærmere undersøkt og omfanget av eventuell fuktbelastning er derfor ikke avklart.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forholdet bør holdes under oppsyn og undersøkes nærmere dersom det oppstår lukt, misfarging, saltutslag eller andre tegn til fuktproblematikk. Det anbefales jevnlig kontroll av vegger mot terreng. Eventuelle årsaker til fuktpåvirkningen bør kartlegges dersom forholdet utvikler seg eller det planlegges innredning av arealene.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført som malt tretrapp mellom etasjene. Trappen ble kontrollert visuelt og fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader, unormal bevegelse eller andre forhold som påvirker trappens funksjon ved befaringstidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av ulik alder og utførelse, bestående av malte glatte dører og fyllingsdører. Dørene fremstår generelt med normal alders- og bruksslitasje. Stikkprøvekontrollerte dører fungerte tilfredsstillende ved befaringstidspunktet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet fremstår med flislagte overflater og nyere baderomsinnredning. Det opplyses at tidligere overflater er oppgradert i ettertid, mens den opprinnelige våtromskonstruksjonen og slukløsningen i hovedsak er fra opprinnelig byggeperiode. Sluket er av eldre type og dokumentasjon på oppbygging, membranløsning og utførte arbeider foreligger ikke.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i våtrommet er hovedsakelig utført med flislagte overflater. Himlingen er utført med malt overflate. Overflatene fremstår generelt i tilfredsstillende stand uten registrerte sprekker, bomlyd, fuktskader eller andre synlige skader ved befaringstidspunktet. Det er montert vindu i dusjsonen/våtsone. Vinduet fremstod funksjonelt og uten registrerte fuktskader ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

løsninger er generelt mer utsatt for fuktbelastning enn veggflater uten gjennomføringer. Badet fremstår samtidig som et eldre våtrom med senere overflateoppgraderinger, og dokumentasjon på oppbygging og tettesjikt foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Andre tiltak:

Vindu, fuger og tilstøtende overflater bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å redusere risiko for fuktpåvirkning. Det anbefales særlig oppfølging av fuger, overganger og innfestinger rundt vinduet. Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommets oppbygging og tettesjikt vurderes nærmere.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med flislagte overflater og elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk. Badet fremstår med senere overflateoppgraderinger, mens underliggende konstruksjoner og slukløsning antas å være av eldre dato. Sluket er utført som eldre soil-/støpejernssluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av gulvkonstruksjon, membran eller utførte våtromsarbeider. Det ble ikke registrert synlige skader, fuktgjennomslag eller tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet har eldre slukløsning og ukjent oppbygging av tettesjikt. Dokumentasjon på membranløsning og utførelse foreligger ikke. Selv om overflatene fremstår i tilfredsstillende stand, kan våtrommets tekniske utførelse ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer etter sin hensikt på befaringstidspunktet. Som følge av alder på sluk og manglende dokumentasjon på tettesjikt anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av våtrommet. Ved fremtidig rehabilitering bør sluk, membran og gulvkonstruksjon oppgraderes til dagens anbefalte løsninger.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har eldre soil-/støpejernssluk. Membran/tettesjikt er ikke synlig og det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller membranløsning. Overgang mellom sluk og eventuell membran kan derfor ikke kontrolleres eller verifiseres ved visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres, da dette ikke er synlig og dokumentasjon ikke foreligger. Eldre slukløsning og ukjent tettesjikt gir økt risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

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.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det må innhentes dokumentasjon.

Sluk bør rengjøres og kontrolleres jevnlig. Våtrommet bør holdes under oppsyn for tegn til fukt, lukt, misfarging eller lekkasje. For å oppnå TG0/TG1 må sluk og tettesjikt normalt skiftes/oppgraderes som del av en full våtromsrehabilitering. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å fastslå når det ikke er registrert aktiv lekkasje eller skade ved befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servant med ettgreps armatur, gulvstående toalett og badekar. Toalett og servant med armatur fremstår som nyere installasjoner. Badekaret antas å være av eldre dato. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller andre forhold som påvirker funksjonen ved befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres ved naturlig ventilasjon via åpningbart vindu. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsningen er av eldre standard og avviker fra dagens anbefalte løsninger for våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk er ikke etablert, og luftutskiftningen vurderes som begrenset sammenlignet med dagens krav og anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Begrenset ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og sikre tilfredsstillende tilluft til rommet for å forbedre luftutskiftningen og redusere risiko for fuktrelaterte skader.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og kontroll av tilliggende konstruksjoner er ikke utført. På grunn av kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner var det ikke mulig å etablere kontrollåpning uten omfattende inngrep. Badet er av eldre dato og det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet har sluk og er tilrettelagt for tilkobling av vaskemaskin samt mulighet for dusjløsning. Opprinnelig konstruksjon antas å være fra byggets opprinnelige byggeår, mens overflater er oppgradert på et senere tidspunkt. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider eller oppbygging av konstruksjonen.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med flislagte overflater og malt himling. Overflatene er av eldre dato. Det ble ikke registrert sprukne fliser, bomlyd eller synlige tegn til fuktskader ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert stedvis misfarging og begynnende nedbrytning/slipp i enkelte fuger. Forholdet vurderes å være alders- og bruksrelatert.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Skadde og slitte fuger bør renses, vedlikeholdes og utbedres lokalt for å redusere risikoen for fuktinntrengning bak flisene over tid. Videre anbefales jevnlig kontroll av fuger og overflater.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet fremstår som oppgradert med flislagte overflater, men underliggende konstruksjoner og slukløsning er av eldre dato. Det er montert eldre soilsluk, og membran/tettesjikt kunne ikke dokumenteres eller verifiseres ved befaring. Flislagte overflater er lagt i ettertid, men utførelsen bak overflatene er ukjent. Målt fallforhold og terskelhøyde tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Mangler fug på noen steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av badets alder, eldre slukløsning og manglende dokumentasjon på membran foreligger det økt risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader over tid. Badet fungerer på befaringstidspunktet uten registrerte lekkasjer eller skader. Tilstanden bør overvåkes jevnlig, og oppgradering av sluk- og membranløsning må påregnes ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har eldre soilsluk fra opprinnelig byggeperiode. Slukløsningen er av eldre type uten synlig klemring, og membran/tettesjikt kunne ikke verifiseres ved befaring. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført membranløsning. Flislagte overflater fremstår som oppgradert i ettertid, men underliggende konstruksjoner og tettesjikt er ukjent. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Både sluket og membranen må skiftes.

På grunn av høy alder på slukløsning og manglende dokumentasjon på membran foreligger det økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader over tid. Sluk og våtromskonstruksjon bør overvåkes jevnlig. Ved fremtidig rehabilitering anbefales utskifting av sluk og etablering av dokumentert membranløsning etter gjeldende krav.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr består av servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Utstyret fremstår som funksjonelt og i normal stand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer, sprekker eller andre forhold som påvirker funksjonen ved befaringstidspunktet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres via naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert tilfredsstillende mekanisk avtrekk ved befaringstidspunktet. Rommet mangler også tilfredsstillende tilluftsløsning, eksempelvis luftespalte eller ventil ved dør. Ventilasjonsløsningen vurderes derfor som utilstrekkelig etter dagens anbefalinger for våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Avtrekksystemet må utbedres.

Mangelfull ventilasjon kan over tid føre til forhøyet luftfuktighet, kondensdannelse og økt risiko for mugg-, sopp- og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis via luftespalte under dør eller egen tilluftsventil

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført fra tilstøtende bod. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, misfarging, lukt, råte eller andre forhold som indikerer skadeutvikling i konstruksjonen. Fuktmåling ved hulltaking viste verdi 8, som vurderes som normal og uten indikasjon på forhøyet fuktbelastning på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, antatt fra slutten av 1980-tallet iht. opplysninger fra eier. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl -/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til fukt ved utsatte installasjoner eller vannlekkasjer fra synlige rørføringer. Innredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje og fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ført til det fri. Avtrekksløsningen ble funksjonstestet ved befaring og fremstod å fungere tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som tilsier mangelfull ventilasjon eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med servant og toalett. Overflater og sanitærutstyr fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert tegn til fukt, lekkasjer eller skader på overflater eller innredning ved befaringstidspunktet. Rommet fremstår funksjonelt og i tilfredsstillende stand ut fra alder og konstruksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger består hovedsakelig av kobberrør, med enkelte nyere rør-i-rør-føringer. Deler av anlegget vurderes å være av eldre dato. Det ble registrert irr på enkelte kobberrør. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Vannledninger består hovedsakelig av eldre kobberrør. Det ble registrert irr/korrosjon på enkelte synlige rørdeler. Mer enn halvparten av forventet levetid for deler av vannledningsanlegget er passert. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:

Eldre vannledninger har økt risiko for korrosjon, lekkasjer og driftsproblemer som følge av alder og slitasje. Anlegget bør kontrolleres jevnlig, og utskifting av eldre rør må påregnes over tid. Det vil være naturlig å vurdere utskifting av vannledninger i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller tekniske installasjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i støpejern og vurderes å være fra byggeåret. Synlige deler av anlegget viser tegn til alder og stedvis rustdannelse. Det ble ikke registrert lekkasjer, tilbakeslag eller unormale luktforhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsanlegget er passert. Det er registrert rustdannelse på synlige støpejernsrør. På grunn av høy alder foreligger det økt risiko for innvendig korrosjon, redusert kapasitet og fremtidige lekkasjer, selv om anlegget fungerte normalt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Avløpsanlegget anbefales kontrollert og overvåket jevnlig. Eldre støpejernsrør har begrenset gjenværende levetid, og utskifting må påregnes på sikt. Det vil være naturlig å vurdere utskifting av avløpsrørene i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrom eller øvrige tekniske installasjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Ventilasjonsløsningen består av ventiler og naturlig luftutskifting gjennom bygningen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannstank av eldre dato. Tanken var i drift på befaringstidspunktet uten registrerte lekkasjer eller funksjonssvikt. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i høy alder og forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er eldre enn 20 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Eldre varmtvannstanker har økt risiko for korrosjon, innvendig slitasje og plutselige lekkasjer selv om det ikke ble registrert konkrete feil eller mangler ved befaringen

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak da tanken fungerer som forutsatt. På grunn av alder anbefales jevnlig kontroll og overvåking av tankens tilstand. Det må påregnes utskiftning på sikt, da risikoen for lekkasjer og driftsstans øker med alderen.

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.

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

Beskrivelse

Eldre elektrisk anlegg med opprinnelse fra byggeåret. Sikringsskapet er av eldre type, men med nyere automatsikringer. Det opplyses at deler av anlegget er oppgradert i senere tid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Det ble registrert bryter med manglende deksel/kapsling.

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.
   1964 det har blitt byttet hovedinntak og sikringer i skap i ettertid ukjent årstall skal vi se da har vi noen spørsmål om de elektriske slår sikringer byttet for 2 år siden

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ukjent

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ukjent

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?
   Nei

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?
    Ja Anlegget er av høy alder og det foreligger begrenset dokumentasjon på senere oppgraderinger. Ved befaring ble det registrert en bryter med manglende deksel/kapsling, noe som kan medføre fare for utilsiktet berøring av strømførende deler. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller andre synlige skader på anlegget ved befaringstidspunktet.

Generell kommentar

Manglende kapsling på bryter bør utbedres av registrert elektroinstallatør så snart som mulig for å redusere risiko for berøring og personskade. På grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon anbefales det også at det gjennomføres en utvidet elkontroll for vurdering av anleggets generelle tilstand og eventuelle behov for oppgraderinge



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er oppført på byggegrunn bestående av fjell. Opplysningen er støttet av tilgjengelig byggesaksdokumentasjon og terrengforhold på eiendommen. Det ble ikke registrert setningsskader eller andre forhold som indikerer problemer knyttet til byggegrunnen ved befaringen.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering antas å være fra byggeåret. Det foreligger ingen opplysninger om senere utskiftning eller oppgradering. Ved befaring ble det registrert fuktutslag på innvendig grunnmur i bodrom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Dreneringsløsningen har passert forventet levetid. På grunn av alder er det sannsynlig at opprinnelig fuktsikring og drenering ikke lenger har full funksjon. Det ble registrert forhøyet fuktbelastning/fuktutslag på innvendig grunnmur i bod, noe som kan være relatert til aldrende drenering og manglende eller svekket utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Det anbefales nærmere undersøkelser av drenerings- og fuktsikringsforholdene for å avklare behovet for tiltak. Ved fortsatt eller økende fuktbelastning må det påregnes lokale utbedringer eller redrenering rundt boligen. Vedvarende fukt kan over tid medføre skader på overflater og tilliggende konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i betong. Fundamentering utført med betongfundamenter fra byggeåret. Konstruksjonen fremstår med normal funksjon ut fra alder og type.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med gressplen, brosteinsbelagt innkjøring og skiferbelagte utearealer. Terrenget fremstår som normalt opparbeidet rundt boligen. Ved befaringen ble det ikke registrert terrengfall inn mot bygningen, stående vann eller andre forhold som tilsier økt belastning mot grunnmur eller fundamenter. Terrengforholdene vurderes som tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendig vannledning er opplyst å være av jernrør og avløpsledning av støpejern fra opprinnelig byggeperiode.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid vurderes å være passert. Det foreligger ingen opplysninger om funksjonssvikt, trykkfall, lekkasjer eller gjentatte tilstoppinger ved befaringstidspunktet. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for slitasje, korrosjon og framtidige skader.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Ledningene fungerer etter opplysninger tilfredsstillende i dag, men alder tilsier økt risiko for lekkasjer, redusert kapasitet eller brudd. Tilstanden bør overvåkes, og det anbefales å påregne fremtidig utskiftning eller utbedring av ledningsanlegget. Ved mistanke om feil eller redusert funksjon bør nærmere undersøkelser gjennomføres av fagkyndig.

Oljetank

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd oljetank på eiendommen. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til oljetank eller tilhørende installasjoner ved befaringen. Vurderingen er basert på visuell befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt graving eller andre undersøkelser for å avdekke eventuelle nedgravde installasjoner. Eventuell nedgravd oljetank kan derfor ikke utelukkes.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligen er oppført i 1961 og enkelte sikkerhetsløsninger tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav. Det er registrert manglende håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Videre er rekkverkshøyden på terrasse/balkong og innvendig trapp lavere enn dagens anbefalte krav. Forholdene er vanlige for bygninger fra oppføringstiden og innebærer ikke nødvendigvis at konstruksjonene var feil utført da boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Manglende håndløper og lave rekkverk kan gi økt risiko for fallulykker sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Det anbefales å montere håndløper på vegg i trappeløpet. Oppgradering av rekkverkshøyder kan vurderes for å bedre personsikkerheten, men det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå på eksisterende bygninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

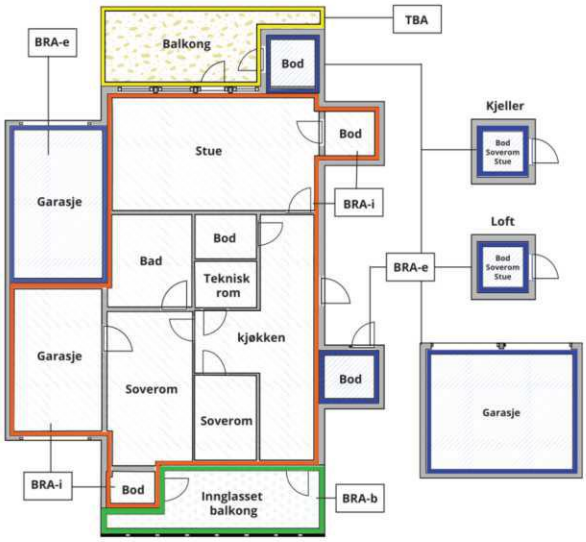
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	74			74	30
Loft					
Kjeller	71	17		88	
SUM	**145**	**17**			**30**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, stue, kjøkken, bad, spisestue		
Loft	Råloft		
Kjeller	Bod, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, vaskerom, toalettrom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra oppføringstidspunktet. Eventuelle senere ombygginger, moderniseringer eller bruksendringer er ikke kontrollert opp mot kommunale arkiver utover tilgjengelig dokumentasjon ved befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje separat	

Kommentar

Uthus bod

Garasje 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2026	Khurram Shaddiq	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	143	15		0	896.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rundtjernveien 20

Hjemmelshaver

,,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Hellerud i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse med tilhørende garasjer og utearealer. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager og nærservicefunksjoner. Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, Rundtjernveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Det er ikke foretatt nærmere reguleringsmessige undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Interessenter oppfordres til å undersøke gjeldende reguleringsforhold hos Oslo kommune ved behov.

Om tomten

Tomten er registrert med et areal på ca. 896 m² iht. matrikkelopplysninger. Tomten er opparbeidet med boligbebyggelse, garasje og utomhusarealer. Terrenget er skrånende. Eiendommen er bebygget med enebolig samt registrerte garasje-/uthusbygninger.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som grunneiendom med gårdsnummer 143 og bruksnummer 15 i Oslo kommune. Det foreligger historiske byggesaksdokumenter som viser opprinnelig godkjenning av enebolig i 1961. Videre foreligger dokumentasjon på tilbygg for vindfang og garasje fra 1964/1965, samt byggesak og ferdigattest for garasje oppført i 1992.

Det er ikke foretatt full gjennomgang av grunnbok, servitutter eller øvrige tinglyste heftelser i forbindelse med denne rapporten. Kjøper anbefales å gjennomgå grunnboksutskrift og eventuelle tinglyste dokumenter.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Garasje 2



Anvendelse

Byggeår
1992

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.06.2026	
2	21.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [x] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
143	15				

Adresse: Rundtjernveien 20

Postnr.: 0672 OSLO

Byggeår: 1961-65

Når kjøpte du boligen:

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [x] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

If Forsikring

Type villa/husforsikring [ ] Standard [x] Utvidet Polise-/avtale 4174733

Er det dødsbo? [x] Ja [ ] Nei

Avdødes navn: Simen Reidar Samuelsen

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Samuelsen	Fornavn	Ann Karin
Ny adresse	Haugerudveien 78, leil. 119	E-post	ann-karin.samuelsen@outlook.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Rørlegger, flisfirma, elfirma varmekabler og Simen R. Samuelsen

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: T

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

✓ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

✓ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Murt nytt verandagulv av forskalingssnekker, byttet vinduer i stort rom 1. etg.

KJELLER/UNDERETASJE:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Sikringsskap oppgradert av firma i 2024>/2025

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ✓ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ✓ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☑ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☑ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Tror byggestopp ut 2026, må sjekkes med megler

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

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Har fylt ut etter beste evne. Mange ekser med papirer har blitt kastet, så jeg husker ikke firmanavn.

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
Oslo, 09.06.2026	Ann Karin Samuelsen	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260130
Addresse	Rundtjernveien 20		
Postnr.	0672	Sted	OSLO
Selgers navn	Ann-Karin Samuelsen		
Selgers navn	Heidi Helena Samuelsen		
Selgers navn	Anthony Fredrik Samuelsen		
Selgers navn	Simen Reidar Samuelsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Simen Reidar Samuelsen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Ann Karin Samuelsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Barndomshjem

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

30 år

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Forsikring

Polise/avtalenr.:

4174733

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye marmorfliser vegg og gulv samt lagt varmekabler bad i 2. etg.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Både faglært og ufaglært samtidig

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Det eksisterer ikke lengre. Eier og adm.dir. Svein Udahl.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Har ikke alle detaljer. Begge avdøde

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Har ikke alle detaljer begge avdøde

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

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

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

Lagt varmekabler.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Steinfirma til avdød Svein Udahl

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet fra takpapp til keramiske takstein

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Løfting av takstein

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Murt nytt gulv på veranda i 2025

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Forskalingssnekker har gjort dette

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Venn av familien

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hobbyrom etter vaskerommet

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppgradering av sikringsskap i 2024

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sendt til takstmann

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

KHS Entrenprenør Invest AS, orgnr 825269762

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei - må ha deksel til en bryter

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Service hvert år på varmepumpe

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se faktura

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Frank

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avvik

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

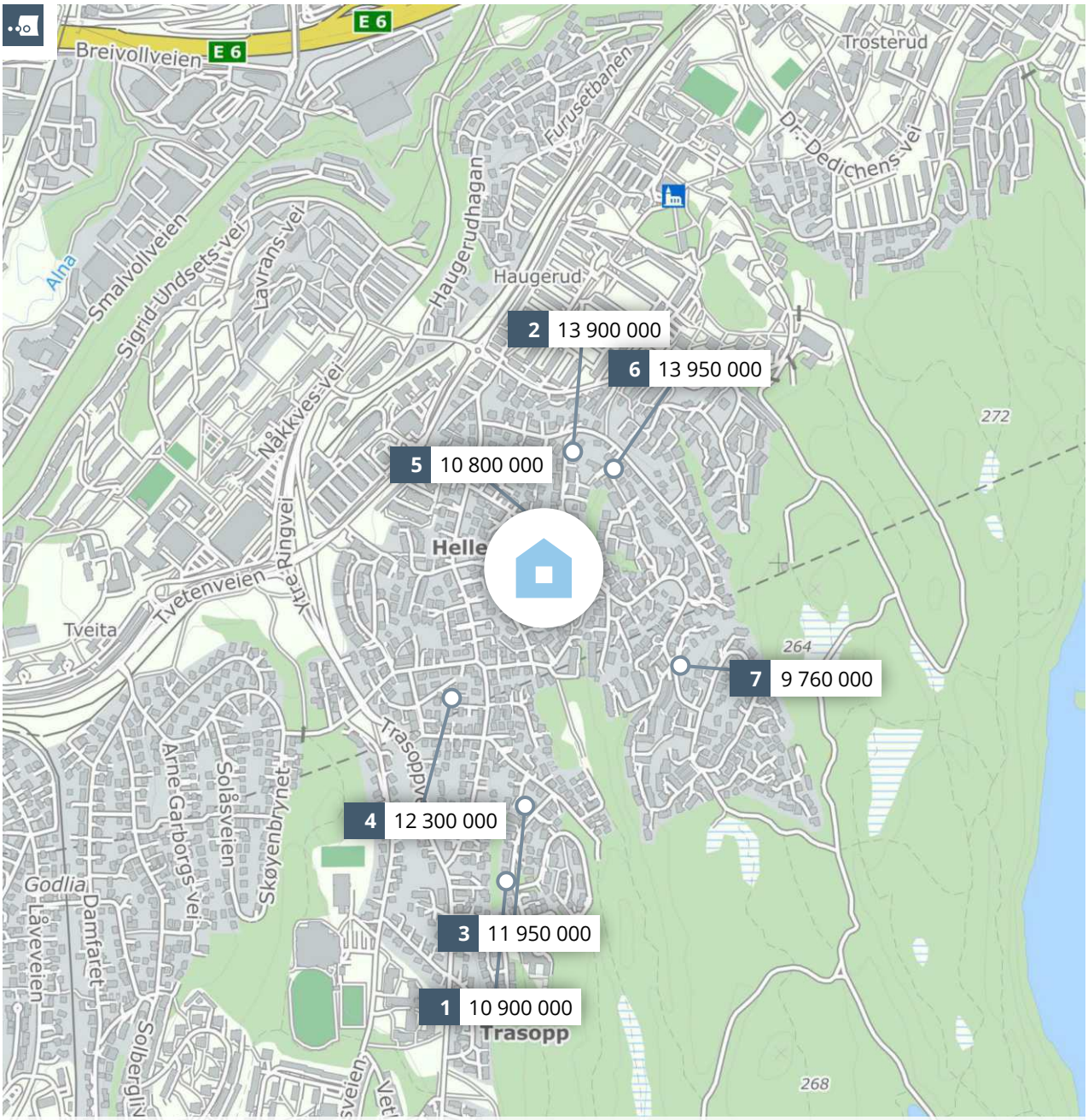
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.08.2026

Signert av *Ann-Karin Samuelsen*

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

RUNDTJERNVEIEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 14.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rundtjernveien 20, 0672 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 143 BNR 15 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HELLERUD

Verdivurdert til

11 500 000

-	11 500 000	79 310
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	145 m²	17 m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trasoppterrassen 13 103 m² 1974 1 097 m² 3 sov	01.04.2025	10 800 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**105 825**
2	Bjørnstadbakken 2 A 226 m² 1912 1 283 m² 4 sov	17.10.2025	14 400 000	**13 900 000**	0	13 900 000	**61 504**
3	Trasoppterrassen 1 A 161 m² 1977 771 m² 3 sov	14.10.2025	10 700 000	**11 950 000**	0	11 950 000	**74 224**
4	Trasoppveien 2 K 130 m² 2008 3 136 m² 4 sov	17.03.2026	11 650 000	**12 300 000**	0	12 300 000	**94 615**
5	Rundtjernveien 26 B 171 m² 1968 1 232 m² 3 sov	03.09.2024	11 500 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**63 158**
6	Landeroveien 2 148 m² 2024 2 443 m² 4 sov	21.08.2025	13 950 000	**13 950 000**	0	13 950 000	**94 257**
7	Rundtjernveien 60 122 m² 1967 1 208 m² 3 sov	01.07.2024	10 700 000	**9 760 000**	0	9 760 000	**80 000**

Velkommen til en hyggelig enebolig med barnevennlig beliggenhet og godt potensial over to etasjer. Her bor man rolig, men sentralt med kort vei til alt man trenger. Fasiliteter i gangavstand inkluderer T-bane, skoler, butikker og barnehager. Nærområdet byr også på flotte turmuligheter, og eneboligen ligger tilbaketrukket til på en solrik tomt med fin utsikt, herlig terrasse og praktisk uthus. Parkeringen er utmerket; i eller utenfor to garasjer.

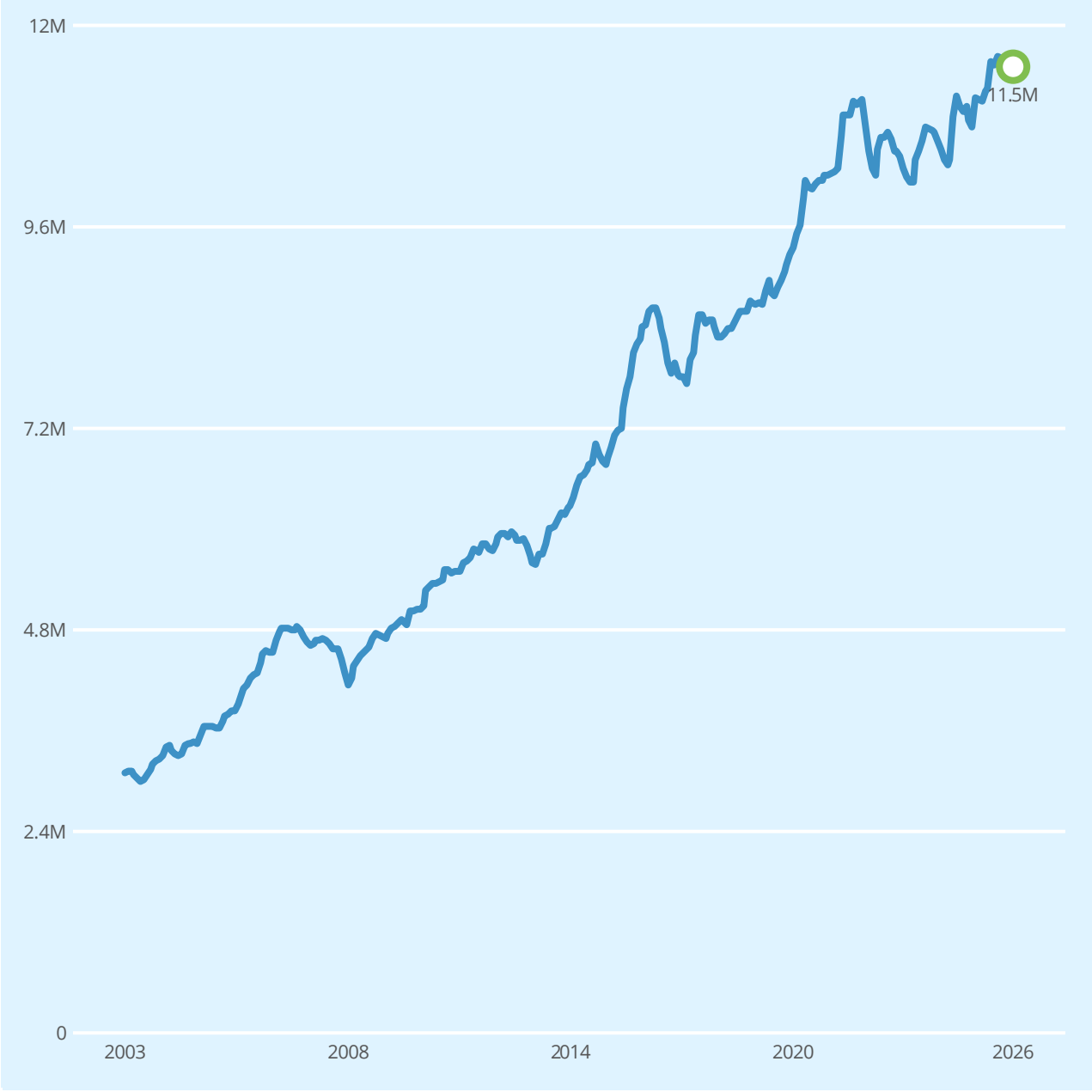
Boligen har en praktisk planløsning, med separat kjøkken, eget vaskerom, to tilstøtende stuer og toalett i begge etasjer. I hovedstuen er det peis, mens kjøkkenet har hvitevarer og god skapplass. Badet har badekar, og med hele fire soverom er det god plass til familier med flere barn. Ekstra lagring finnes i en kjellerbod.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 672 OSLO nå

1
eneboliger til salgs

14.0M
13.6M
13.2M
12 900 000 Prisantydning i snitt
12.4M
12.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
5
dager

Eneboliger solgt i 672 OSLO siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

12.3M
12.1M
12 010 000 Salgspris i snitt
11 844 000 Prisantydning i snitt
11.7M
11.5M
11.3M

Solgt i snitt i løpet av
119
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

79 310 Rundtjernveien 20
Totalpris 11 500 000

69 879 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

57 443 Alna bydel i snitt siste 12 mnd

enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331347**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81802955**
Gårdsnummer **143**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
245,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
245,24 kWh/m²	**34 334 kWh**



,

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

,

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 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: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 24: 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 25: 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 26: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 27: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

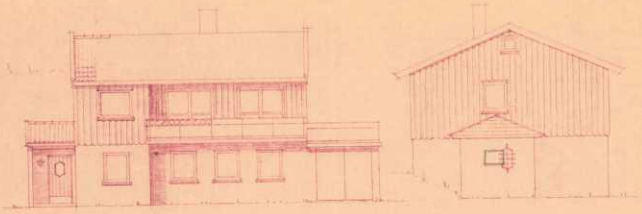
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

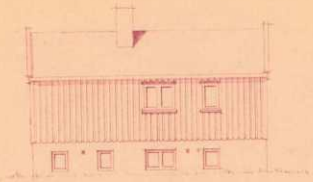
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

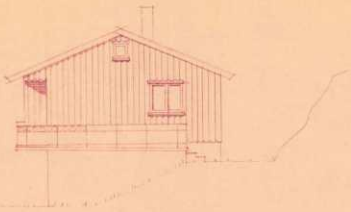


VEST

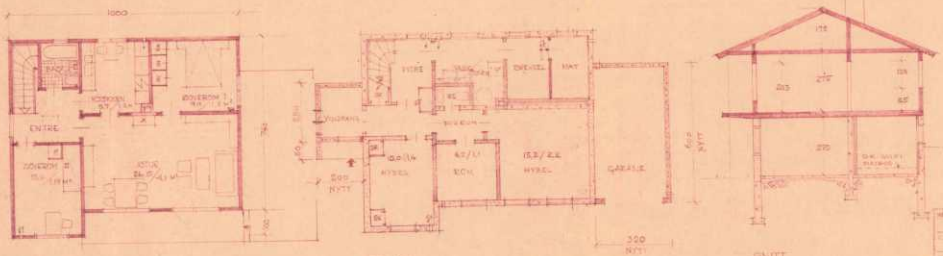
NORD



ØST



SYD



1. ETG.

KJELLER.

SNITT

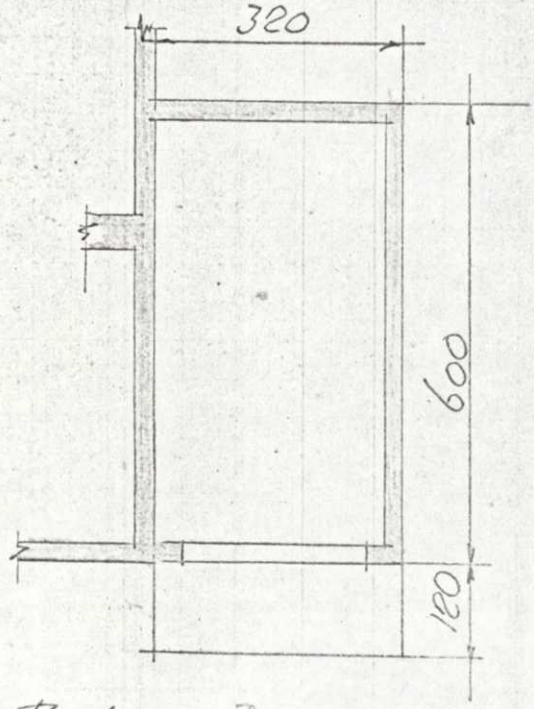
1

TILBUD PÅ GARASJE OG VINDUER

BYGGETEGNINGEN	TEGNESTUE PLANER OG PROSJEKTER	BYGGEADMINISTRASJON	312-1
1:25	1:5		
RUNDTOMVISNING 20	100	m & m²	

Beregnet av RP 19.9.64	STATISKE BEREGNINGER vedr. 143/15 Simen Samuelsen Rundtjernveien 20	Side: 1 Bygg nr. Tegn. nr.

Dekke over garasje.



Betong B250

Belastninger:

Plate 12cm	288 kg/m²
Nyttelast	250 "
Totalt	538 "

Utkraget parti:

Plate 12cm	288 kg/m²
Nyttelast	400 "
Totalt	688 "

Betongen tar: $M_B = 0.3 \cdot 45 \cdot 10^2 \cdot 100 = 1350$ kgm/m

$M = \frac{3.2^2 \cdot 538}{8} = 700$ kgm/m

Utkraget parti: $M = \frac{688 \cdot 1.2^2}{2} = 500$ kg·m/m

$F_a = \frac{700}{2000 \cdot 8} = 4.4$ cm² $\quad \phi 10$ c 18 gir 4.5cm²

$F_{a\,utkr.} = \frac{500}{2000 \cdot 8} = 3.2$ cm² $\quad \phi 10$ c 20 = 4.0cm²

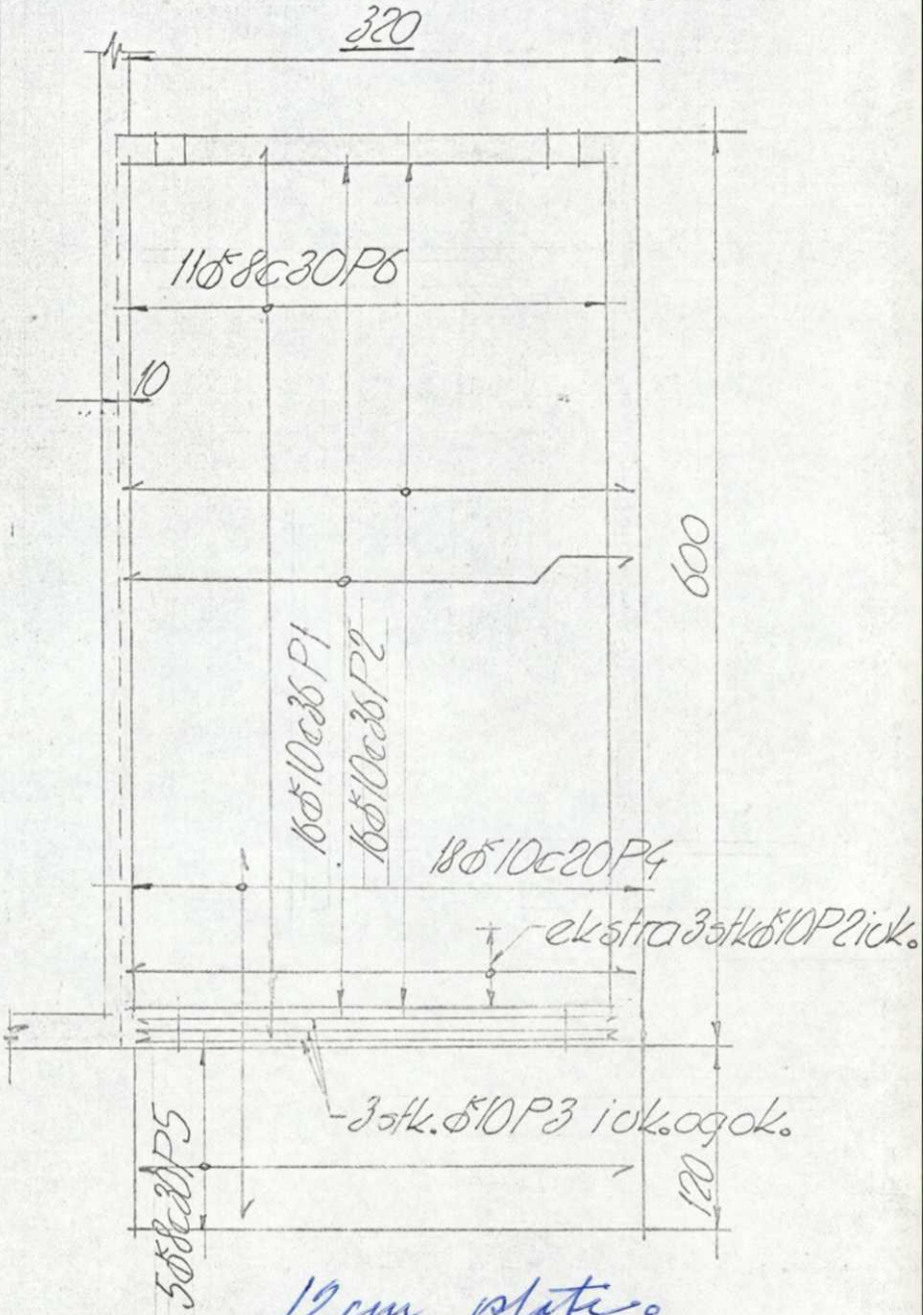
Fordelarm. $F_a = 2 \cdot \frac{250}{4000} \cdot 12 = 1.5$ cm²

$\phi 8$ c 30 gir 1.7cm²

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 21/9 -1964
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

ARKIVEKSEMPLAR

Beregnet av R.P 19.9.64	STATISKE BEREGNINGER vedr. 143/15 Rundtjernveien 20. Dekke over garasje.	Side: 2 Bygg nr. Tegn. nr.

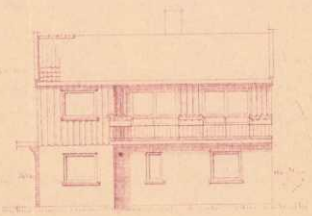


12cm plate.

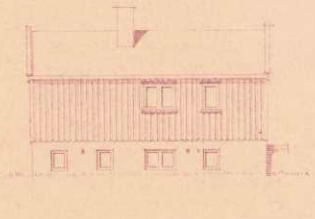
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 21/9 -1964
[signature]

Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

ARKIVEKSEMPLAR





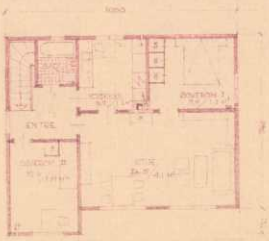


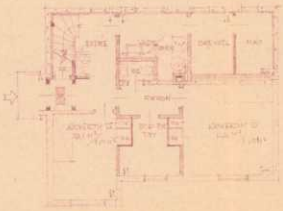


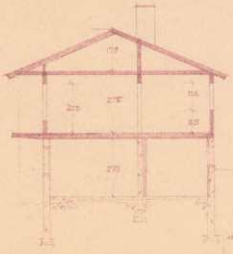
Forslått bygning med tilbygg for vindfang og garasje bygges i nok fase. 6d/12296
28.2.67 B. Lundal

2

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTT.
28 NOV 1961







312-1

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

Nytt telefon nr.
20 72 10

KOPI

Oslo, den 12/6-1968.

TB/KL

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 143, bnr.15, Rundtjernveien 20, Oslo - 6.

Journalnr.
61/3428

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28/3-1967.

Bygningens art
Enebolig m/beboelsesrom i kjelleretg.

Byggherre
Herr Simen Samuelsen, Rundtjernveien 20, Oslo - 6.

Byggemelder
Boligrådmannen, Roald Amundsensgt. 4, Oslo - 1.

Ansvarshavende
Byggeleder Bjarne O. Nilsen, Stordamveien 45 C, Oslo - 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch.

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

Skjema C-18. 3000. R. A. 7538/66.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg for vindfang og garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Rundtjernveien 20.	Gnr. 143, bnr. 15.	64/2296.

Byggherre

Herr Simen Samuelsen
Rundtjernveien 20

Oslo 6.

Ansvarshavende

D.s.

OV/VT.

Dato

10. mars 1967.

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

O. Verndal

Bygningsinspektør
O. Verndal

C 15 R. A. 4998/65. —

KvalsundT260517

Utskrift av pantebok for Aker -1922-

124. Erklæring. - I anledning av Akers reguleringskommission har indvilget i at garagen paa min eiendom Grno.143 brno 15 Hellerud ved Bryn, indtil videre blir staaende ca 12 meter fra midten av vei forpligter jeg mig herved til at flytte samme, hvis dette skulde bli forlangt av reguleringsvæsenet av hensyn til bebyggelsen paa veiens andre side. - Jeg erklærer samtidig at jeg er villig til at la nærværende erklæring tinglyse som heftelse paa min ovennævnte eiendom brno 143 brno 15 Hellerud ved Bryn. Kristiania den 13 septbr 1922. Alex Stenersen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/8462/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 14:35

-25

8462
8 JULI 1963

Erklæring.

Undertegnede som er eier av nr. 2o Ruhatjernveien gnr 143 br.nr. 15, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten etter samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen:

Undertegne som er eier av nr. 2o, Ruhatjernveien, gnr 143 bgnr. 15, forplikter seg til å forbinne eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannsledning når som helst kommunen måtte forlange det.

Ingvald Samuelsen.
Sinnn R. Samuelsen
.....
eier av gnr 143 bnr 15

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr..... betalt.

Oslo byskriverembete Aker distrikt..../..63

.....

Avskriftens riktighet bekreftes!

Karl Johan Nielsen, Rundtjernveien 20, B r y n.

Erklæring.

16 JUL 1955 9413

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

11.juni 1955.

«G.-nr. 143 br.-nr. 15

Rundtjernveien nr.20.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Rundtjernveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 meter bred kjørebane.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

HELLERUP, den 18-6 1955

KARL JOHAN NILSEN

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

HELLERUP, den 18-6 1955

LIVVIE NILSEN

Vennligst gjenta Deres underskrift på erklæringen med formskrift.—

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

25 JUN 1955 8470

ERKLÆRING.

Ad. gnr. 143, bnr.15 i Aker.

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom erkjenner herved at den nåværende for nær delegrense beliggende uthus bebyggelse blir å betrakte som midlertidig i samsvar med bygningslovens § 8 og bygningsvedtekter for Aker § 6.

Denne erklæring tinglyses for min regning og på fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 143, bnr.15.

Avlysning kan ikke finne sted uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 25-6-1955

Lovise Nilsen

Hjemmelsinnehaver.

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Samuelsen, Simen
Rundtjernveien 20

0672 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920317670	92/328158

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	26. november 1992

Arbeidssted : 143/0015 Rundtjernveien 20
Byggherre : Samuelsen, Simen, Rundtjernveien 20, 0672 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG GARASJE

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

8461
8 JULI 1963

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 20, Rondfjerøveien gnr. 143/15 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 5.7. 1963 Janet Samuelsen

Svein R. Samuelsen

Skjøteinnehaver — Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Avskriftens riktighet bekreftes:

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom.....: 143/0015 Rundtjernveien 20
Journalnr....: 92/317670
Arbeidets art: NYBYGG GARASJE

Byggherre....: Samuelsen, Simen, Rundtjernveien, 0672 OSLO

Den 12.10.92 har Oslo veisjef i henhold til veilovens paragraf 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs paragraf 29 i anledning bygningens avstand 6,5 m til

regulert senterlinje Rundtjernveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne det utførte, og hvis det kreves å gjenopprette den tidligere tilstand.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 26/10-92

Eier/fester

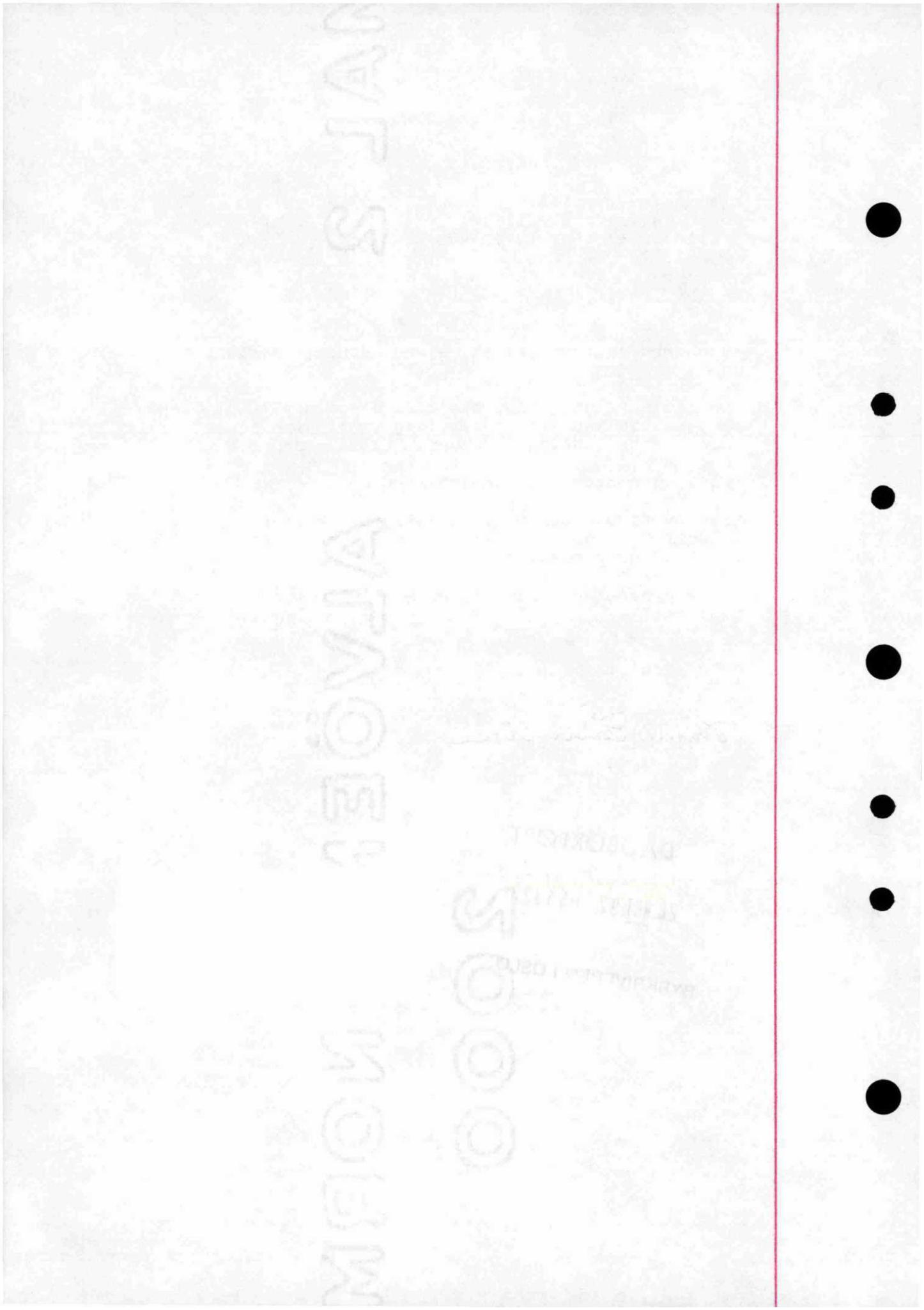
DAGBOKFØRT

26.OKT.92 051322

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 51322 Tinglyst: 26.10.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1.8



14 JAN 1971

1010

E R K L Æ R I N G

Eier av gnr. 143 / bnr. 15 erklærer herved at eier av gnr. 143 / bnr. 298 kan bygge til terrasse på sin eiendom, slik at denne blir liggende inntil 3 m fra vår felles grenselinje.

Oslo 6, den 28/5 1970.

Linen Samuelsen

Janet Samuelsen.

Avskriftens riktighet bekreftes:

Km

DAGB. NR. 16907/1947
AKER

526

Dagbokført
22 DES. 1947

Erklæring

I anledning av at Aker kommune har overtatt garanti for et av meg i Akers Sparebank opptatt lån stort kr. 8.000.- med 1ste pr./pant i min eiendom gnr. 143 brn. 15 i Aker vedtar jeg herved for meg og senere eiere følgende forpliktelser som kan tinglyses på eiendommen.

kr. 6.000.- med 2nen pr. som byttesanerings lån i Aker kommune

Låntageren må så lenge han er eier bo på eiendommen.

Bebyggelsen må ikke forandres eller tilbygges uten samtykke av Aker Småbruk- og Boligmemnder.

Så lenge garantien står ved makt, forplikter eieren seg til å holde bygningene assurert i Norges Brannkasse eller i et av Aker formannskap godkjent selskap og deponere polisen hos Aker Småbruk- og Boligmemnder.

Eieren er ikke berettiget til å avhende eiendommen eller motta helt eller delvis salgsoppgjør, med mindre Aker formannskap har godkjent den nye eier og samtykker i overdragelsen. Leien kan forlanges godkjent av Aker Småbruk- og Boligmemnder. For avtale om forskuddsleie for lengre tid enn 3 mndr. kreves Aker Småbruk- og Boligmemnders approbasjon.

Kommunen forbeholder seg til enhver tid ved Aker Småbruk- og Boligmemnder adgang til å undersøke om eiendommens vedlikehold skjer på tilfredsstillende måte. Pålegg i denne forbindelse må etterkommes innen fastsatt tid.

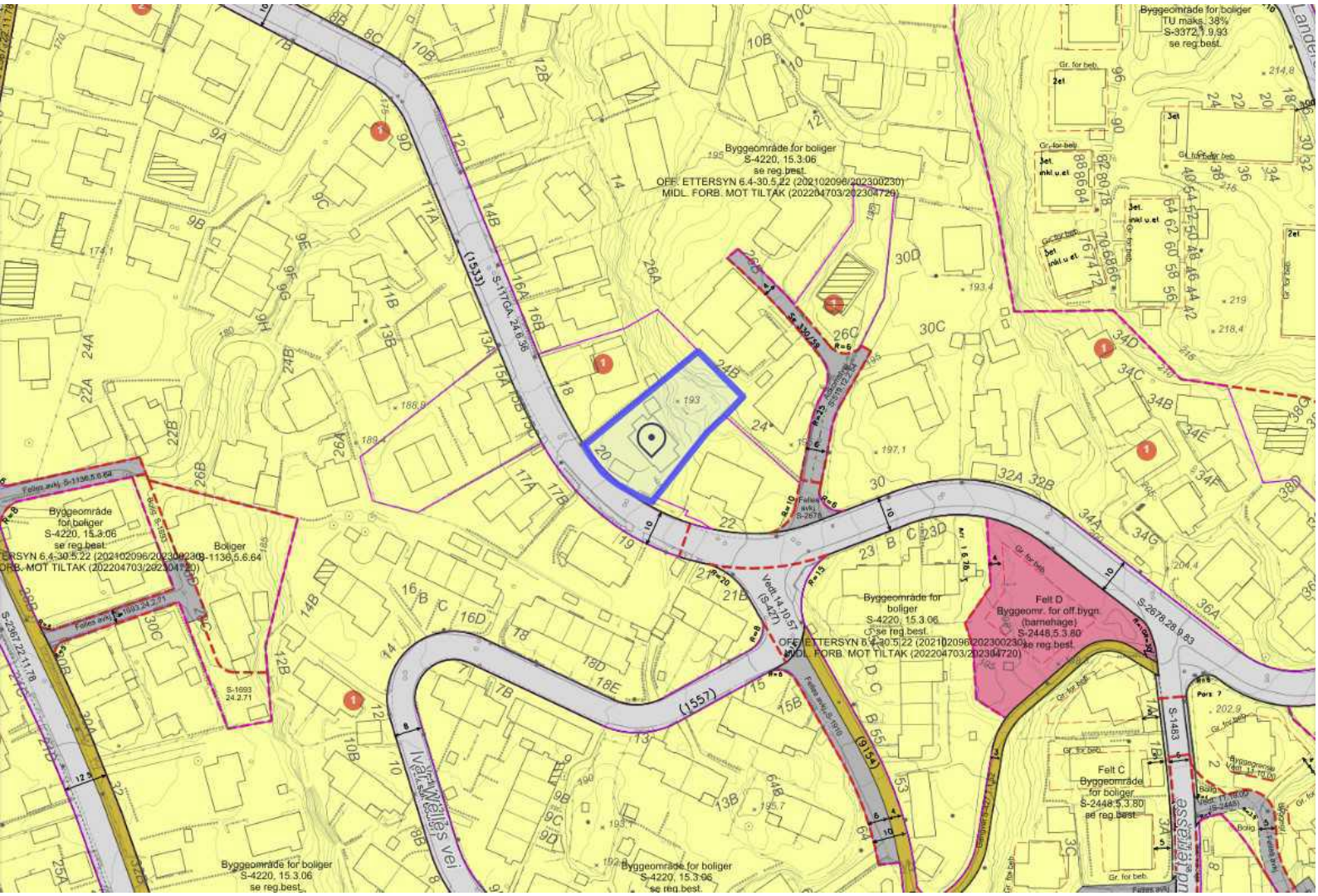
Hvis de for garantien oppstilte betingelser misligholdes er formannskapet på Aker kommunes vegne berettiget til straks å oppsi garantien, hvorved garantilånet er forfallent til betaling.

Etter 34 år kan garantien oppsies av kommunen.

Når Akers Sparebanks obligasjon for ovennevnte lån avleses eller Aker kommunes garanti for samme opphører, bortfaller foranstående forpliktelser, hvorfor erklæringen i disse tilfelle kan avleses på eiendommen.

Aker, den 6. september 1947.

Karl J. Nilsen (sign)
Rudtjernsv. 20
Ø. Aker.


Byggeområde for boliger
TU maks. 38%
S-3372,1,9,93
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Bolig
S-1136,5.6.64
Felt D
Byggeomr. for off.bygn.
(barnehage)
S-2448,5.3.80
se reg.best.
Felt C
Byggeområde
for boliger
S-2448,5.3.80
se reg.best.
Ivar Welles vei
(1557)
(1513)
(9154)
S-1693
24.2.71
S-2678,28,b 83
S-1483

Rundtjernveien 20

0672 Oslo, Oslo Kommune

Skriv ut Søk på nytt



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

0301-143/15

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

896,2 m²

Informasjon fra grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den aktive grunnboksutskriften viser hva som er tinglyst på tidspunktet du henter informasjonen. Les mer om grunnboken .

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Kommune	0301 Oslo
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	15
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja

Koordinater	6649089 268242 (32633)
Historisk oppgitt areal	897 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Rundtjernveien 20	0672 OSLO	Hellerud	Østre Aker og Haugerud	Hellerud videregående skole

Adresser på eiendommen

Bygninger (3)

Alle

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næ
80300735	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Anr er r
81058024	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Anr er r
81802955	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Anr er r

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	6649089 268242 (32633)	896,2 m^2	

Teiger på eiendommen

Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

Gå til egenregistrering

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

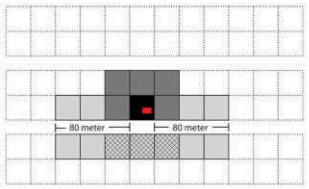
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

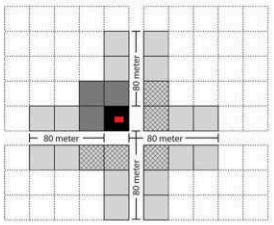
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

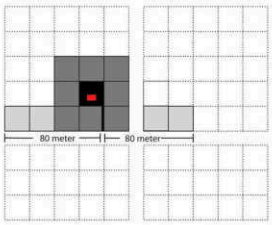
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



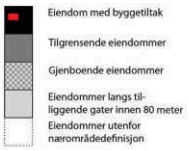
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

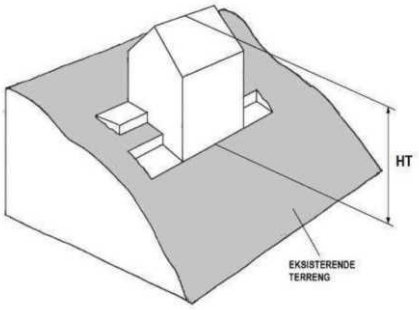
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

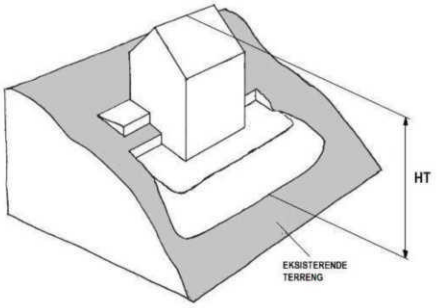
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-117GA

Regulering av vei nr. 1533, Rundtjernveien mellom Hellerudveien og Maristien i Aker.

S-117GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.06.1936
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193601635
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Rundtjernveien 20

Nabolaget Hellerud - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	13 min 1.1 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	16 min 1.3 km
Hellerud videregående skole 600 elever	13 min 1.1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hellerud terrasse Linje 69	3 min 0.2 km
Tveita Linje 2	11 min 0.9 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.9 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.6 km
Hellerudtoppen barnehage (1-5 år) 15 barn	10 min 0.7 km
Goliaskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hellerud	6 min
Kiwi Hellerudveien	6 min

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

VARER/TJENESTER

Tveita Senter	12 min
Vitusapotek Tveita senter	11 min
Tveita Vinmonopol	11 min

SPORT

Trolldalen balløkke	5 min
Sankt hansfjellet brl. ballpla	1 min
SATS Hellerud	6 min
Mudo Tveita	9 min

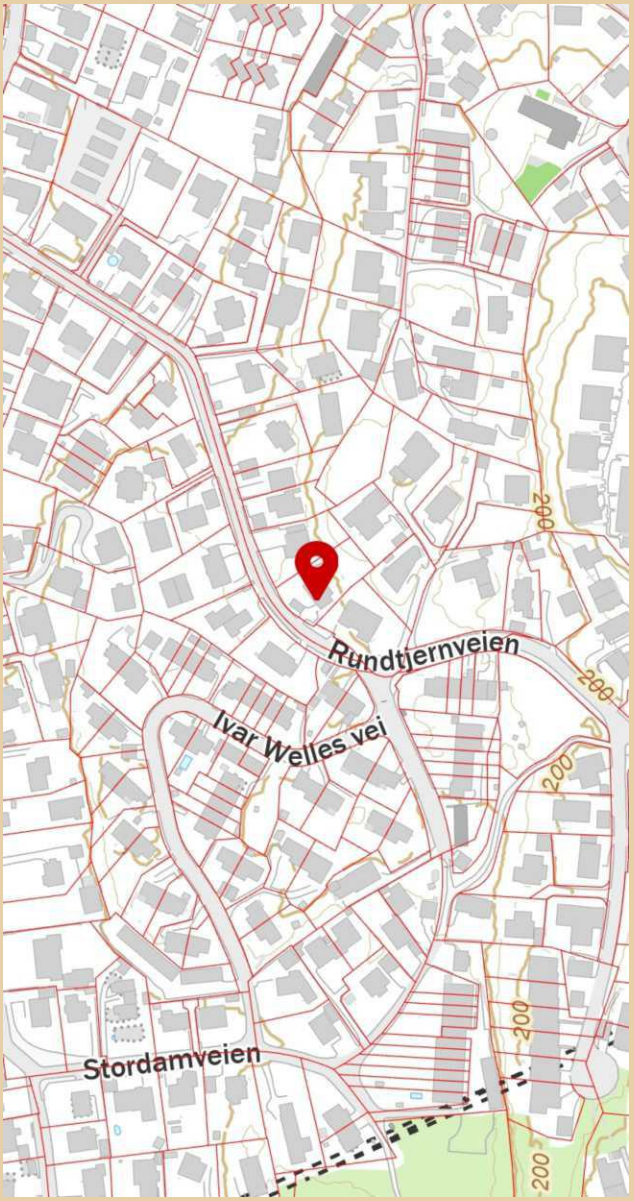
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rundtjernveien 20, 0672 Oslo
Gnr. 143, Bnr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260130

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 930 59 663

E-post: petter.losamoen@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.
