PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

RUNDTJERNVEIEN 3 B

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



1. Etasje

Rundtjernveien 3B

taksator

Thomas Tandberg
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Rundtjernveien 3 B, 0672 OSLO

OSLO kommune

gnr. 143, bnr. 615, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26127 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XU1737

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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

© iVerdi 2023

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 (https://iverdi.no/).

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

3-roms leilighet i høy 1. etasje, med sydvestvendt balkong, beliggende sentralt og fint til i et veletablert og attraktivt boligområde på Hellerud, bydel Alna i Oslo.

Leiligheten er av generell eldre standard og fremstår som fullstendig oppussingsobjekt/moderniseringobjekt.
Total modernisering/oppussing må påregnes.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten er et dødsbo.
Arvingene har ikke bodd i leiligheten, og har svært begrenset kunnskap om leilighetens historie og tilstand.
Leiligheten har ikke vært bebodd siden 2001.

Det er grunn til å regne med at hverken bad eller kjøkken er pusset opp eller modernisert siden bygget stod ferdig i 1976.
Det er også grunn til å regne med at det kun er foretatt overflateoppussing i leiligheten i årene etter byggeåret.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

Eldre/originalt baderom.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.
Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.
Total rehabilitering/modernisering må påregnes.

Eldre/original kjøkkeninnredning.
Hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate og heldekkende benkebeslag i rustfritt stål.
Flier på vegg over benk.
Lysarmatur på vegg.
Veggmontert blandebatteri og kum i rustfritt stål.
Originalt tørkeskap med eldre stråleovn, plassert i hjørne.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer.

Leiligheten disponerer 1 bod på inngangsplan.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

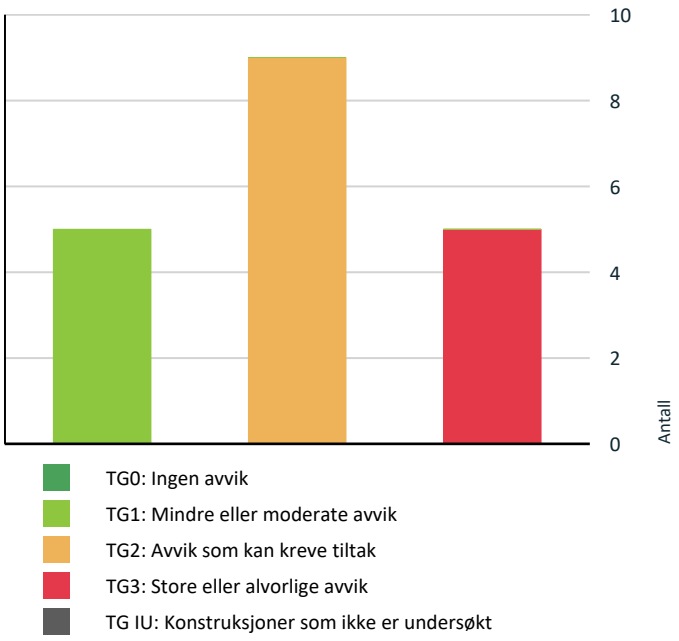
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i høy 1.etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

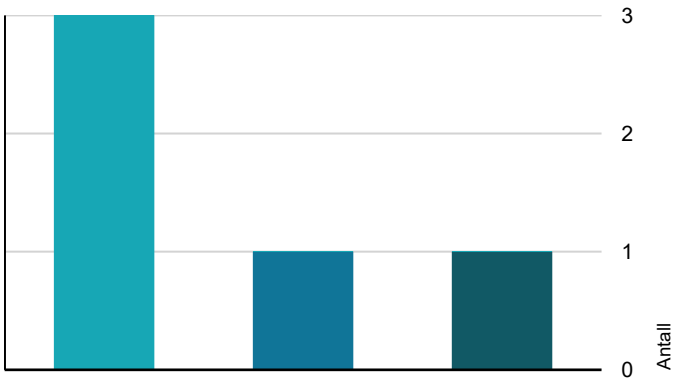
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i høy 1.etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Entrédør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I HØY 1.ETASJE



Byggeår
1976

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 3 etasjer samt inngangsplan (med boder)

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1996.

På kjøkken samt i stue er vinduene merket med produksjonsår 2008.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer. Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes. På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 1 Balkongdør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 2 Entrédør

Beskrivelse

Eldre/original brannklassifisert entrédør (B30), fra byggeårene (merket produksjonsår 1975).
Døren har sikkerhetslås.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren er over 40 år gammel og har passert forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betong- og trekonstruksjoner.

Impregnert tregulv lagt over dekket.

Rekkverk i panelt trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 97 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende og tidligere byggtekniske forskrifter.
I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.
Avviket er kommentert under punktet "Helse, miljø og sikkerhet".

Tilstandsrapport

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater.
Felles sykkelbod i bygningen.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Mosaikfliser på bad.
Heldekkende teppe på det ene soverommet.
Ellers originalt belegg. Rester av teppe på flere av gulvene.

Eldre våtromsplater (respatex) på bad.

Ellers er det tynnpanelplater (koreapanel), malt strie, tapet og nettingstrie.

_____

Himlinger:
Malte flater.

Takhøyden ble u stue målt til ca. 2,40 m.

_____

Leilighetens overflater er generelt slitt og utdatert.
Total oppussing må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår som generelt slitt, med behov for totalt modernisering/oppussing.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater. Avvikene påvirker i begrenset grad overflatenes bruksfunksjon, men gir et visuelt og vedlikeholdsmessig avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte forhold, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, avskallinger, avflassing osv.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens:
Overflatene i leiligheten fremstår som gjennomgående eldre og preget av betydelig slitasje. Det er registrert forhold som riper, hakk, avskallinger og annen alders- og bruksrelatert slitasje. Forholdet påvirker i hovedsak det visuelle inntrykket og standarden i boligen, og det må påregnes behov for omfattende oppussing og modernisering for å oppnå et mer tidsmessig uttrykk.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge for gradvis eller fullstendig oppgradering av overflatene etter behov og ønsket standard. Tiltak kan omfatte rehabilitering eller utskifting av gulv, vegg- og himlingsoverflater som følge av alder, slitasje og estetiske forhold.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår i utgangspunktet ikke som egen bygningsdel for detaljert kontroll etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser ut over enkel måling med laser.

Det ble ved befaring visuelt observert skjevheter i etasjeskillere.
I stue målt til ca. 32 mm gjennom hele rommet.
Disse skjevheten er ikke nærmere vurdert.
Målinger er kun utført på tilgjengelige steder.
Det kan derfor forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Originala, glatte innerdører fra byggeårene.
Dørene har omramming og karmer i plast.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med eldre standard (ukjent alder).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

———

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Total rehabilitering/modernisering må påregnes.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Eldre våtromsplater (respatexplater) på vegger.

Malt himling.

_____

Det er registrert at dør er plassert i definert våtsone.
Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

• Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

- Merker og svell etter vannskade på veggplater ved klosett. Det ble ved befaring utført overflate søk med fuktmåler. Det ble ikke påvist unormale verdier.

- Eldre fuktmerker i himling. Det ble ved befaring utført overflate søk med fuktmåler. Det ble ikke påvist unormale verdier. Dette kan skyldes en eventuell lekkasje i overliggende bad/leilighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner og nevnte avvik.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Det er registrert eldre fuktmerker på veggplater ved klosett og i himling. Ved befaring ble det ikke påvist unormale fuktverdier ved overflatemåling, noe som kan tyde på at forholdene ikke er aktive på befaringstidspunktet. Badet har eldre konstruksjoner med ukjent oppbygning og det er ikke kjent om det er etablert membran eller annet tettesjikt. Alderen og de registrerte forholdene medfører økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet og gjenværende levetid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på om fuktmerkene endrer omfang eller om det oppstår nye tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering av badet bør det påregnes utskifting av overflater og oppbygging med dokumenterte løsninger for tettesjikt og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mosaikkfliser på gulv.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 26 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.
Stedvis lokalt motfall på gulv.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens:
Når fliser og gulv har passert forventet levetid, øker risikoen for slitasje, svekket overflate og redusert funksjon over tid. Dette kan gi større usikkerhet knyttet til videre holdbarhet, selv om baderomskabinets konstruksjon normalt er lukket og mindre utsatt enn tradisjonelle våtrom.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fliser og gulv for å avdekke tegn til slitasje eller skader. Ved fremtidig oppgradering eller utskifting av baderommet bør gulv og fliser vurderes for fornying som del av et samlet tiltak.
Total rehabilitering/modernisering må påregnes.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Originalt sluk i støpejern.

Det påpekes at slukrist er meget hard å få opp.

Rommet har ingen form for tettesjikt.

———

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Rommet har ingen form for tettesjikt:
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Det må også påregnes å bytte sluk med mulighet for tette overganger..

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.
_____

Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Konsekvens:
Badet har eldre konstruksjoner med støpejernsluk og mangler kjent tettesjikt. Løsningen har vesentlig økt risiko for fuktinntrengning i gulv- og veggkonstruksjoner, og eventuelle skader kan utvikle seg skjult over tid. Manglende dokumentasjon på oppbygning og utførelse medfører betydelig usikkerhet knyttet til våtrommets tekniske tilstand og fuktsikkerhet. Badet er i en alder og utførelse hvor omfattende svikt og følgeskader må påregnes.

Tiltak:
Badet anbefales totalrenovert. Ved rehabilitering må eksisterende overflater, sluk og underliggende konstruksjoner skiftes ut, og rommet bygges opp med nytt sluk, dokumentert tettesjikt og løsninger som tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Tiltaket bør påregnes gjennomført på kort sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert servant.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.

Gulvmontert klosett.

Åpent dusjhjørne med sluk og 2-greps blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ved befaring var det lyd i sisterne (rennende vann). Dette tyder på feil i sisternen.

- Tilstandsgrad er i hovedsak satt ut fra alder. Innredningen fungerer med dagens bruk men bør byttes ved renovering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert rennende vann i sisternen ved befaring, noe som indikerer feil eller slitasje på innvendige komponenter. Forholdet kan medføre unødvendig vannforbruk og tyder på at installasjonen har behov for vedlikehold eller utbedring. Baderomsinnredningen er i tillegg av eldre dato og har begrenset gjenværende levetid sammenlignet med moderne løsninger.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke og utbedre feilen i sisternen for å gjenopprette normal funksjon. Som følge av alder og generell slitasje bør innredning og sanitærutstyr påregnes skiftet ut ved fremtidig rehabilitering eller modernisering av badet.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da det allerede er fastslått at baderommet må totalmoderniseres/rehabiliteres, i sin helhet.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Det påpekes at baderommet ikke har vært brukt på mange år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderommet har ikke vært benyttet på mange år.
Det må påregnes total moderniseres/rehabilitering av baderommet i sin helhet.
Bakomliggende løsninger og forhold er ikke kjent da dette ligger skjult i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Hulltaking er ikke utført da badet vurderes å være i en slik tilstand at full rehabilitering må påregnes. Badet har ikke vært benyttet på mange år.
Badet har begrenset teknisk verdi utover dagens tilstand og bruksmulighet.

Tiltak:
Det må påregnes full modernisering og rehabilitering av badet. Eksisterende konstruksjoner må åpnes og kontrolleres som del av arbeidene, og våtrommet bygges opp på nytt med dokumenterte løsninger for sluk, tettesjikt og fuktsikring i henhold til dagens krav og anbefalinger.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre/original kjøkkeninnredning.
Hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate og heldekkende benkebeslag i rustfritt stål.
Flier på vegg over benk.
Lysarmatur på vegg.

Veggmontert blandebatteri og kum i rustfritt stål.

Originalt tørkeskap med eldre stråleovn, plassert i hjørne.

Tilstandsrapport

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.
Dette bør installeres ved renovering av kjøkkenet.

_____

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Generelt slitt og delvis ødelagt innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår med aldersrelatert slitasje samt skader på fronter og overflater. Innredningen mangler flere løsninger og funksjoner som normalt forventes i moderne kjøkken. Forholdet påvirker i hovedsak brukskomfort, lagringsmuligheter og det visuelle inntrykket, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov som følge av alder og slitasje.

Tiltak:
Det anbefales å påregne utskifting og modernisering av kjøkkeninnredningen. Ved en fremtidig oppgradering kan kjøkkenet tilpasses dagens standard med nye funksjonelle løsninger, forbedret lagringskapasitet og oppgraderte overflater.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via avtrekksventil i vegg.

Det er ingen ventilator over stekesone.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon via ventil på vegg. Men det ingen ventilator over stekesone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk, men det er ikke montert ventilator over stekesonen. Dette medfører at matos, fettpartikler og fukt i begrenset grad fanges opp ved kilden. Forholdet kan føre til økt belastning på overflater og et mindre effektivt ventilasjonsforhold ved matlaging.

Tiltak:
Det anbefales å montere ventilator over stekesonen, tilkoblet eksisterende ventilasjonsløsning der dette er mulig. Dette vil gi bedre oppsamling av matos og fukt, samt bidra til et bedre inneklima på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Originalt røropplegg i kobber.
Flere av rørføringene er lagt skjult i vegg.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da flere av disse ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er avvik:

Det ble observert en del kondens på rør ved vegg på kjøkken (i hjørne).
Det er noen skjolder og merket på gulv under rørene.

Deler av røroppleggetligger skjult i vegg.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Tilstandsrapport

Manglende tilgang på stoppekran:

Konsekvens:
Manglende tilgang til eller ukjent plassering av stoppekran kan medføre forsinket avstenging av vann ved lekkasje eller annen feil på røropplegget. Dette kan øke risikoen for vannskader.

Tiltak:
Det anbefales å få lokalisert og kontrollert stoppekranen, samt sørge for at denne er tilgjengelig og funksjonsdyktig. Eventuell manglende eller defekt stoppekran bør utbedres.
Det bør etableres stoppekran for leiligheten som stopper all vanntilførsel i leiligheten lokalt.
Dette for å gjøre det enklere å stoppe vanntilførsel ved en eventuell lekkasje eller lignende.

———

Alder på rør:

Konsekvens:
Rørene har passert en vesentlig del av forventet levetid, noe som gir økt sannsynlighet for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det må påregnes høyere vedlikeholdsbehov og usikker restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og å planlegge utskifting på sikt. Ved tegn til svekkelser eller lekkasjer bør deler av anlegget skiftes ut fortløpende

———

Kondens på rørføringer:

Konsekvens:
Det ble registrert kondens på kobberrør ved vegg på kjøkkenet, samt skjolder og merker på gulvet under rørene. Dette indikerer at kondensvann over tid kan ha påvirket omkringliggende overflater. Ved vedvarende kondensdannelse kan fuktbelastningen øke og føre til ytterligere skader på gulv eller tilstøtende materialer.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere om rørene har tilstrekkelig kondensisolering og utbedre dette ved behov. Området bør følges opp for å avdekke om det fortsatt oppstår kondens, og eventuelle skadede overflater bør repareres eller skiftes ut ved behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast, ført til bygningens felles rørføringer i støpejern.

———

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens:
Når felles avløpsrør i støpejern har passert en betydelig del av forventet levetid, øker risikoen for innvendig slitasje, korrosjon og etter hvert lekkasjer eller redusert avløpsfunksjon. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og bli oppdaget sent, med risiko for følgeskader.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på rørsystemets alder og følge med på tegn til funksjonssvikt, som gjentatte tilstoppinger, lukt eller fukt. Ved mistanke om problemer kan tilstandskontroll, for eksempel kamerainspeksjon, vurderes. Utskifting eller rehabilitering av røranlegget bør påregnes på sikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen harv ikke vært benyttet på mange år, og det legges derfor til grunn at varmekilder er gamle, og kan være defekte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Boligen har ikke vært benyttet på mange år, og de elektriske varmekildene fremstår som eldre. Som følge av manglende bruk og alder foreligger det usikkerhet knyttet til funksjon, driftssikkerhet og teknisk tilstand. Det kan ikke utelukkes at enkelte varmekilder har redusert funksjon eller er defekte.

Tiltak:
Det anbefales å funksjonsteste varmekildene før ordinær bruk av boligen. Eldre varmeovner og annet elektrisk oppvarmingsutstyr bør vurderes for utskifting dersom funksjon, sikkerhet eller driftstilstand er usikker.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
5 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

_____

Dørtelefonanlegg med døråpner.
Selger opplyser at dørtelefonen i leiligheten ikke fungerer.

_____

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

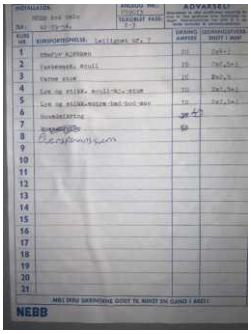
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider, som eventuelt er utført (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.







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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

_____

Det er montert formstabil brannslange i servantskap på kjøkken.
Det påpekes at denne ikke har vært funksjonstestet på flere år, og heller ikke av takstmann.

_____

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde på balkong:

Rekkverkshøyde er målt til ca. 97 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende og tidligere byggtekniske forskrifter.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

_____

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

Rekkverkshøyde på balkong:

Konsekvens_
For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggteknisk forskrift.
Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse, spesielt for barn.
Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

Tiltak:
Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.
Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

_____

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

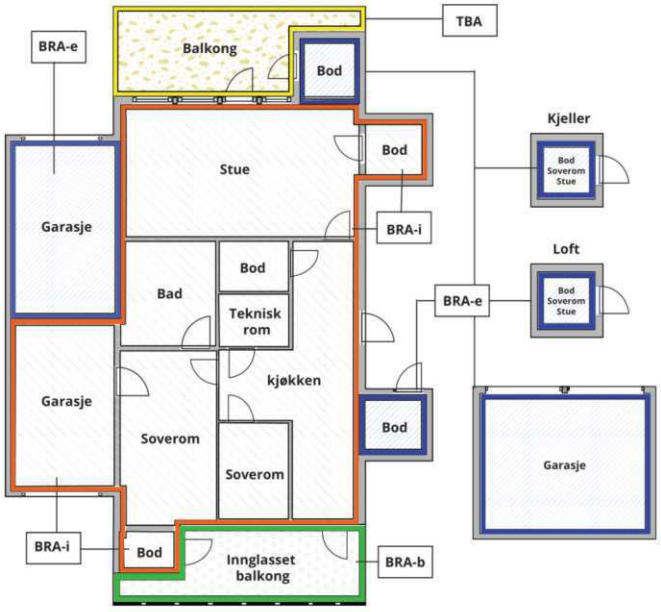
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i høy 1.etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	72			72	9
Inngangsplan		3		3	
SUM	**72**	**3**			**9**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue		
Inngangsplan		Bod	

Kommentar

1. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til balkong på ca. 9 m².

———

Inngangsplan:
Bod på ca. 3 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Thomas Tandberg - Nøkkeltakst - Takstmann var alene ved befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	143	615		7	14365.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse

Rundtjernveien 3 B

Hjemmelshaver

Jorunn Hammer (dødsbo).
Nedre Hellerud Boligstiftelse

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0102

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eierandel

120 / 10006

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i høy 1. etasje, med sydvestvendt balkong, beliggende sentralt og fint til i et veletablert og attraktivt boligområde på Hellerud, bydel Alna i Oslo.
Flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv samt Nøklevann og Mariholtet.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.
Nøklevann med mulighet for leie av kanoer og kajakker sommerstid.
Kort vei til alt av servicetilbud. Buss, T-bane og matbutikker, samt Tveita, Alna og Bryn Senter med butikker, serveringssteder, apotek og legekontor.

Om tomten

Felles tomt på 14 365,30 m².
Tomten er opparbeidet med grøntarealer, beplantning, sittegrupper og ellers asfalterte internveier.

Det følger garasjeplass ved salg (garasje nr. 30).
Plassen ble målt til ca. 10 m².

Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at eventuell fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Bebyggelsen

Områder består i hovedsak av blokker og trehusbebyggelse, samt noe næring.
Bygning oppført i 1976 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Sameiet utfører løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen selges som dødsbo. Egenerklæring er på bakgrunn av det, ikke utfylt.	Finnes ikke		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad
NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Ved dette oppdraget har kontakten skjedd via fullmektig for boet (en person som opptrer på vegne av eier). Den bygningssakkyndige har derfor ikke hatt tilgang til det erfarings- og opplysningsgrunnlaget som normalt kan innhentes fra eier, herunder opplysninger om bruk, tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold eller andre forhold av betydning for vurderingen.

Rapporten bygger på observasjoner gjort ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt gjennom fullmektig eller andre fremlagte dokumenter.

Det begrensede opplysningsgrunnlaget kan medføre at enkelte forhold ved boligen ikke har latt seg undersøke eller avklare nærmere. .

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260205
Addresse	Rundtjernveien 3 B		
Postnr.	0672	Sted	OSLO
Selgers navn	Jorunn Hammer		
Selgers navn	Cecilie Norland		

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:

Jorunn Hammer

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Leiligheten har vært ubebodd siden 2002. Jorunn Hammers familie har hatt tilsyn med leiligheten og benyttet den som lager. Tilsynet har vært begrenset til å endre varmen etter sesong og skru vann av og på i kraner og toalett.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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.

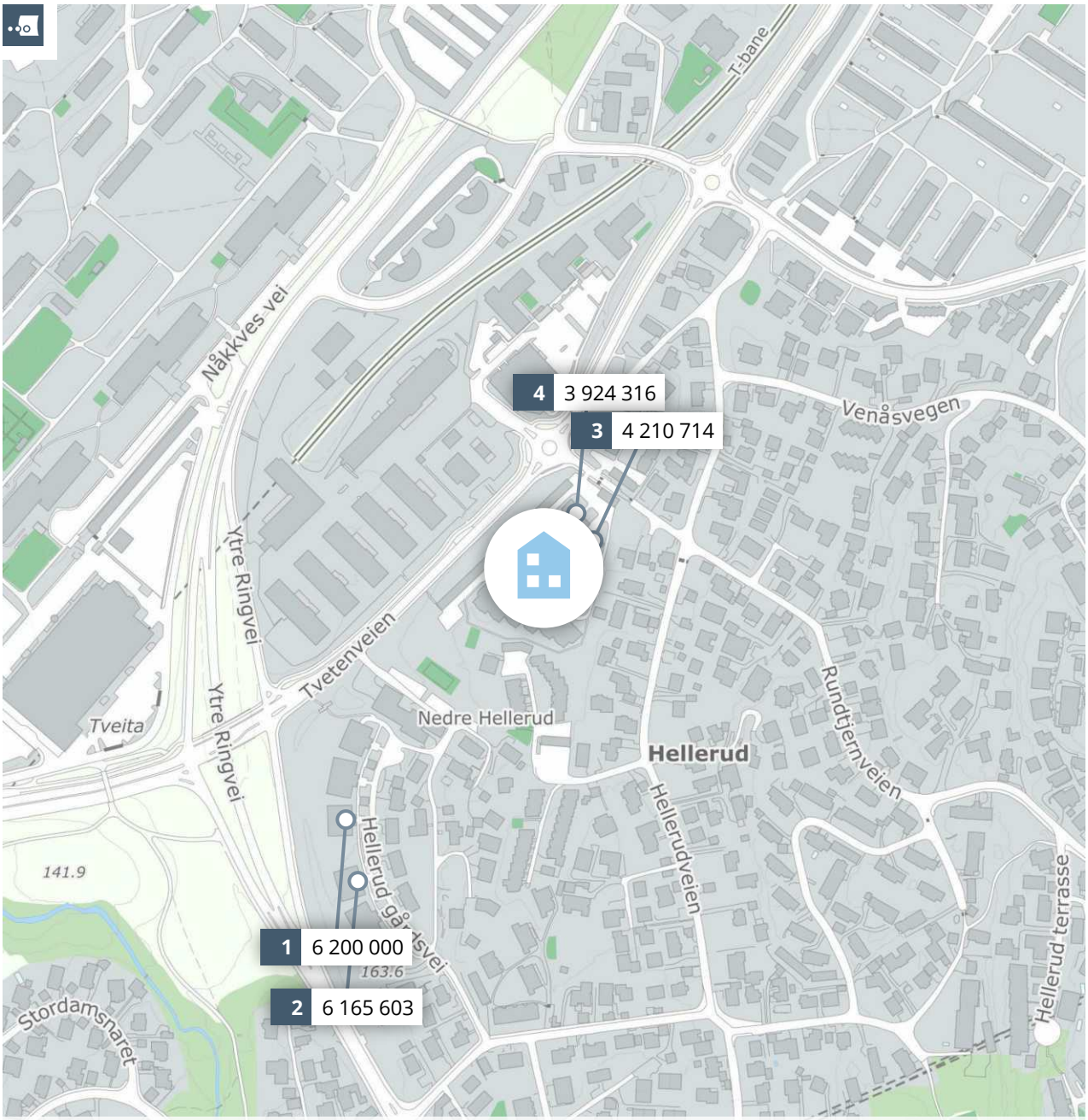
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.08.2026

Signert av *Cecilie Norland*

Initialer selger:
C N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

RUNDTJERNVEIEN 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 28.08.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rundtjernveien 3 B, 0672 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1976

GNR 143 BNR 615 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HELLERUD

Verdivurdert til

3 990 000

0	3 990 000	55 417
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	4 109
Formue	25 962
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hellerud gårdsvei 14 77 m² 1992 2. etg 1 sov	22.09.2025	5 800 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**80 519**
2 Hellerud gårdsvei 12 77 m² 1992 2. etg 1 sov	08.09.2025	5 500 000	**6 165 000**	603	6 165 603	**80 073**
3 Rundtjernveien 1 C 48 m² 1976 1. etg 1 sov	09.12.2025	3 650 000	**4 190 000**	20 714	4 210 714	**87 723**
4 Rundtjernveien 1 A 49 m² 1976 1. etg 1 sov	08.06.2026	3 900 000	**3 900 000**	24 316	3 924 316	**80 088**

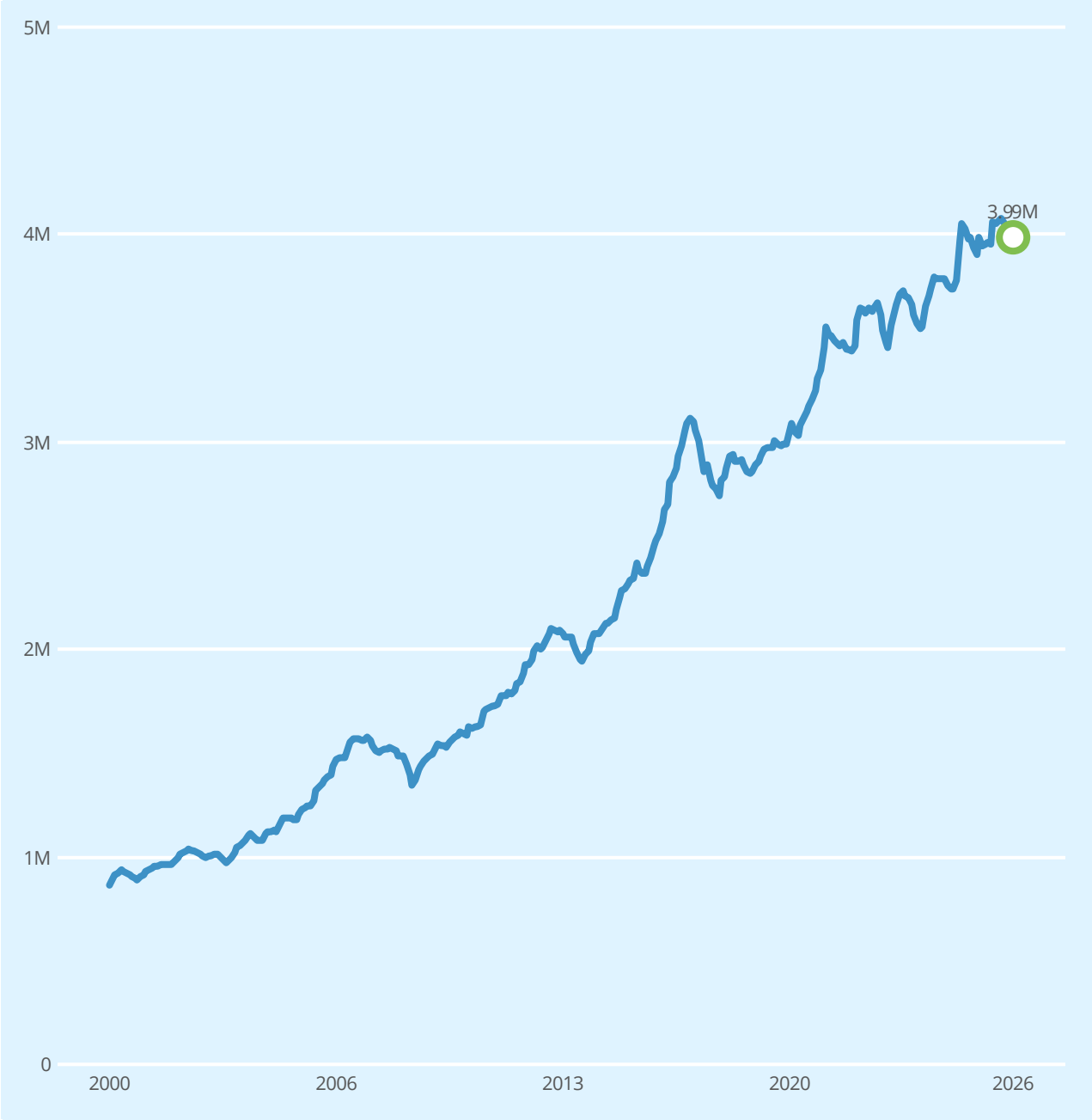
Romslig og gjennomgående selveier på 72 kvm med sydvestvendt balkong og garasjeplass. V.v. ink. Stort potensial.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.11.2000		06.11.2000	-	900 000	-	900 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i HELLERUD grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i HELLERUD grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

6.3M
6.0M
5 828 000 Salgspris i snitt
5 624 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager
for 4.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

80 440 HELLERUD grunnkrets i snitt siste 12 mnd

71 293 Alna bydel i snitt siste 12 mnd

55 417 Rundtjernveien 3 B
Totalpris 3 990 000

enova

Energiattest



Adresse **Rundtjernveien 3B, 0672 OSLO**	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330277**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80716966**
Gårdsnummer **143**	Bruksnummer **615**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

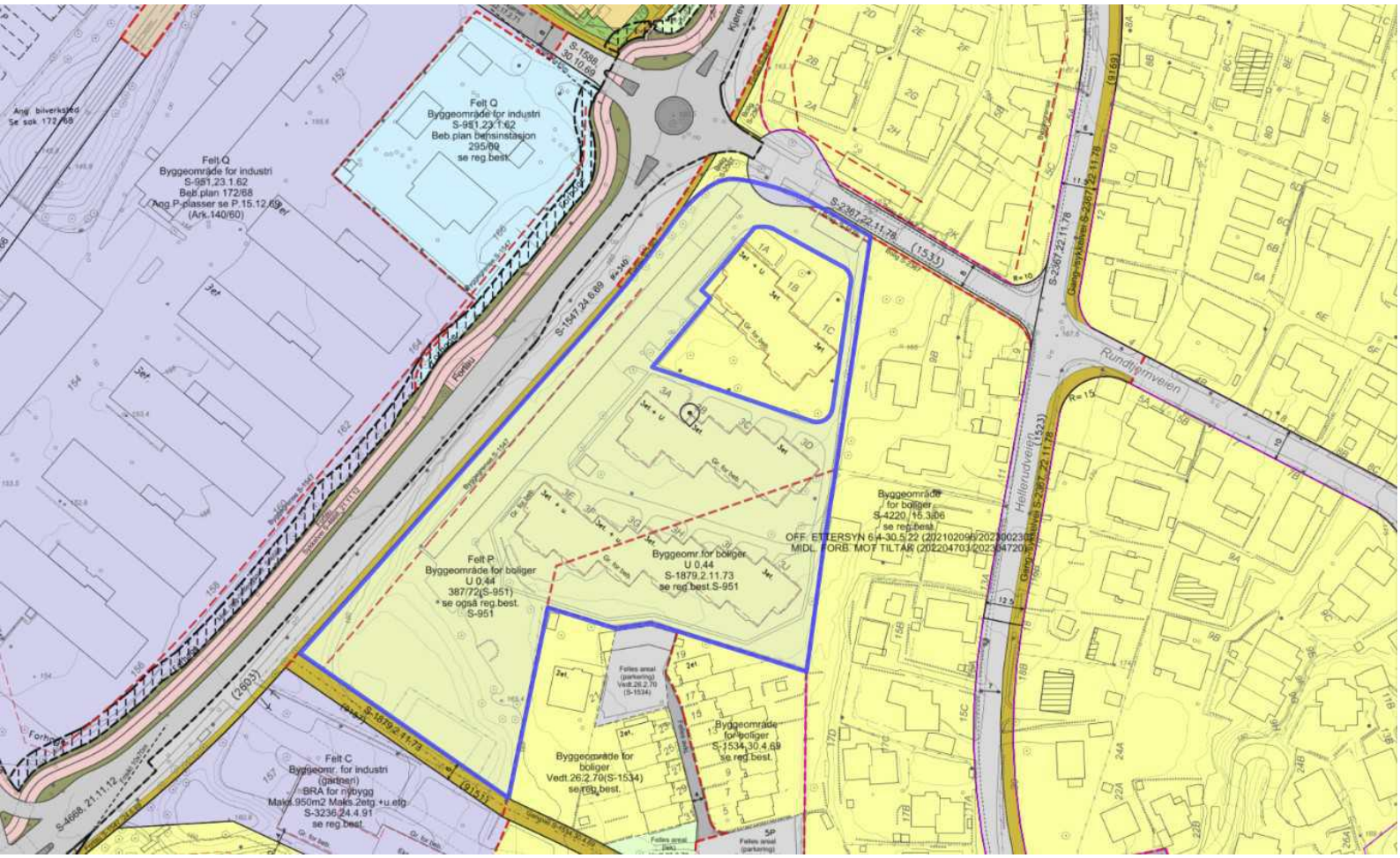
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **211,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 253 kWh**


Felt Q
Byggeområde for industri
S-981,23.1.62
Beb.plan 172/68
Ang P-plasser se P.15.12.69
(Ark.140/60)
Felt Q
Byggeområde for industri
S-981,23.1.62
Beb.plan bensinstasjon
295/89
se reg.best.
Ang. bilverksted
Se sak 172/68
Kjørevei
Fortau
Byggeområde for boliger
U 0,44
387/72(S-951)
* se også reg.best.
S-951
Felt P
Byggeområde for boliger
U 0,44
S-1879,2.11.73
se reg.best.S-951
Byggeområde for boliger
Vedt.26.2.70(S-1534)
se reg.best.
Felles areal (parkering)
Vedt.26.2.70
(S-1534)
Byggeområde for boliger
S-1534,30.4.69
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220 | 16.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6/4-30.5.22 (202102099/202300238)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Felt C
Byggeområde for industri
(gartneri)
BRA for nybygg
Maks.950m2 Maks.2etg. +u.etg
S-3236,24.4.91
se reg.best
Rundhaugveien
Hellerudveien
Gang-sykkelveg
Gang-sykkelveg
Gang-sykkelveg

PHM FORVALTNING AS
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,
Gamle Drammensvei 40,
1369 Norway

Stabekk, 05.08.26

Boligopplysninger

Seksjon:	7		
Boligselskap:	NEDRE HELLERUD BOLIGSTIFTELSE	**Bolignr.:**	H0102
Adresse:	Rundtjernveien 3 B, 0672 OSLO	**Etasje:**	1.etg
Areal:			
Eier(e):	Jorunn Hammer		

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01
Dugnad	48	48	48	48	48	48
Felleskostnader	3 961	3 961	3 961	3 961	3 961	3 961
Garasjeleie	100	100	100	100	100	100
Total	4 109	4 109	4 109	4 109	4 109	4 109

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap:	NEDRE HELLERUD BOLIGSTIFTELSE (orgnr. 976589483)
Antall enheter:	80
Styrets e-post:	asbjorn.hildrum@gmail.com
Styreleder:	Asbjørn Hildrum (47769848)
Forsikring:	Gjensidige ASA (Polise 83606245)
Festet tomt:	
Gnr/Bnr:	143/615
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett:	Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld:	kr 1 328,00	**Andre inntekter:**	kr 857,00
Formue:	kr 25 962,00	**Utgifter:**	kr 0,00

Merknader

Fellesutgifter omfatter: kommunale avgifter, forsikring/bygning og garasje, fellesantenne m/Canal Digital programpakke og internett, varmt vann, trappevask, vedlikehold fellesområder, adgang til grøntområde med utegrill og tennisbane.

Skyldig husleie innbetales til sameiets konto nr. 1870.47.42653.

Info vedr. Bauer og Bechs (tidligere) oppføring i Grunnboken.

Bobestyrer i Bauer og Bechs konkursforretning har forsøkt å innføre et urettmessig krav til N. Hellerud Boligstiftelse (NHB) i grunnboken. Dette firmaet var ved oppføringstidspunktet (1974-75) entreprenør for bygningen, fester av grunntomten og deltok i stiftelsens styre i perioden 1974 til 1979. I 1974 overtok sameierne ledelsen av N. Hellerud boligstiftelse og ny festekontrakt ble inngått direkte med grunneier/Hellerud Gård i 1995. Alle juridiske og forretningsmessige bindinger til Bauer og Beck er følgelig avsluttet for lang tid siden og Boligstiftelsen har ingen forpliktelser overfor det konkursrammede selskapet. Sameierne har pr. 16.10.2011 kjøpt eiendommen av grunneier. Konkursforretningen Bauer og Beck ble avsluttet i 2014 og bobestyrers oppføring i grunnboken burde nå være slettet.

Vedtekter

Følgende vedtekts klausuler bør kjennes:

-Stiftelsen krever fysiske personer som eiere.

-Nye eiere skal godkjennes av styret før overtagelse av leiligheten.

Det gjøres videre oppmerksom på at:

- Nye eier som erverver leilighet kun med intensjon om profesjonell framleie vil ikke bli godkjent som kjøper.

- Det foreligger ingen planer om ekstraordinære tiltak som vil kreve ekstraordinære innbetalinger fra sameierne i nærmeste fremtid.

- Styret har tinglyst kr.10.000,- som sikkerhet for ubetalt husleiekrav pr. leilighet.

Gebyr ved nye leietagere, henviser styret til vedtektene hvor det bl.a. i & 4 b omhandler leiertakerskifte gebyr: «Når en leilighetens er gjenstand for utleie, pålegges eier et gebyr hver gang leietakere skiftes»

Leietakerskifte gebyr er for året 2025 satt kr.3000,- hver gang leietaker skiftes. Vi ber deg derfor innbetale kr. 3000,- til følgende konto: 1870.47.42653.

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøpere, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.
Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.
Salgspris for seksjonen.
Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).
Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post forvaltning@phm.no

Megler må forvisse seg om at det ikke er skyldige fellekostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.150,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.570,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som kommer frem av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med. Det vises særlig til kontroll av seksjonens andel fellesgjeld og fellesformue, opp mot opplysninger gitt seksjonseier(e) i ligningsoppgave. Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS



NEDRE HELLERUD BOLIGSTIFTELSE

ÅRSMØTE 2026

INNKALLING

STYRETS ÅRSMELDING

REGNSKAP 2025 m/REVISORBERETNING

BUDSJETT 2026

FORSLAG

Nedre Hellerud Boligstiftelse
innkaller til årsmøte i Hellerud Seniorsenter, Hagapynten 38

Torsdag 26.03.2026 kl 1800

Til behandling foreligger

1 Konstituering
- Godkjenning av innkalling
- Godkjenning av dagsorden
- Valg av referent og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen
- Valg av møteleder

2 Styrets årsmelding

3 Årsregnskap 2025 med revisors beretning

4 Behandling av forslag

5 Budsjett 2026

6 Valg

7 Godkjennelse av protokoll

Oslo, 3.3.2026

Asbjørn Hildrum
Styreleder

.....klipp.....

Fullmakt på ordinært årsmøte 2026

Undertegnede seksjonseier gir herved.....
fullmakt til å stemme på mine vegne på ordinært årsmøte

Oslo, ...2026 signatur.....

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Navneseddel leveres i utfylt stand ved inngangen.

Nedre Hellerud Boligstiftelse
Rundtjernveien 3 0672

Gnr/Bnr	143/615
Foretaksnummer	976589483
Forsikring Gjensidige	83606245

STYRETS ÅRSMELDING

Styret har bestått av	Asbjørn Hildrum	styreleder
	Øyvind Brindis	styremedlem
	Grete Monssen	styremedlem
	Terje Bakkerud	styremedlem
	Arne Lie	styremedlem
	Soko Tosic	styremedlem
Valgkomiteen	Svein Kristoffersen	
	Sissel Andersen	
	Karel Krog	

GENERELT

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner, og har som formål å drive eiendommen i samråd og til beste for seksjonseierne. Eierseksjon er en eierandel i en seksjonert eiendom, der eieren har enerett til å bruke en bestemt del av eiendommen, men der hele eiendommen er i sameie med andre seksjonseiere.

Sameiet har ingen ansatte eller vedlikeholdsavtaler med eksterne firmaer. Aktuelle firmaer blir engasjert ved behov. 6 styremøter er avholdt i 2025. I tillegg har arbeidsutvalget hatt flere uformelle møter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet har fortsatt relativt lave utgifter for å drive uteområdet. Interne krefter har som vanlig utført arbeid som plenklipping, snøbrøyting, renhold av søppelrommene og avfallsavhending på gjenbruksstasjonen.

1 leilighet har skiftet eier i perioden. 25 leiligheter er leid ut.
Nye seksjonseiere gjøres kjent med vårt syn om utleie og de forpliktelser som tilligger eierne om oppfølging av leieforholdet. Styrets målsetting er fortsatt, i den grad det er mulig, å få redusert antall utleieleiligheter og forhindre kjøp for profesjonell utleie.

Styret skal alltid godkjenne salg, utleie og skifte av leietakere. Varslingsplikten som gjelder endring i eier- og leietakerforhold, er ubetinget og skal på forhånd meldes til styret.
Særlig oppmerksomhet rettes mot vedtektene og betaling av gebyr ved utleie. Det er ofte vanskelig å holde oversikt over hvem som til enhver tid bor i utleieleilighetene.

Styret bestreber seg på å opprettholde bygningenes standard ved forbyggende vedlikeholdstiltak. Vedlikeholdsplanen i HMS-heftet er retningsgivende for arbeidet. HMS-heftet inneholder oversikt over adresser og telefonnummer til firmaer vi samarbeider med, samt forslag/plan over forestående vedlikeholdsarbeider og branninstruks.

Sameiet driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

PHM Forvaltning AS har fortsatt ivaretatt regnskapsførselen og Yngve Abrahamsen er forvalter.

Sameiets revisor er As Revision org/revisornummer 991096957 MVA.

BYGNINGER

Tilstand

Bygningene er pr dags dato i god stand. Vi har imidlertid noen utfordringer når det gjelder enkelte balkonger. Malingen i taket flasser av, og dette har mest sannsynlig sammenheng med dårlig belegg på balkonggulvet i etasjen over, så her må det gjøres en samlet vurdering i forbindelse med utbedring.

Ellers fremstår den utvendige tilstanden tilfredsstillende.

Bygningenes fellesområder i god stand. Eierne er selv ansvarlig for det interne vedlikeholdet sin sin leilighet.

Ventilasjonsanlegget

Styret minner om hvor viktig det er å ikke tildekke eller montere kjøkkenvifter mot ventilene. Det skal være minst 50 cm fri luft rundt disse. Vi minner også om jevnlig vask av metallfilteret på kjøkkenviften.
Ved oppussing av leiligheter er det viktig å forebygge kondens ved å ha en åpning på ca. 2,5 cm mellom dør og terskel. Det har vært tilfeller hvor mangel på luftsirkulasjon har ført til kondensskade på soverom i form av svertesopp. Slike skader blir ikke dekket av forsikringen.

TV/internett

Det er ingen endringer i avtalen med Telenor. Hastigheten er 100 megabit, som skal være tilstrekkelig for de fleste uten at man trenger å inngå en tilleggsavtale.

Rørlegger/vannskader

Styret gjør oppmerksom på at eiers vedlikeholdsansvar gjelder fra og med hovedstoppekran i leiligheten og omfatter vedlikehold av kraner og tilkoblinger. Eier/beboer bes gjøre seg kjent med stoppekranene til leiligheten og sørge for at de fungerer. Egenandelen (kr 12 000) for utbedringskostnader som påføres fellesforsikringen i forbindelse med mangelfullt vedlikehold, blir belastet eier av den aktuelle leilighet.

For oppgangene E – J har varmtvannsberederen fra 1975 blitt erstattet med moderne beredere.

Brannsikring

Vår avtale med Norsk Brannvern fungerer med en årlig kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparat i fellesområdet og i leilighetene. Kontrollen viser imidlertid at mange ikke følger opp påleggene om **1 stk. 6 kg** godkjent brannslukningsapparat og **2 stk. røykvarslere**.

Ved årets kontroll fikk man tilgang til 55 leiligheter, en nedgang fra i fjor. Av disse ble 16 (20%) ikke godkjent i henhold til pålagte krav. Det henstilles derfor spesielt til beboere som fikk anmerkninger fra Norsk Brannvern om å rette opp avvikene før neste kontroll. Det burde være i alles interesse at pålagt utstyr er på plass.

Anskaffelse av brannteppe og slukkespray anbefales også, jfr. branninstruks i HMS-heftet. I oppgangene er det montert seriekoblede røykvarslere. Over utgangsdørene i kjelleren er det montert nødutgangsskilt.
Ved brann skal alle møte på gjesteparkeringen (møteplass for evakuerte).

Byggeregler
Mange eiere pusser opp leilighetene sine i større omfang. Vi minner om kravene fra myndighetene om hva som skal bygge anmeldes. **Reglene finnes i HMS-heftet.**

Beredskap
I det vi viser til pandemi og beredskap kan det være fornuftig å følge myndighetenes råd om beredskapslager bl.a. med vann for 7 dager og en del tørrmat.

Søppel/Avfall
Vi sliter fortsatt med kildesortering og innpakking av matavfallet. Dette fører til dårlig og sjenerende lukt i oppgangene. Det er inngått avtale med firmaet Ren Dunk om vask av søppelcontainere og søppelrom 2 ganger i året. I tillegg sørger styret for rengjøring av beholderne etter behov. Innpakking av avfallet skal gjøres før det kastes i søppelsjakta. **Grønn pose for matavfall (bruk gjerne dobbel pose og lukk posene godt igjen). Lilla pose for plast. Hvit pose for restavfall.**

Beboerne må selv sørge for at annet avfall leveres Haraldrud Gjenbruksstasjon.
Småelektrisk, batterier, m.m, kan leveres Esso-stasjonen. Glass- og metallemballasje kan leveres i containere ved Rema 1000.

UTEOMRÅDET

Styret har sammen med nabosameiet utført sommervedlikeholdet av plener og busker, samt stått for snøryddingen. De 4 tradisjonelle ryddedagene vår og høst ble gjennomført etter planen med godt resultat selv om det var færre som deltok enn tidligere. 16 seksjonseiere har deltatt på 2 av dagene og har fått tilbakebetalt «dugnadsavgiften».

Kjøring/Parkering
Beboere har ansvar for at **godkjent parkeringstillatelse** ligger synlig i bilen ved parkering på gjesteplassene. Styret har fullmakt til å fjerne biler som ikke har den synlig i bilens frontrute. Alle leiligheter har fått to parkeringstillatelser. Ved henvendelse til styret kan nye tillatelser utferdiges. Unødvendig kjøring i stikkveiene bør unngås.

EL- billading
Ladeanlegget for EL-biler er oppe og går. Det er et ladepunkt til hver leilighet, enten man har plass ute eller garasjeplass Wattif er vår driftsoperatør. Styremedlem Terje Bakkerud er vår kontakt mot Wattif.

Skadedyrbekjempelse
Avtalen med Anticimex er opprettholdt. Åtestasjonene rundt blokkene er fornyet. I løpet av året har firmaet registrert at åter i de utplasserte boksene er spist opp. Det henstilles om ikke å mate småfugler med brødsmuler og lignende da dette tiltrekker seg mus og rotter.

ØKONOMI

Årsresultat – prinsipper

Historisk sett har Styret normalt budsjettert/planlagt et årlig driftsoverskudd som er lagt inn i boligsameiets vedlikeholdsfond. Dette skal dekke bygningenes slitasje og finansiere nødvendige større oppgradering- og vedlikeholdsarbeider. På grunn av alder krever bygningene stadig mer ettersyn for å opprettholde den kvalitet vi er vant til. Styret understreker derfor viktigheten av at boligsameiet har en liten «buffer» for større vedlikeholdsarbeider. Den enkelte seksjonseier må likevel være forberedt på at kostbare tiltak vil kunne kreve ekstra innbetalinger i tillegg.

Nytt av året er at inntekter og kostnader for garasjesameie føres i resultatregnskapet til Nedre Hellerud Boligstiftelse. Dette er et pålegg fra revisor under henvisning til Regnskapsloven.

Årsregnskapet 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning, og resultat pr 31.12.2025 er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Driften av Nedre Hellerud Boligstiftelse i 2025 viser et overskudd på hele kr 523 430. Som et resultat av at garasjesameiet ikke lengre har eget regnskap, er kr 331 024 ført som engangs-inntekt. Dette var tidligere ført som mellomværende (gjeld) med garasjesameiet i balansen, se note 11. Overskuddet av selve driften er på kr 192 406. De største avvikene i positiv retning gjelder kommunale avgifter, strøm og reparasjon og vedlikehold. Når det gjelder strøm har innføring av Norgespris fra og med oktober gitt en besparelse på ca. kr 15 000, mens skifte av bereder har gitt en besparelse (sammenlignet med tilsvarende periode i 2024) på 11 300 kWh for perioden juli til desember. I negativ retning har kostnadene vedr. TV og bredbånd vært høyere enn budsjettert.

Etter finanspostene er årets resultat kr 594 865.

For at regnskap og budsjett for 2025 skal være sammenlignbare er budsjettet for 2025 justert i forhold til fjorårets årsoppgjør, slik at det inneholder både boligsameiet og garasjesameiet.

Vedlikeholdsfondet

Årsresultatet gjør at Vedlikeholdsfondet /egenkapitalen økes tilsvarende og er pr. 31.12.2025 på kr 2 083 001.

Budsjett for 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2026. Dette er delvis basert på virkelige kostnadstall, erfaringstall og en del «kvalifisert gjetting». I tillegg til generell prisøkning må sameiet forberede noe vedlikehold for å opprettholde tilstand og verdi av felleseid bygningsmasse.

Varmtvannsberederen for oppgangene E – J ble skiftet ut i 2025, og i 2026 vil berederen for oppgangene A – D bli skiftet ut. Dette er anslått til å koste ca. kr 350 000. Her regner vi med ytterligere besparelser når det gjelde forbruk av kWh.

Samlede inntekter er budsjettert til kr 4 160 000 og samlede kostnader til kr 4 215 500. Selve driften er budsjettert til et underskudd på kr 55 500. Når man også tar hensyn til finansinntektene, så er budsjettert overskudd kr 14 500.

Felleskostnadene økes med 7,5% fra februar. Dugnad- og garasjekostnaden holdes uforandret. Gebyr for skifte av leietaker holdes også uforandret på kr 5 000.

GARASJESAMEIET

Økonomi
Inngår i det totale regnskapet.

Oslo 3.3.2026

Asbjørn Hildrum
styreleder

Øyvind Brindis
styremedlem

Grete Monssen
styremedlem

Terje Bakkerud
styremedlem

Arne Lie
styremedlem

Soko Tosic
styremedlem

30. mars 2025

PROTOKOLL

26. mars 2026 kl.18:00 ble det avholdt årsmøte i Nedre Hellerud Boligstiftelse i Hellerud Seniorsenter. Til stede var 16 seksjonseiere og 3 møtte med fullmakt. Totalt 19 stemmeberettigede seksjonseiere.

Forretningsfører PHM Forvaltning AS var til stede ved Yngve Abrahamsen.

1 Konstituering

Avkryssing av seksjonseiere ble godkjent som fortegnelse over stemmeberettigede seksjonseiere.

Det var ingen innvendinger til innkallingens lovlighet og møtet ble erklært lovlig satt.

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

Styreleder Asbjørn Hildrum ble valgt til møteleder.

Som protokollfører ble Grete Monssen valgt.

Trude Haugland og Bodil Hafslund ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder og protokollfører.

Møtet ble deretter erklært for konstituert.

2 Styrets årsmelding for 2025

Styrets årsmelding ble gjennomgått og behandlet, og det ble gitt anledning til å stille spørsmål/kommentar til de enkelte punktene.

Til punktet om Beredskap ble det stilt spørsmål om tilfluktsrom. Styret har kontaktet Sivilforsvaret angående tilsyn av våre tilfluktsrom. Formålet er å få vurdert om rommene tilfredsstiller dagens krav, samt kartlegge eventuelle behov for utbedringer.

3 Årsregnskap for 2025

Inntekter og kostnader for Garasjesameiet inngår fra regnskapsåret 2025 i resultatregnskapet for Nedre Hellerud Boligstiftelse.

Driftsresultatet for boligstiftelsen viser et overskudd på hele kr 523 430, budsjettert resultat var et underskudd på kr 35 800. Som et resultat av at garasjesameiet ikke lenger har eget regnskap, er kr 331 024 ført som en engangsinntekt. Dette var tidligere ført som mellomværende (gjeld) i balansen. Overskuddet av selve driften var på kr 192 406.

Avvik i positiv retning gjelder kommunale avgifter, strøm og reparasjon og vedlikehold. I negativ retning har det vært overforbruk på TV og bredbånd.

Årets resultat etter finansposter ble kr 594 865 som overføres til egenkapitalen, og vedlikeholdsfondet er nå økt til kr 2 083 001.

Det fremlagte resultatregnskapet og balansen for 2025 ble enstemmig godkjent.

4 Behandling av forslag

Ingen forslag til behandling

5 Budsjett for 2026

Fellesinntektene økes med 7,5 % fra 1. februar og er totalt budsjettert til kr 3 971 000. Det er også i kommende år varslet stor økning i kostnadene for vann (+34,7%) og avløp (+9,8%) og renovasjon (+6%). Kr 350 000 er avsatt til utskifting av varmtvannsbereder for oppgangene A-D. Budsjettert driftsresultat er et underskudd på kr 55 500. Når man tar hensyn til finansinntektene, viser resultatet et overskudd på kr 14 500.

Leietakerskiftegebyr holdes uendret på kr 5 000.

Styrets forslag til budsjett for 2026 ble deretter enstemmig tatt til etterretning.

6 Valg

Valgkomiteen har fremmet følgende forslag:

Styreleder:	Asbjørn Hildrum (gjenvalg, 2 år)
Styremedlem:	Grete Monssen (gjenvalg, 2 år) Arne Lie (gjenvalg, 2 år)
Valgkomiteen:	Karel Krog (gjenvalg, 2 år)

Styret har følgende sammensetning etter valget:

Styreleder:	Asbjørn Hildrum	(2026 – 2028)
Styremedlemmer:	Grete Monssen	(2026 – 2028)
	Soko Tosic	(2025 – 2027)
	Terje Bakkerud	(2025 – 2027)
	Øyvind Brindis	(2025 – 2027)
	Arne Lie	(2026 – 2028)
Valgkomite:	Svein Kristoffersen	(2025 – 2027)
	Karel Krog	(2026 – 2028)
	Sissel Andersen	(2025 – 2027)

Møtet ble avsluttet kl. 18:50

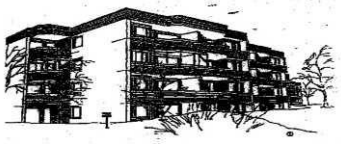
Oslo, 30. mars 2026

Asbjørn Hildrum(møteleder)

Grete Monssen (referent)

Trude Haugland

Bodil Hafslund



Nedre Hellerud Boligstiftelse

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene for Nedre Hellerud Boligstiftelse er revidert og godkjent av årsmøtet i Nedre Hellerud Boligstiftelse og gjelder eiendommens bygninger og tomteareale gnr/bnr 143/615, Rundtjernveien 3 A-J i Oslo.

STØY FRA LEILIGHETER

Det skal til enhver tid utvises nødvendig hensynsfullhet overfor øvrige beboere. Det skal herske ro i den enkelte leilighet mellom kl 2300 - 0700. Selskapeligheter som kan bevirke at naboer utsettes for forstyrrelser i nevnte tidsrom, bør varsles enten ved tavleoppslag eller muntlig beskjed til de nærmeste leiligheter. Støy begrenses generelt ved at dører og vinduer holdes lukket.

Håndverksarbeid som medfører støy bør begrenses til normal arbeidstid og varsles ved oppslag på tavlene i bygningens inngangspartier. Støyende arbeid skal ikke forekomme etter kl 2100 på hverdager, eller etter kl 1800 på lørdager. Støyende arbeid på søn- og høytids/helligdager skal/bør unngås.

BALKONGER

På balkonger eller ut fra seksjonen for øvrig, er det forbud mot forsøpling eller montering av gjenstander eller annen installasjon som skjemmer eller skader fasaden.
Banking av tepper og sengetøy skal ikke forekomme fra balkonger eller vinduer.
Lufting/tørking av tøy på balkonger bør foregå uten innsyn for naboer. Lufting/tørking av tøy skal ikke forekomme på søndager, høytids- og helligdager.
Gass- og elektrisk grill er tillatt.

MARKISER

Markiser regnes som en del av bygningene og skal ha samme farge og mønster som til enhver tid er godkjent av styret.

RADIO- OG TV- ANTENNER

Alle leilighetene er tilknyttet felles kabelanlegg. Oppsett av private parabolantenner på balkonger (synlig utenfra) eller bygningenes fasade er ikke tillatt.

SØPPEL OG AVFALL.

I tråd med retningslinjene fra Renholdsetaten skal alt søppel på forhånd være sortert i grønne poser (matavfall), blå poser (plast) og restavfallet i vrengte handleposer før det kastes . Søppelet skal pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakten. Resirkulerbart papp- og papirmateriale skal kastes i egen papircontainer plassert inne i søppelrommene i oppgang A/D/E/J. Pappkartonger må presses sammen/rives opp og legges flatt i papircontaineren for å spare plass.
Beboere som ønsker å kvitte seg med større ting, må selv sørge for å bringe disse til gjenbruksstasjonen.
Det er ikke tillatt å bruke kjellergangene til hensetting av gjenstander, møbler m.m. som skal kastes.

LAGRING AV EIENDELER I FELLESROM
Private eiendeler skal normalt oppbevares i egen kjellerbod og ikke plasseres i åpne trappeoppganger eller kjellerganger. Umerkede eiendeler i fellesrom blir kastet under ryddedagene vår og høst.

Ski, sykler og barnevogner skal oppbevares i trapperommene som er øremerket til formålet. Andre private eiendeler som midlertidig oppbevares i disse rommene skal merkes tydelig med eiers navn. Navnløse eiendeler blir kastet på ryddedagene vår og høst.

VEDLIKEHOLD AV UTEOMRÅDENE
Klipping, vanning og vedlikehold av beplantning på uteområdet besørges av styret og i forbindelse med de organiserte ryddedagene.

Snørydding og strøing besørges av utegruppen i styret. Beboere som disponerer en biloppstillingsplass er selv ansvarlig for å rydde eget parkeringsområde fritt for snø. Beboere som disponerer en garasjeplass er ansvarlig for innvendig renhold og fjerning av større snømengder fra eget garasjetak.

KJØRING OG PARKERING PÅ EIENDOMMEN
Kjøring på eiendommen må foregå med største forsiktighet. Parkering av biler som disponeres av egne beboere skal foregå på egen biloppstillingsplass/garasje.

Gjesteparkering er avsatt til gjester med parkeringsoblat/tillatelse tydelig plassert i bilens frontrute. Biler uten parkeringsoblat kan fjernes for eiers regning uten varsel.

Kjøring i stikkveier er kun for av- og pålessing av varer, transport av syke, eldre og personer med bevegelseshemming. All annen kjøring bør unngås. Det henvises forøvrig til "Vedtekter for N.Hellerud Garasjesameie".

BRUK AV AKTIVITETSOMRÅDER
Utegrill, tennisbane og lekeområde står til beboernes disposisjon. Brukere skal til enhver tid holde områdene i orden og forlate dem i god stand. Grillområdet skal ryddes etter bruk, benker settes tilbake på plass og matrester/søppel tas med når området forlates.

Nettet til tennisbanen oppbevares i oppgang E (sykkelbod) og bringes tilbake etter bruk. Skader som oppstår under bruk eller mangler som oppdages meldes straks til et styremedlem. Utlån av grillområde og tennisbane uten at sameier/beboer er tilstede skal ikke forekomme. Uvedkommende vil bli bortvist.

Mindreåriges bruk av lekeapparater og sandkasser skal foregå under kontinuerlig kontroll av voksne. Styret fraskriver seg et hvert ansvar for uhell og skader som oppstår i forbindelse med barns opphold og lek på plener og lekeområder.

HUSDYR
Husdyrhold er tillatt, men dyrene skal alltid holdes under kontroll og ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Regler om båndtvang gjelder innenfor boligeiendommens område.
Lufting bør foregå på grøntområdet bak garasjene og ikke under noen omstendighet på, eller i nærheten av lekeområdene. Avføring fra husdyr/hunder skal fjernes umiddelbart.

Arealene utenfor leilighetene i underetasjene (bakkeplan) er forbeholdt de respektive beboere. Unødig trafikk og lufting av husdyr skal ikke forekomme på disse arealene.

KLAGER
Eventuelle klager på sameierne/beboerne for brudd på husordensreglene eller annen sjenerende opptreden, kan rettes til styremedlem. I alvorlige tilfeller eller ved gjentakelser, sendes klager skriftlig til styret.

Oslo, 4. 2.2014

Asbjørn Hildrum Styreleder	Svein Kristoffersen styremedlem	Biagio Donato styremedlem
Karel Krog styremedlem	Grete Monssen styremedlem	Soko Tosic styremedlem

VEDTEKTER

for

Nedre Hellerud Boligstiftelse

Vedtatt i årsmøte

den 20.2.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Sist endret etter årmøte 26.03.2025

§ 1 NAVN/STIFTER

Boligsameiets navn er Nedre Hellerud Boligstiftelse gnr 143/bnr 615 og består av 80 leiligheter. Stifter var disponent Ø. B. Bauer.
Nedre Hellerud Boligstiftelse kjøpte hjemmel til grunnen som omfatter gnr 143/bnr 615 og gnr 143/652 av Nedre Hellerud Gård Sameie ANS, og godkjent med skjøte av Statens kartverk 3.1.2012. Tidligere feste- og fremfestekontrakter på Bauer & Bech AS fra henholdsvis 1974 og 1976 ble avlyst 19.12.2014.

§ 2 FORMÅL

Vedtektene har som formål å ivareta og regulere seksjonseiernes rettigheter og plikter, samt sikre at boligstiftelsen i henhold til lov om eierseksjoner, forskrifter, vedtekter og ordensregler. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i henhold til ovennevnte. Seksjonseier disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensninger som følger av eierforholdet og lov om eierseksjoner. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut egen seksjon, dog ikke kortvarig utleie som Airbnb og liknende.

§ 3 GODKJENNELSE AV SEKSJONSEIERE

Ingen kan eie eller leie mer enn to leiligheter. Styret skal godkjenne ny seksjonseier så vel som leietaker. Seksjonseier har ikke forkjøpsrett. Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner, med unntak av begrensningene som ligger i eierseksjonslovens § 23.

§ 4 GEBYR VED SALG OG UTLEIE

Ved eiendomsoverdragelse påløper et gebyr til dekning av kostnader for boligstiftelsen. Størrelsen på gebyret fastsettes og justeres av det sittende styret.

Ved utleie påløper et gebyr hver gang leietaker skiftes. Gebyret fastsettes og justeres av det sittende styret.

§ 5 FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.
Fellesutgiftene skal betales forskuddsvis og senest første dag i måneden.
Alle utgifter forbundet med driften av eiendommen fordeles på seksjonseierne i henhold til sameierbrøken, med mindre annen fordeling er naturlig. Fellesutgiftene fastsettes av årsmøtet.

§ 6 VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av leiligheten påhviler eieren, jfr eierseksjonslovens § 32.
Ansvaret for vann- og avløpsledninger gjelder fra forgreningspunktet inn til seksjonen.
Ansvaret fra elektriske ledninger gjelder fra seksjonenes sikringsskap. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter bl.a. brannslukningsapparat og røykvarslere.
Seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr § 34.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig vedlike.

Alle utgifter forbundet med driften av eiendommen fordeles etter sameierbrøken med mindre annen fordeling er naturlig. Seksjonseiernes årlige deltakelse i vedlikeholdet av eiendommen utføres på 4 ryddedager, som besluttes av styret. De som deltar på minst 2 dager får refundert beløpet som er inkludert i de månedlige fellesutgifter.

§ 7 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer, inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning og endring av utvendige farger m.m. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter forutgående godkjenning av styret.

Styret skal forhåndsgodkjenne arbeider som krever bygningsmyndighetenes godkjennelse. Hvis det søkes om endringer som berører øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet.

§ 8 PARKERING

Parkering på eiendommen reguleres av vedtektene for garasjesameiet. Seksjonseier disponerer en biloppstillingsplass eller garasjeplass.

§ 9 EL-BILER

60 garasjeplasser og 20 biloppstillingsplasser er tilrettelagt for lading a elbilder.
Lading tillates bare via felles ladeanlegg, og det ikke tillatt å lade på andre strømkurser i fellesanlegget eller løsninger for egen seksjon.

Seksjonseier kan også for egen regning anskaffe ladeboks (type Vestel) via styret. Dette inkluderer installasjon utført av godkjent elektroinstallatør og tilkobling til felles ladeanlegg. Ladebokser er faste elektro-installasjoner i sameiets fellesanlegg og skal ikke fjernes, men medfølge leiligheten ved salg.

Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader ved feilretting på egen ladeboks. Alle øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader av ladeanlegget håndteres av boligstiftelsen. Månedlig forbruk kWh + administrasjonshonorar blir fakturert direkte til seksjonseier fra driftsoperatør som boligstiftelsen har inngått avtale med.

§ 10 MISLIGHOLD

Ved mislighold har styret i boligstiftelsen rett til, etter forutgående skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten. Dersom en seksjonseier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 180 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

§ 11 ÅRSMØTET

Boligstiftelsens øverste organ er årsmøtet (eierseksjonsloven § 40). Ordinært årsmøte avholdes hvert år senest innen utgangen av juni. Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på 8 – 20 dager. Det skal føres protokoll fra møtet.

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets beretning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer

Saker som seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Senest innen 8 dager før årsmøtet skal styret forelegge seksjonseierne revidert regnskap med beretning over alt vesentlig som har foregått i løpet av året. Korrespondanse med seksjonseierne og eventuell protokoll fra styremøter skal være tilgjengelige på møtet.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes hvis styret finner det påkrevet eller når revisor eller1/10 av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker tatt opp. Fristen for varslet kan om nødvendig forkortes ned til 3 dager (jfr. § 42 i eierseksjonsloven).

§ 12 STYRET

Boligstiftelsens styre består av 6 medlemmer. Styreleder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Arbeidsutvalget består av leder og to styremedlemmer som har ansvar for drift og forretningsførsel.

Øvrige styremedlemmer har ansvar for å holde fellesrom og uteområde i orden, så vel sommer som vinter.

Styreleder innkaller til styremøte når behovet tilsier det. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styremedlemmene er tilstede.
Ved stemmelikhet teller styreleders stemme, eller møteleders stemme dobbelt.

Styret skal føre protokoll over saker som behandles på møtet. Protokollen skal skrives under av medlemmene som er tilstede. Styret skal holde seksjonseierne orientert om boligstiftelsens drift.

Styreleder eller to av styrets medlemmer i fellesskap i dennes fravær innehar boligstiftelsenes signatur.

§ 13 VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i Boligstiftelsens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 14 SIKKERHET

I henhold til oppdelingsbegjæring i eierseksjoner, som er tinglyst ved opprettelse av boligstiftelsen (begjæring av 1.8.1974 punkt 3) skal følgende opplyses i vedtektene: Boligstiftelsen forbeholdes panterett kr. 10.000 i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha beste prioritet etter 80% av første ervervsum for den enkelte seksjon og er uten fortrinnsrett.

§ 15 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Disse vedtekter regulerer rettigheter og forplikter seksjonseierne seg imellom. Vedtektene har første prioritet foran annen lovgiving. Dersom ikke annet er bestemt i nærværende vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Oslo, 20.2.2019

Asbjørn Hildrum	Svein Kristoffersen	Grete Monssen
Karel Krog	Jan Strøm	Soko Tosic

VEDTEKTER

for

Nedre Hellerud Boligstiftelse Garasjesameie

Siste endret etter årsmøte 26.03.2025

Organisasjon

1. Grunneiendommen som omkranser Nedre Ijellerud Boligstiftelse/Rundtjernveien3 (Gnr 143 - Bnr 615) og Nedre Hellerud Boligsameie/Rundtjernveien 1 (Gnr 143 - Bnr 652) eies av sameierne i Nedre Hellerud Boligstiftelse i fellesskap. Den del av grunneiendommen som omfatter bygningen Rundtjernveien 1 (Gnr 143 - Bnr 652) samt 27 biloppstillingsplasser er bortfestet til Nedre Hellerud Boligsameie.

2. Det øvrige uteområdet som omfattes av (Gnr 143 - Bnr 615) og som ikke er bortfestet utgjør felleseie for sameierne i Rundtjernveien 3. En del av området er avsatt til parkeringsplasser for beboere samt gjester.

3. Nedre Hellerud Garasjesameie består av 60 biloppstillingsplasser med tak/port enkeltvis bekostet og disponert av 60 sameiere i Nedre Hellerud Boligstiftelse.

4. Garasjen er bygget over den biloppstillingsplasssom er kontraktsfestet i skjøtet til hver leilighet. Leilighetseier har eksklusiv bruksrett over garasjen. Bruksretten følger leiligheten og omsettes sammen med denne.

5. Til hver leilighet skal det tilhøre enten en garasjeplass eller en utendørs parkeringsplass. Bruksretten til en garasjeplass kan ikke selges fritt men evt. selges i bytte mot bruksrett til en parkeringsplass på uteområdet

Administrasjon og regnskap

6. Garasjesameiet administreres inntil videre av den til enhver tid valgte styreleder og et styremedlem.De honoreres med en årlig godtgjørelse som indeksreguleres hvert 5 år. Dersom garasjeanlegget i ettertid blir etablert med et eget styre skal minst ett av styremedlemmene velges fra boligstiftelsen sittende styre.

7. Garasjesameiet er et selvstendig regnskapsobjekt med eget driftsregnskap og balanse. Regnskapet revideres av boligstiftelsens til enhver tid valgte revisorer. Regnskap/budsjett trykkes i boligstiftelsensårsberetning.

8. Innkomne forslag vedr. driften av garasjesameiet samt regnskap/budsjett presenteres i en egen sekvens på boligstiftelsens årsmøte og behandles/godkjennes av de garasjeeiere som er til stede.

Drift og vedlikehold

9. Garasjesameietskal ikke være profittbasert men drives med et mindre, årlig overskudd. Overskuddet skal samles i eget Garasjefond for å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader.

10. Garasjeeiernes felleskostnader for drift av garasjesameiet inngår i, og innbetales sammen med, den månedlige innbetaling av leilighetens felleskostnader til boligstiftelsen.

    60 garasjeplasser og 20 biloppstillingsplasser er tilrettelagt for lading a elbilder. Lading tillates bare via felles ladeanlegg, og det ikke tillatt å lade på andre strømkurser i fellesanlegget eller løsninger for egen seksjon.

    Garasjeeier kan også for egen regning anskaffe ladeboks (type Vestel) via styret. Dette inkluderer installasjon utført av godkjent elektroinstallatør og tilkobling til felles ladeanlegg. Ladebokser er faste elektro-installasjoner i sameiets fellesanlegg og skal ikke fjernes, men medfølge leiligheten ved salg.

    Garasjeeier er ansvarlig for alle kostnader ved feilretting på egen ladeboks. Alle øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader av ladeanlegget håndteres av boligstiftelsen/Garasjesameiet. Månedlig forbruk kWh + administrasjonshonorar blir fakturert direkte til garasjeeier fra driftsoperatør som boligstiftelsen har inngått avtale med.

Bruksområde

11. Garasjene bør kun nyttes som parkeringsplass for motorkjøretøy/biler disponert av beboere i leilighetene i Rundtjernveien 1-3.

12. Bruk av garasjeplassen for oppbevaring av ved, oppbevaring av møbler, hvitevarer og andre liknende ting som ikke tilhører vanlig bilhold, bør ikke forekomme.

13. Garasjen bør ikke under noen omstendighet være oppbevaringsplass for brennbare væsker, eksplosiver eller andre farlige stoffer som ikke inngår i normalt bilhold.

Utleie og salg

14. I de tilfeller der garasjeeier selv ikke disponerer egen bil bør garasjeplassen leies ut til annen sameier med behov for garasjeplass mot en månedlig godtgjøring. Utlysing kan skje ved bruk av oppslagstavlen i trappeoppgangene eller ved henvendelse til styret.

15. Utleie av garasje bør kun skje til person som eier eller leier leilighet i Rundtjernveien 1-3.

16. I de tilfeller der en sameier ønsker å selge sin garasjeplass, kan dette kun skje innenfor Nedre Hellerud Boligstiftelse og kun i bytte med en biloppstillingsplass på uteområdet tilhørende felleseiet Rundtjernveien3. Eventuelt salg skal foregå i samråd med styret.



Asbjørn Hildrum

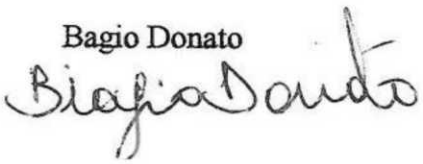


Svein Kristoffersen

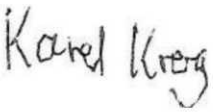
Grru, Mo□

Grete Monssen

Bagio Donato



KarelK.rog



□Tosic

4t6/Cofa{}/

Rundtjernveien 3B

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	10 min 0.9 km	
Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	14 min 1.3 km	
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km	
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km	
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km	
Hellerud videregående skole 600 elever	9 min 0.8 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Tveita bedriftsområde Linje 2N, FB10, 69, 79	2 min 0.2 km	
Tveita Linje 2	8 min 0.7 km	
Bryn stasjon Linje L1	6 min 2.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.6 km	
Oslo Gardermoen	31 min	

BARNEHAGER

Haugerudhagan barnehage (1-5 år) 67 barn	8 min 0.7 km	
Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min 0.8 km	
Smalvollskogen barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hellerud	3 min
Kiwi Hellerudveien	5 min

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

VARER/TJENESTER

Tveita Senter	8 min
Vitusapotek Tveita senter	8 min
Tveita Vinmonopol	8 min

SPORT

Hellerud vgs og barneskole	10 min
Haugerudtunet sandvolleyball/baske...	11 min
SATS Hellerud	3 min
Mudo Tveita	6 min

«Oppsal er et sted hvor det er lett å være innflytter. Folk er generelt imøtekommende og engasjerte.»

— Sitat fra en lokalkjent

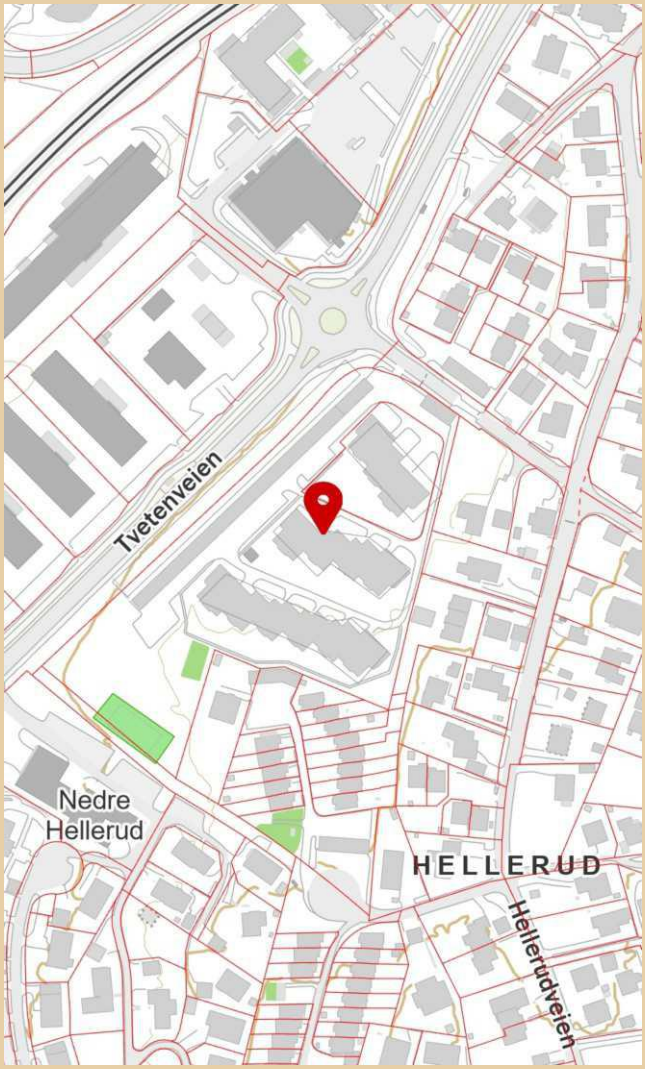
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

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 3 B, 0672 Oslo
Gnr. 143, Bnr. 615, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260205

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
