PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

RUNDTJERNVEIEN 43

Vedlegg

Rundtjernveien 43

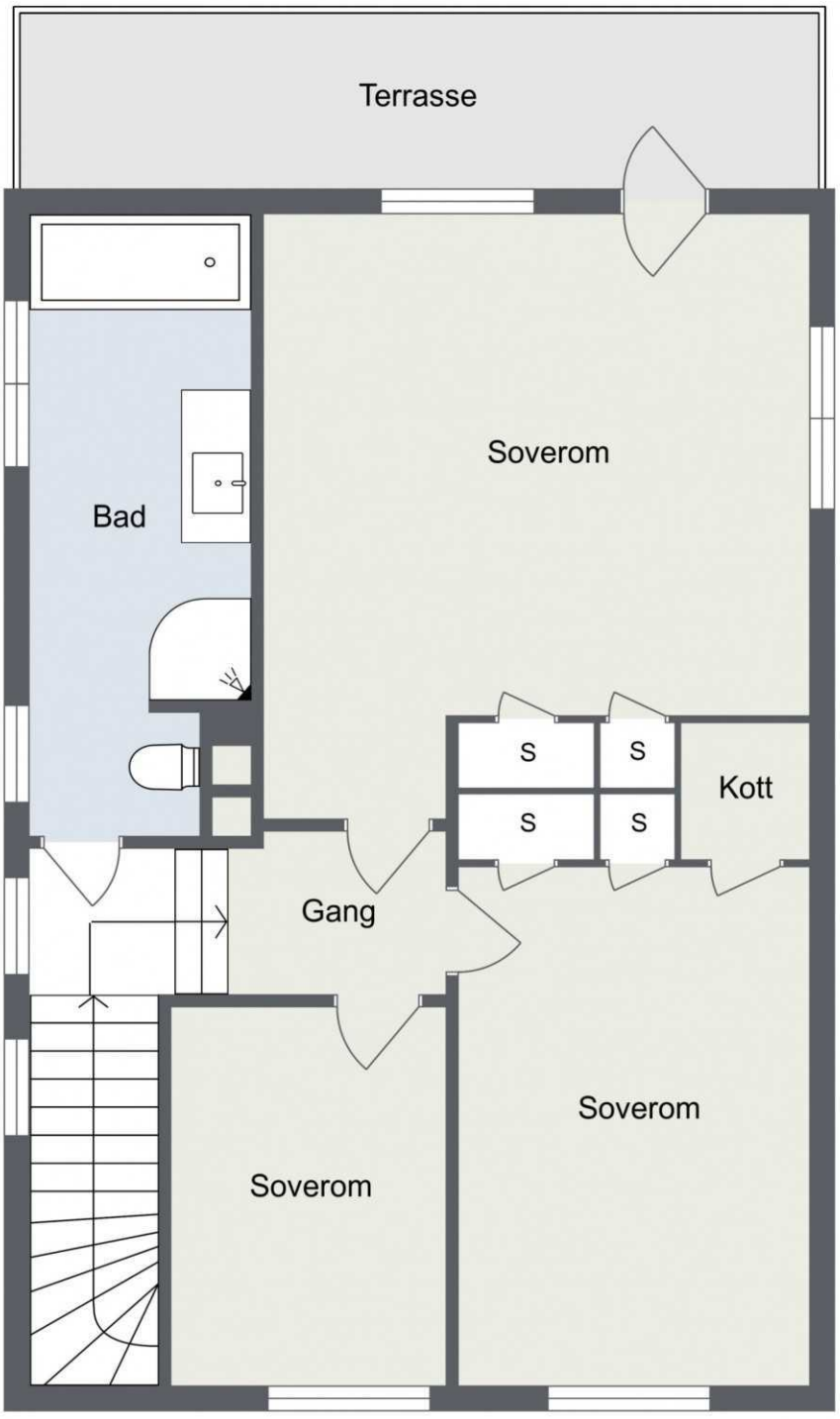
1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Rundtjernveien 43

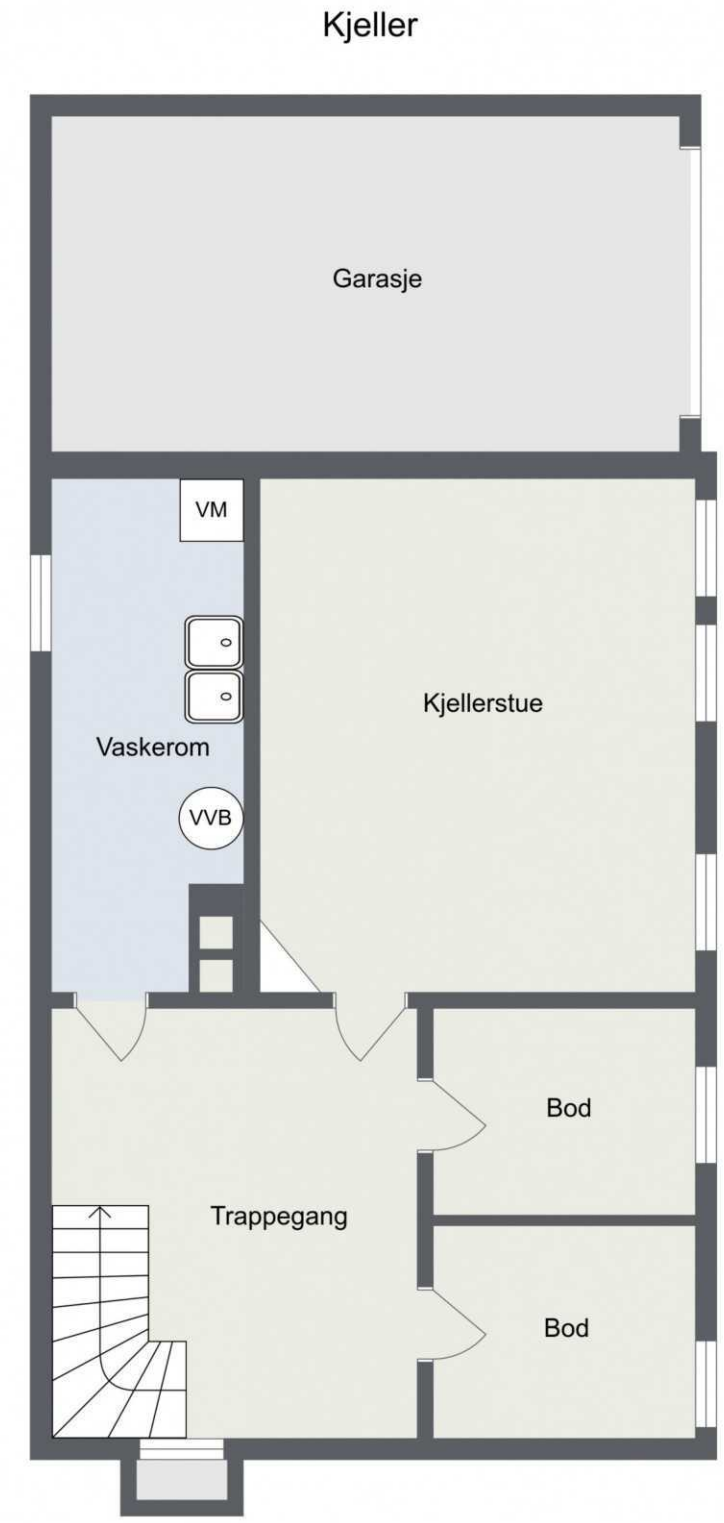
2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Rundtjernveien 43

Kjeller



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Rundtjernveien 43
0672 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1959
BRA:	205 m^2
BRA-i:	188 m^2
Rapportdato:	26.8.2026 (Gyldig til 26.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	14	3	0

Andreas Grønstad Jahnsen
Tømrermester/takstmann
Nyverdi AS

andreas@nyverdi.no
93440100

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
Våtrom -	Bad med eldre sluk, ukjent tettesjikt, usikre rør gjennomføringer, riss i fuger, fliser mm.
Våtrom -	- fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	- mindre sprekker
Grunnmur og fundament	- skade på overflate
Terrengforhold	- takvann renner/ledes ikke bort
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen - salt/kalkutsalg på murflater - punktvis pussavskalling
Balkong, terrasse, platting	- Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord - manglende avstand fra kledning og lister til vannbrett - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Yttervegg og fasade	- slitasje/sprekker i kledningen - saltutslag på mur eller betong - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning - manglende musetetting i nedkant av kledningen
Takkonstruksjon og loft	På bakgrunn i at konstruksjonen er lukket og eldre er det gitt TG2
Etasjeskille og gulv på grunn	Avviket ansees utenfor det som er normalt.
Kjøkken - Overflater og innredning	Grunnet alder på innredning, alder på rør, slitasje mm er det gitt TG23
Toalettrom	Eldre rør
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Rominndeling stemmer ikke med originale byggetegninger. Boligen er på bygget i nyere tid, 1976 iht eier.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Det er noe lav himlingshøyde i kjeller ca. 2,1 meter, dagens krav er 2,4 meter iht TEK 17, lysinnslipp i kjeller tilfredsstiller heller ikke dagens krav til TEK 17

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Åpninger i rekkverk er større en 10 cm., rekkverkshøyde er under 90 cm.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Åpninger i rekkverk er større en dagens krav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er manglende snøfangere på deler av boligen

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	3.9.2026	Rapportdato:	26.8.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Hauger**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Andreas Grønstad Jahnsen**	Telefon:	**93440100**
Firma:	**Nyverdi AS**	Epost:	**andreas@nyverdi.no**
Tittel:	**Tømrermester/takstmann**	Adresse:	**Mellomdammen 31, 3475 Sætre**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partner**		

Om bygningssakkyndig:

Takstmann/tømrermester
Sertifisert i Norsk takst for verdi og tilstand på bolig og næringseiendom
Sertifisert for REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)

Egne premisser:

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rundtjernveien 43, 0672 Oslo**		
Kommunenr: **301**	Gårdsnr: **143**	Bruksnr: **312**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1959** - Eiendomsverdi
Boligtype:	**Enebolig**		

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen har laminat, teppe, fliser, betong dekke, parkett på gulv, malte flater, fliser på vegger, malte himlinger.
Det er noe knirk i gulv, slitasje på overflater. Det må påregnes renovering.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1976	Tilbygget ble ferdigstilt i 1976	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**56**	**56** Trapperom, bad/wc, 3 stk. soverom hvorav et med utgang til terrasse på ca. 21 kvm. Takhøyde ca. 2,37 meter, dagens krav er 2,4 meter Lengde x bredde, 9,05 x 6,18 = 55,91 kvm.	**0**	**0**	**21**
1. etasje	**80**	**80** Entré, trappehall, kjøkken, toalettrom, trapperom, stue med peis, spisestue med utgang til terrasse og hage. Lengde x bredde, 12,42 x 6,16 = 76,50 kvm. + entré på 3,6 kvm. Takhøyde ca. 2,35 meter, dagens krav er 2,4 meter	**0**	**0**	**11**
Kjeller	**69**	**52** Trapperom, vaskerom, kjellerstue med vedovn, boder Lengde x bredde, 8,85 x 5,84 = 51,68 kvm. Takhøyde ca. 2,1 meter, dagens krav iht TEK 17 er 2,4 meter.	**17** Garasje tilknyttet boligen	**0**	**0**
Totalt m²	**205**	**188**	**17**	**0**	**32**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-2



Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mindre sprekker

Beskrivelse:
Noe manglende fug. Muren er gradert, den bør sikres bedre. Det er ca. 30 cm og 45 cm ned til hver kant og asfalt.

Oppsummering — **TG-2**

Forstøtningsmuren har manglende fug, og det ble registrert nivåforskjeller på henholdsvis ca. 30 cm og 45 cm ned til hver kant og asfalt. Muren fremstår gradert og bør sikres bedre. Dersom forholdene ikke utbedres, kan manglende fug og fravær av tilstrekkelig sikring medføre risiko for videre forringelse og redusert fallsikring langs muren.

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-3



Nyere drenering med grunnmurspapp langs garasje



Ingen synlig grunnmurspapp langs resten av huset, antatt fra byggeår.

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ref rekvirent: Det ble utført graverarbeider langs garasjen av Oslo kommune, ukjente årstall

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktnivå i overflater
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Oppsummering — **TG-3**

Boligen er en enebolig fra 1959, påbygg fra 1976 med vegger og rom under terreng. Det er opplyst fra rekvirent at det er utført graverarbeider langs garasjen av Oslo kommune, men årstall er ukjent. Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt. Drenering og fuktsikring har normalt en begrenset levetid, og påviste symptomer på fukt kan indikere at konstruksjonen ikke fungerer som forutsatt. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen under terreng. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**



Fuktsøk vaskerom, for høye verdier, våt, saltutslag mm.



Fuktsøk i bod, vegg og hage/gårdsplass, høye verdier, risk

6.3 Grunnmur og fundament TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Fjell**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:

- Skade på overflate

Beskrivelse:
Riss i mur, avflassing av puss og maling

Oppsummering **TG-2**

Boligen fra 1959 (påbygg fra 1976) har grunnmur med underetasje fundamentert på fjell. Det er registrert riss i muren samt avflassing av puss og maling. Slike riss er ofte av kosmetisk karakter, men kan over tid gi fuktinntrengning og videre nedbrytning av murpuss dersom de ikke utbedres. Utbedring i form av utbedring av puss og maling anbefales.

6.4 Terrengforhold TG-2



Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**

Iht rekvirent har dette aldri vært et problem.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Ja**

Observerte avvik:
- Takvann renner/ledes ikke bort

Oppsummering **TG-2**

Boligen er ikke observert utsatt for tilsig av overflatevann, og ifølge rekvirent har dette aldri vært et problem. Bortledningen av takvann fra bygningen er derimot mangelfull. Dersom takvann ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningen, øker risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og fundamenter over tid. Det anbefales å utbedre bortledningen slik at overflatevann og takvann ledes vekk fra bygningen.

6.5 Rom under terreng TG-2

Type rom under terreng	**Delvis innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:

Det er utført fuktsøk på åpen mur konstruksjon

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

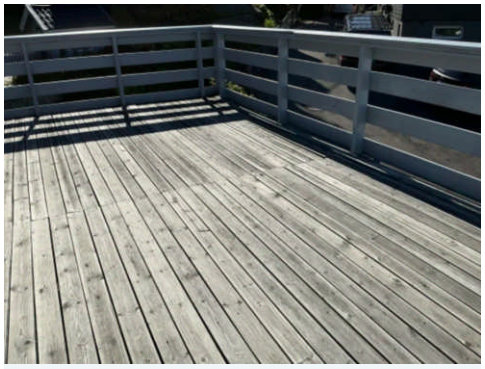
Observerte avvik:
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Salt/kalkutsalg på murflater
- Punktvis pussavskalling

Angi måleresultater av fuktmåling

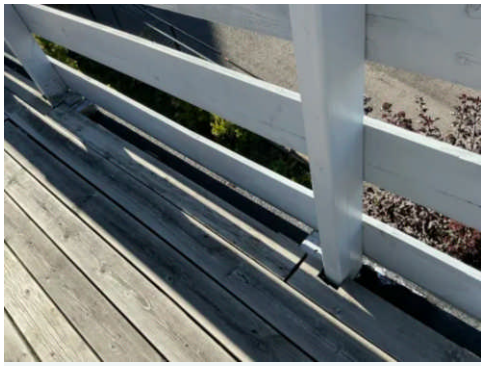
Oppsummering **TG-2**

Rommet under terreng er delvis innredet og stammer fra byggeåret 1959. Det er påvist fukt i konstruksjonen ved fuktsøk på åpen murkonstruksjon, mens det ikke er foretatt hulltaking. Fuktforholdene i konstruksjoner mot terreng er dermed ikke fullt ut avklart. Fukt i rom under terreng kan over tid medføre skader på materialer og gi grobunn for muggsopp dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales videre undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak.

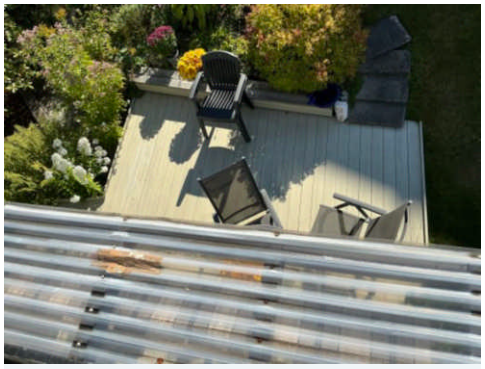
6.6 Balkong, terrasse, platting TG-2



Terrasse, værslitte terrassebord, avflassing av maling på rekkverk mm.



Manglende oppkant, tekking rundt søyler



Platting belagt med terrassebord.
Tak over terrassedør er skadet, bør skiftes.



Uteplass belagt med skifer
Oppgradering må påregnes. TG2

Type	Terrasse, Platting

Terrasse belagt med terrassebord, tekket med papp (2008 iht eier).
Platting i treverk belagt med terrassebord.
Det er værslitte terrassebord, noe avflassing av maling mm., tekking rundt søyler på terrasse er ikke tilfredsstillende utført, mangler oppkant mm.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja

Terrasse er over spisestue

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Boligen er påbygget i nyere tid, 1976 iht eier.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Type tekking (tettesjikt)	Papptekking / takbelegg

Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei

Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollert

Vanskelig å få et godt overblikk ettersom terrassen er belagt med terrassebord

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Ja

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en terrasse belagt med terrassebord og tekket med papp, samt en platting i treverk belagt med terrassebord. Terrasse ligger delvis over innvendig rom (spisestue). Det registreres værslitte terrassebord med noe avflassing av maling, og tekkingen rundt søyler på terrassen er ikke tilfredsstillende utført, blant annet med manglende oppkant. Tekkingen nærmer seg en alder som gir økt risiko for svikt, og terrassebordene gjør det vanskelig å få full oversikt over tettesjiktets tilstand. Dersom forholdene rundt tekking og oppkant ikke utbedres, er det risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjon og rom.

6.7 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse

Vinduer (variert alder samt blyglass), balkongdør (1995), hev/skyvedør (ukjent årstall), malt/lakkert inngangsdør (ukjent årstall)

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Noen vinduer, dører er skiftet ut på et senere tidspunkt. Forskjellige årstall.

Er det påvist punkterte glass? **Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? **Ja**

Observerte avvik:
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord
- Manglende avstand fra kledning og lister til vannbrett

Beskrivelse:
Avstand fra kledning og lister til vannbrett skal være mm. 5-7 mm.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år? **Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og dører er av variert alder, hvor noen enheter er skiftet ut etter opprinnelig byggeår. Det er påvist værslitte karmer med fukt-/råteskader, og det er registrert avvik ved utvendig tetting ved at avstanden fra kledning og lister til vannbrett er for liten (bør være 5–7 mm). Enkelte isolerglassruter er eldre enn 35 år og har med det passert forventet brukstid. Dersom avvikene ikke utbedres, vil værslitte og fuktutsatte karmer utvikle seg videre, og utett omramming kan medføre fuktinntrengning i konstruksjonen. Eldre isolerglass må påregnes utskiftet som følge av alder.

6.8 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon: **Trekonstruksjon**

Type fasade/kledning: **Stående kledning**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Påbygget i nyere tid, trolig i 1976

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader? **Ja**

Observerte avvik:
- Slitasje/sprekker i kledningen
- Saltutslag på mur eller betong

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering **TG-2**

Yttervegg er oppført som trekonstruksjon med stående kledning fra 1959, og boligen ble påbygget i nyere tid, trolig i 1976. Det er observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasaden, samt liten eller ingen lufting av kledningen og manglende musetetting i nedkant. Manglende lufting reduserer kledningens evne til å tørke ut, noe som over tid kan gi økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Manglende musetetting kan gi skadedyr og smådyr adgang bak kledningen. Forholdene bør undersøkes nærmere med tanke på utbedring for å begrense videre skadeutvikling.

6.9 Renner og nedløp TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei

Renner og nedløpsrør i stål utførelse.

Oppsummering **TG-1**

Takrenner og nedløp er utført i stål. Det ble ikke registrert synlige avvik på renner eller nedløp ved befaringen.

6.10 Skorstein over tak TG-1

Inspisert fra:	Annet

Fra terrasse

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	Nei

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei

Ut ifra bilde tatt på befaring ser det ut til at høyde er ivaretatt

Oppsummering **TG-1**

Skorstein over tak er inspisert fra terrasse. Det ble ikke registrert avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak. Skorsteinens høyde over tak/møne vurderes ut fra bilder tatt på befaring å være i samsvar med forskriftskrav.

6.11 Takkonstruksjon og loft TG-2



Lufteventiler i gavl



Lufting i utstikk

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**

Saltak med lukket konstruksjon. Det er ventiler i gavl samt ved utstikk. Eldre tak med noe avflassing av maling på sperrer mm., det er usikkert hvordan den totale tilstand til konstruksjonen er.

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen er et saltak med lukket konstruksjon uten tilgjengelig loft, med ventilering i gavl og ved utstikk. Konstruksjonen er inspisert fra bakken og fra tilgjengelige innvendige overflater, og det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger. Det er heller ikke påvist fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr. Taket er av eldre dato med noe avflassing av maling på sperrer, og på grunn av den lukkede konstruksjonen er den totale tilstanden til de skjulte delene av takkonstruksjonen usikker.

6.12 Taktekking TG-1



Takety er iht eier lagt om i 2009

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Lakkerte stålplater**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Taket er lagt om i 2009 iht eier

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Taket er et saltak tekket med lakkerte stålplater, inspisert fra bakken. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og det er ikke registrert synlige avvik på beslag eller inndekninger rundt pipe og øvrige takgjennomføringer. Det er ikke observert skader, deformasjoner eller begroing på tekkingen. Alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er ikke nådd. Eventuelle arbeider utført etter opprinnelig byggeår er ukjent.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2



Nivellering utført i stue og spisestue, avvik ca. 15-30 mm.

Type	**Betongdekke**

Mellom kjeller og hovedetasje er det betongdekke, synlig fra kjeller

Resultat skjevhetsmåling

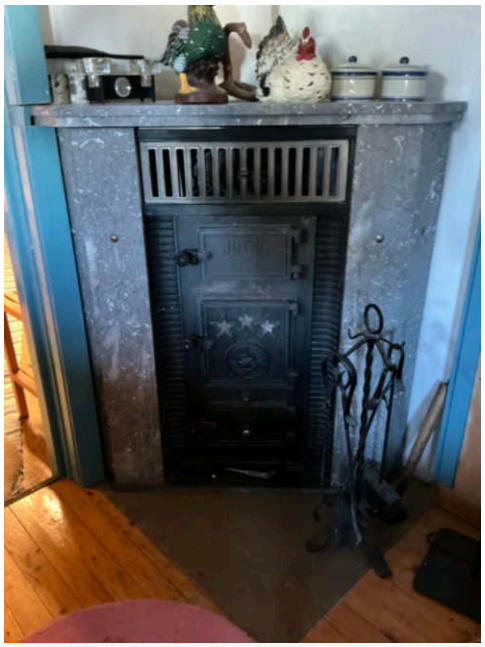
Avvik ca. 15-30 mm

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillet mellom kjeller og hovedetasje er utført som betongdekke, synlig fra kjeller. Ved kontroll av gulvet ble det målt skjevheter på om lag 15–30 mm. Avviket ligger utenfor det som anses som normalt for byggeåret, og gis derfor en forhøyet tilstandsgrad. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skjevhetene ha betydning for legging av gulvbelegg og innredning, og bør vurderes nærmere ved behov.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1



Kamin i kjeller

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

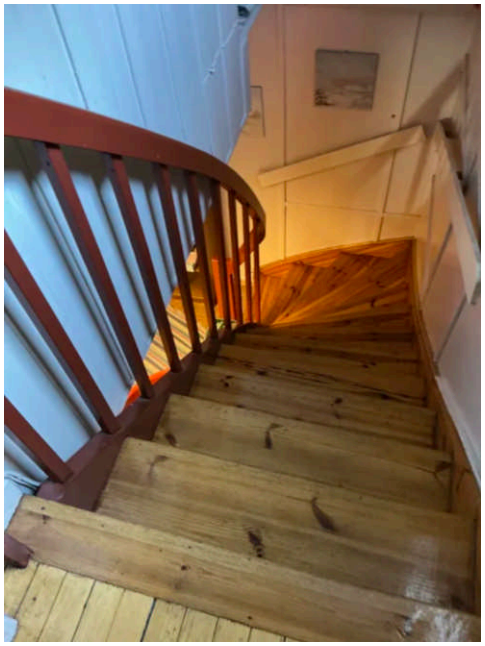
Oppsummering **TG-1**

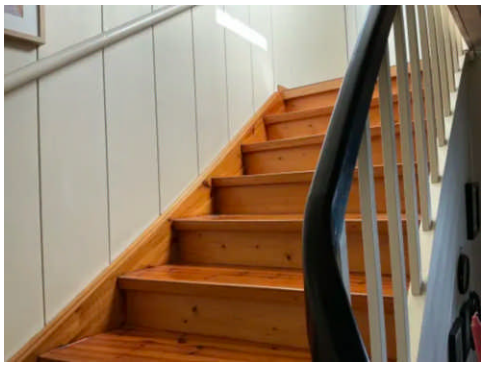
Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret 1959. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Ved befaringen ble det registrert tilfredsstillende avstand mellom ildsted og brennbart materiale, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Pipen er ikke innkledd. Det anbefales at det innhentes tilsynsrapport fra det lokale feie- og tilsynsvesenet for å bekrefte at ildsted og skorstein er i forskriftsmessig stand.



Åpen peis og parafinbrenner

6.15 Innvendig trapp — TG-1



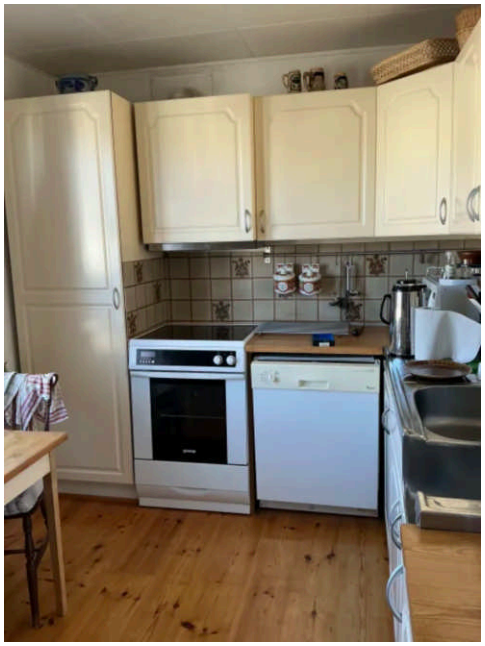


Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering — TG-1

Innvendig trapp fremstår i henhold til alder og normal bruk. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje. Trappen vurderes å være i tilfredsstillende stand.

6.16 Kjøkken — TG-2



Beskrivelse

Foliert innredning, armatur under overskap, fliser over benk, heltre benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Noe slitasje på innredning og benkeplate, manglende waterguard og komfyrvakt, noe skjevheter på innredning.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning — TG-2

Kjøkkenet har foliert innredning med heltre benkeplate og nedfelt stålkum, armatur under overskap, fliser over benk samt komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er registrert noe slitasje på innredning og benkeplate, mindre skjevheter på innredningen samt manglende lekkasjestopper (waterguard) og komfyrvakt. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, oppvaskmaskin, kjøleskap eller innredning. Manglende lekkasjestopper og komfyrvakt innebærer en økt risiko for henholdsvis vannlekkasje og brann, og bør vurderes montert.

Type avtrekk	Annet

Avtrekksvifte med ventil ut av yttervegg



Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte med ventil ført ut gjennom yttervegg. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen, og funksjonen vurderes som tilfredsstillende.

6.17 Lovlighet / HMS



Manglende snøfangere



Snøfanger og trinn til feier

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Rominndeling stemmer ikke med originale byggetegninger. Boligen er på bygget i nyere tid, 1976 iht eier.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

Ikke mottatt

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Det er noe lav himlingshøyde i kjeller ca. 2,1 meter, dagens krav er 2,4 meter iht TEK 17, lysinnslipp i kjeller tilfredsstiller heller ikke dagens krav til TEK 17

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Åpninger i rekkverk er større en 10 cm., rekkverkshøyde er under 90 cm.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Åpninger i rekkverk er større en dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

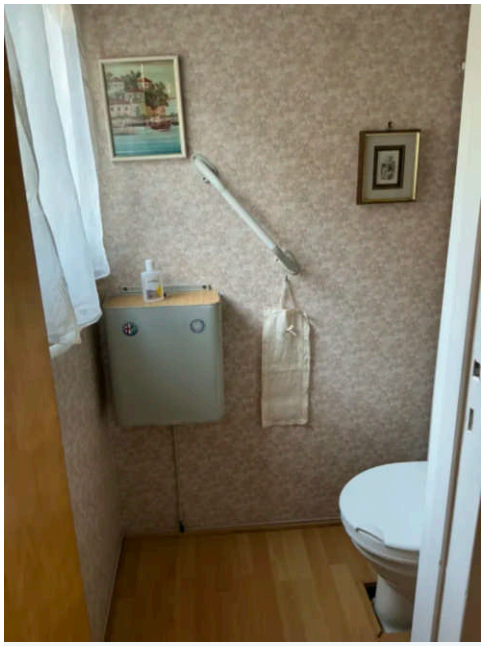
Det er manglende snøfangere på deler av boligen

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

Det er montert trinn på tak

6.18 Toalettrom

TG-2



Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Toalettrom med toalett.
Eldre rør, avløpsrør, forhøyet gulv med en del knirk. Renovering må forventes.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering **TG-2**

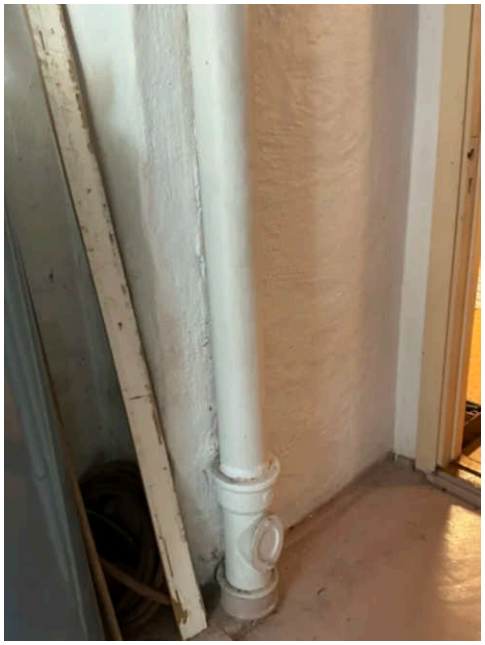
Toalettrommet er utstyrt med toalett og har naturlig ventilasjon. Det er ikke påvist fukt eller skader på rommet, og funksjonstest av ventilasjonen ga ikke avvik. Utstyr og innredning er uten registrerte skader, og det er ikke innebygd sisterne til klosettet. Rommet har imidlertid eldre rør og avløp samt et forhøyet gulv med en del knirk, og renovering må påregnes på sikt.

6.19 Avløpsrør

TG-2



Noe fuktighet i kum i bod, bør sjekkes ytterligere



Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i støpejern og stammer fra byggeåret 1976. Det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid, og det foreligger ingen kjent dokumentasjon på utførte arbeider etter byggeår. Med bakgrunn i alderen må det påregnes at det innen overskuelig fremtid kan oppstå behov for utbedring eller utskifting av avløpsanlegget.

Støpejern

6.20 Vannledninger

TG-2



Kobberrør



Vannmåler og stoppekran

Type vannledninger	**Kobber**
Kobber med plastkappe og kobberrør	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er utført med kobberrør, delvis med plastkappe. Rørene fungerer tilfredsstillende ved befaringen, med normalt vanntrykk ved samtidig tapping og fungerende stoppekran. Synlige vannrør er tilstrekkelig isolert. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det tilrådes å ta høyde for at utskiftning kan bli nødvendig på sikt.

6.21 Elektrisk



Halvautomat + eldre skrusikringer

Beskrivelse

Sikringsskap med halvautomat sikringer samt eldre skrusikringer.
Det må påregnes oppgradering av anlegget.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med halvautomatsikringer samt eldre skrusikringer, og det må påregnes oppgradering av anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og forskriftsmessighet ikke lar seg verifisere fullt ut, og det kan ikke utelukkes skjulte feil eller mangler. Det anbefales at en autorisert elektriker gjennomfører en el-kontroll av anlegget.

6.22 Varmesentral — TG-1



Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**

Iht rekvirent skal det ha vært service i vinter, ingen dokumentasjon fremlagt. Servicemann på varmepumpe Geir Amundsen 97145331, dokumentasjon kan fremskaffes.

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

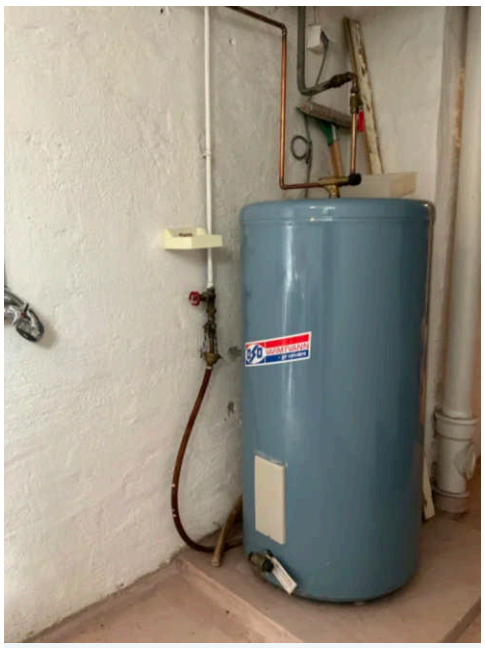
Boligen har luft-til-luft varmepumpe som varmekilde. Iht. rekvirent skal det ha vært utført service på anlegget sist vinter, men dokumentasjon på dette er ikke fremlagt. Det er ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt, og varmepumpen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.23 Varmtvannsbereder

TG-2



Ukjent årstall



Bereder

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	Ukjent
Størrelse	Ca. 200 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja

Oppsummering TG-2

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert på gulv i vaskerom. Beredernes alder er ukjent, og det gis derfor tilstandsgrad basert på usikkerhet om gjenværende levetid. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder på befaringstidspunktet. Bereder som har passert normal forventet levetid kan svikte uten forvarsel, og utskifting bør påregnes. En vannlekkasje fra bereder kan medføre fuktskader på tilstøtende bygningsdeler.

6.24 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering TG-1

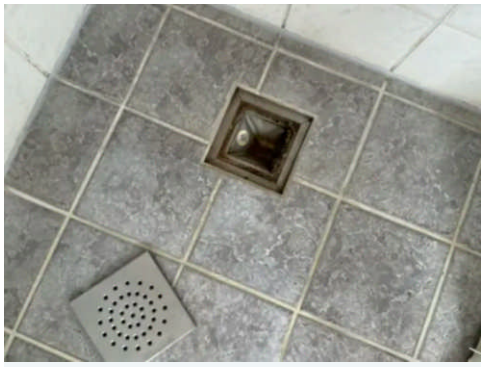
Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon, som var vanlig for byggeåret. Naturlig ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vind, og gir mindre kontrollert luftskifte enn mekaniske løsninger. Det anbefales å sørge for tilstrekkelig lufttilførsel gjennom ventiler og jevnlig utlufting for å opprettholde et godt inneklima.

6.25 Våtrom

TG-3



Eldre støpejernsluk uten klemring



Hjelpesluk i våtsonen.



Bad/wc

Generell beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, vinduer, speil, badekar, servant med innredning, dusjhjørne med dører.

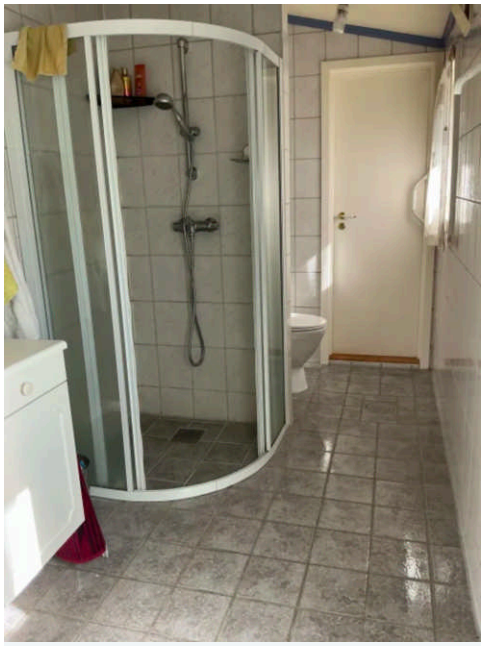
Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

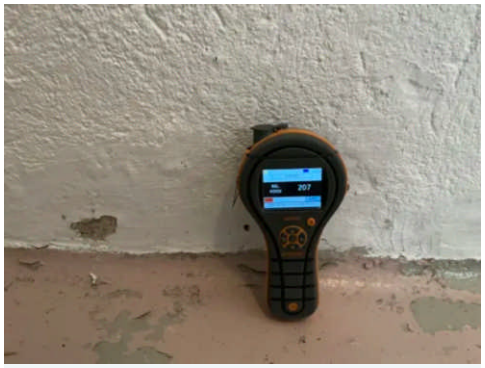


Bad/wc



Hulltaking foretatt i tilstøtende rom, ingen anmerkninger på befaring.

6.26 Våtrom TG-3



Fuktsøk vegg, høye verdier, våt.

Generell beskrivelse

Vaskerom med malte betongvegger, malt betong dekke, bereder, opplegg for vaskemaskin, utslagskum, dusj.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Mur konstruksjoner

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Ja**

Observerte avvik:

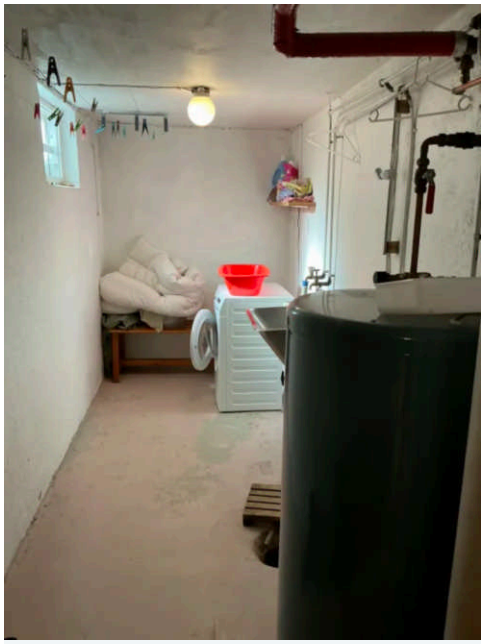
- Fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko

Oppsummering TG-3

Badet er oppført i murkonstruksjon, og hulltaking fra tilstøtende rom er derfor ikke foretatt. Ved fuktsøk/måling er det registrert forhøyet fukt. Funnet gis TG2. Uten nærmere undersøkelser og eventuell utbedring er det risiko for at fukten kan medføre videre skader på konstruksjonen.



Støpejernsluk, fuktsøk gulv - høye verdier, våt



Vaskerom

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260230
Addresse	Rundtjernveien 43		
Postnr.	0672	Sted	OSLO
Selgers navn	Ivar Josef Hauger		
Selgers navn	Geir Morten Hauger		
Selgers navn	Espen Hauger		
Selgers navn	Line Vraalsen Hauger		

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:

Ivar Josef Hauger

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
G M
E H
L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 31.08.2026

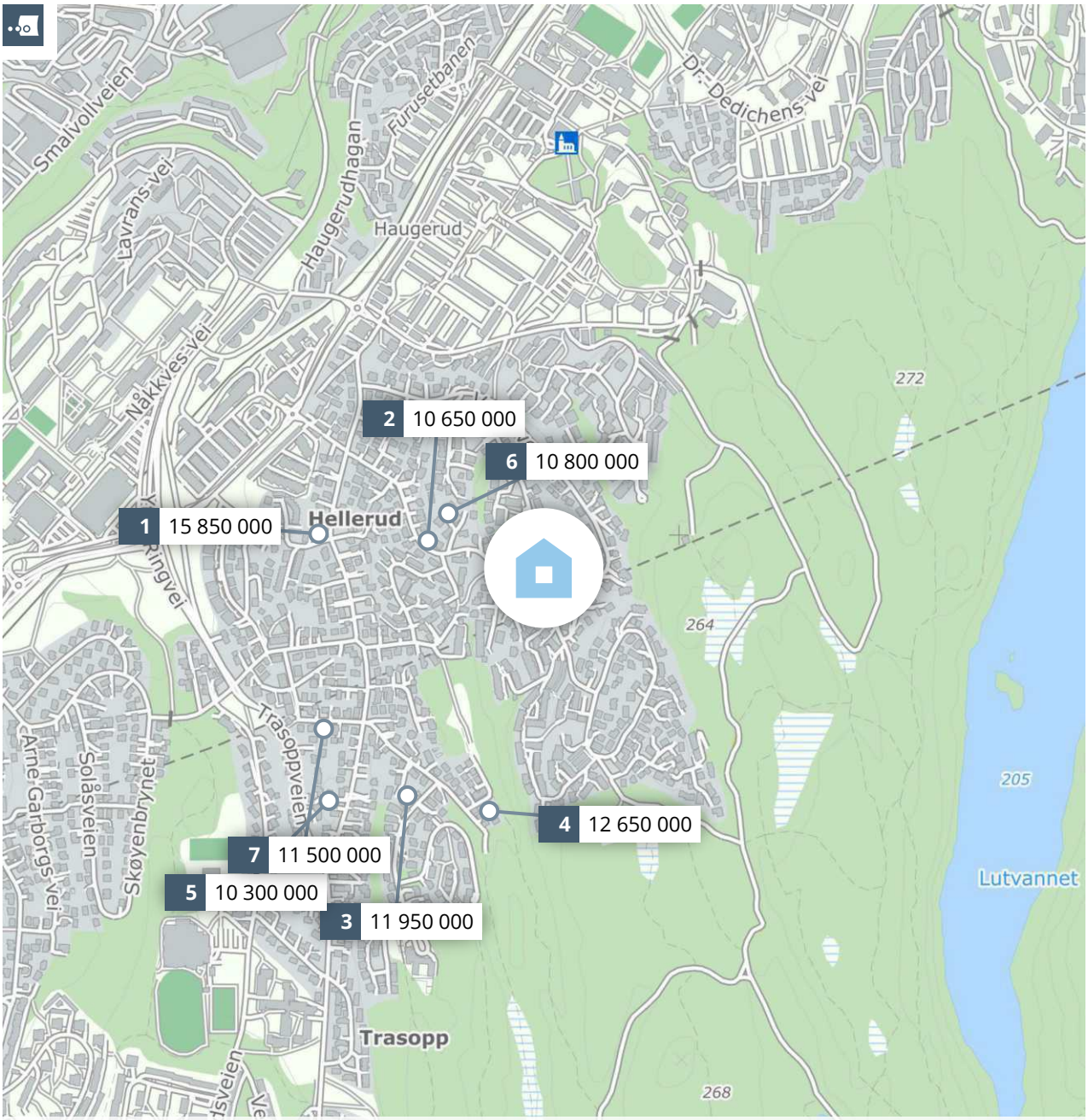
Signert av *Geir Morten Hauger*

Signert av *Espen Hauger*

Signert av *Line Vraalsen Hauger*

Initialer selger:
G M
E H
L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

RUNDTJERNVEIEN 43

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 16.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rundtjernveien 43, 0672 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 143 BNR 312 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TROLLDALEN

Verdivurdert til

10 480 000

-	10 480 000	55 745
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	188 m²	17 m²	- m²	32 m²	- m²	- m²
Tomt						513 m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hellerudveien 19				25.08.2026	15 500 000	**15 850 000**	0	15 850 000	**63 655**
	249 m²	1959	974 m²	4 sov						
2	Rundtjernveien 20				14.09.2026	10 900 000	**10 650 000**	0	10 650 000	**73 448**
	145 m²	1964	896 m²	3 sov						
3	Trasoppterrassen 1 A				14.10.2025	10 700 000	**11 950 000**	0	11 950 000	**74 224**
	161 m²	1977	771 m²	3 sov						
4	Trolldalsveien 29				23.06.2026	12 800 000	**12 650 000**	0	12 650 000	**95 113**
	133 m²	2023	322 m²	3 sov						
5	Hellerudveien 49 B				16.02.2026	10 000 000	**10 300 000**	0	10 300 000	**66 452**
	155 m²	1987	534 m²	3 sov						
6	Rundtjernveien 26 B				03.09.2024	11 500 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**63 158**
	171 m²	1968	1 232 m²	3 sov						
7	Trolldalsveien 7 A				25.01.2025	11 500 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**58 673**
	196 m²	1979	438 m²	4 sov						

Velkommen til Rundtjernveien 43, en innholdsrik bolig med lys og romslig planløsning. Boligen byr på et hyggelig kjøkken med spiseplass, to tilstøtende stuer med peis og utgang til solrike uteplasser, samt tre gode soverom i andre etasje. I tillegg finnes kjellerrom med flere bruksmuligheter. Eiendommen ligger i et stille og familievennlig område med gangavstand til skoler, barnehager og flotte turmuligheter. Solrik tomt med flere lune uteplasser og hyggelige oppholdssoner.

Høydepunkter
- Familievennlig beliggenhet
- Tre gode soverom
- To tilstøtende stuer med peis
- Lyst kjøkken med spiseplass

• Kjellerrom med flere bruksmuligheter
• Solrik tomt med flere uteplasser
• Garasje og gode lagringsmuligheter
• Gangavstand til skole og barnehage
• Kort vei til marka og turmuligheter
• Mulighet til å modernisere etter eget ønske

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 672 OSLO nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 672 OSLO siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

11 736 000 Prisantydning i snitt

11 723 000 Salgspris i snitt

11.7M

Solgt i snitt i løpet av

108
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

69 910 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

58 556 Alna bydel i snitt siste 12 mnd

55 745 Rundtjernveien 43
Totalpris 10 480 000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 2/10-1968.

TB/KL.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.143,bnr.312, Rundtjernveien 54, Oslo-6.

Journalnr.: 58/025

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 12/5-1964

Bygningens art: Enebolig.

Byggherre: Herr I.J. Andersen, Rundtjernveien 45, Oslo - 6.

Byggemelder: -"- -"- -"-

Ansvarshavende: Tömmermester Arve Raaholt, Munkerudåsen 3 B, Nordstrandhögda.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

T. Busch.
Distriktsingeniør

Skjema C-18. 2000. R. A. 7785/67. –

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Påbygg av våningshus.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Rundtjernveien 43	Gnr.143, bnr.312, av bnr.45	76/1368

Byggherre	Ansvarshavende
I. J. Hauger Rundtjernveien 43 OSLO 6.	Tømmerm. Paul M. Kristiansen Solbergliveien 29 OSLO 6.

LI/GS

Dato
3. juni 1977.

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

Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring datert 5.8.1976.

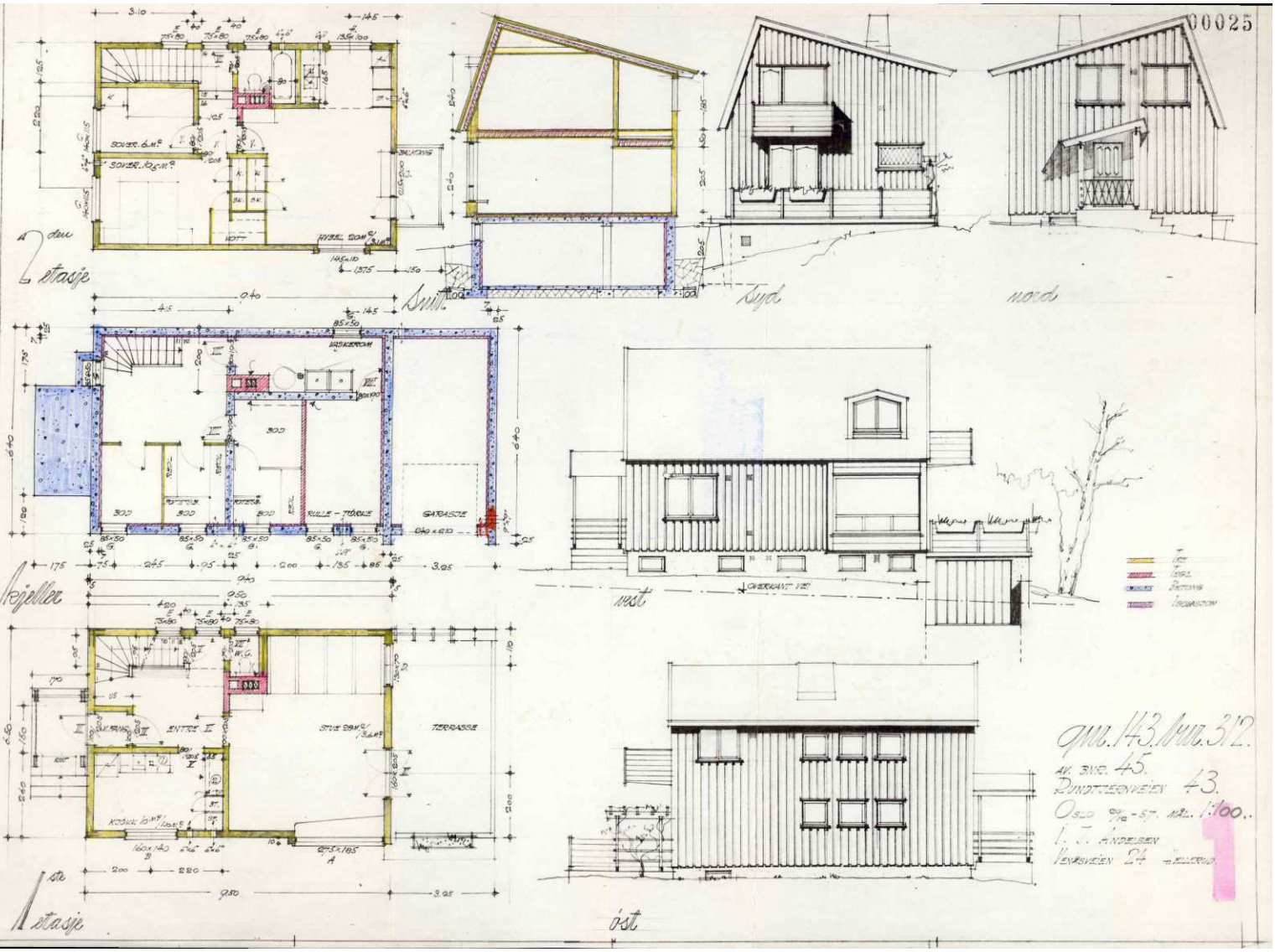
For bygningssjefen

L. I.

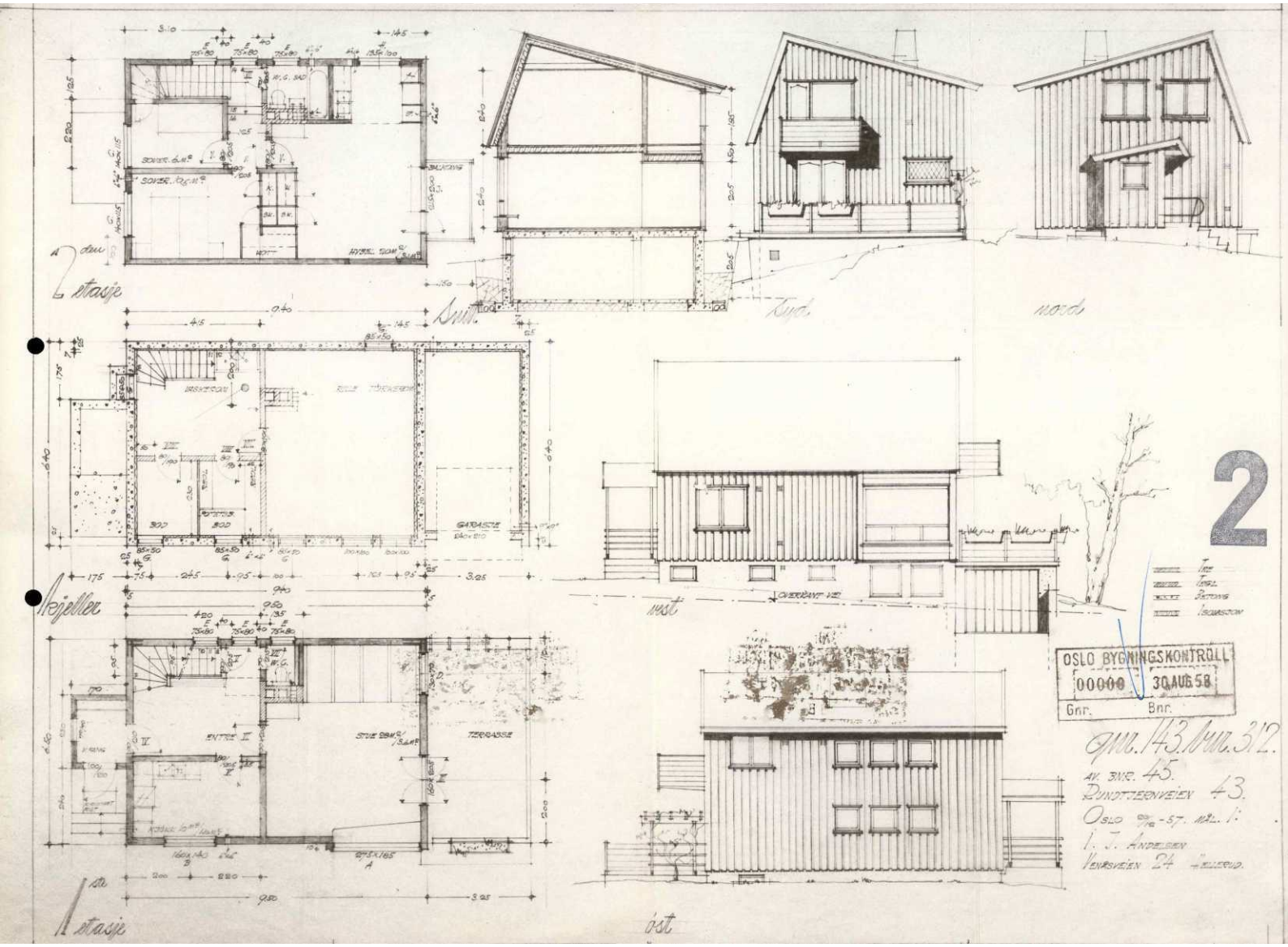
Fung. Bygningsinspektør
L. Isnes.

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

Skj. C-16. ANDVORD.



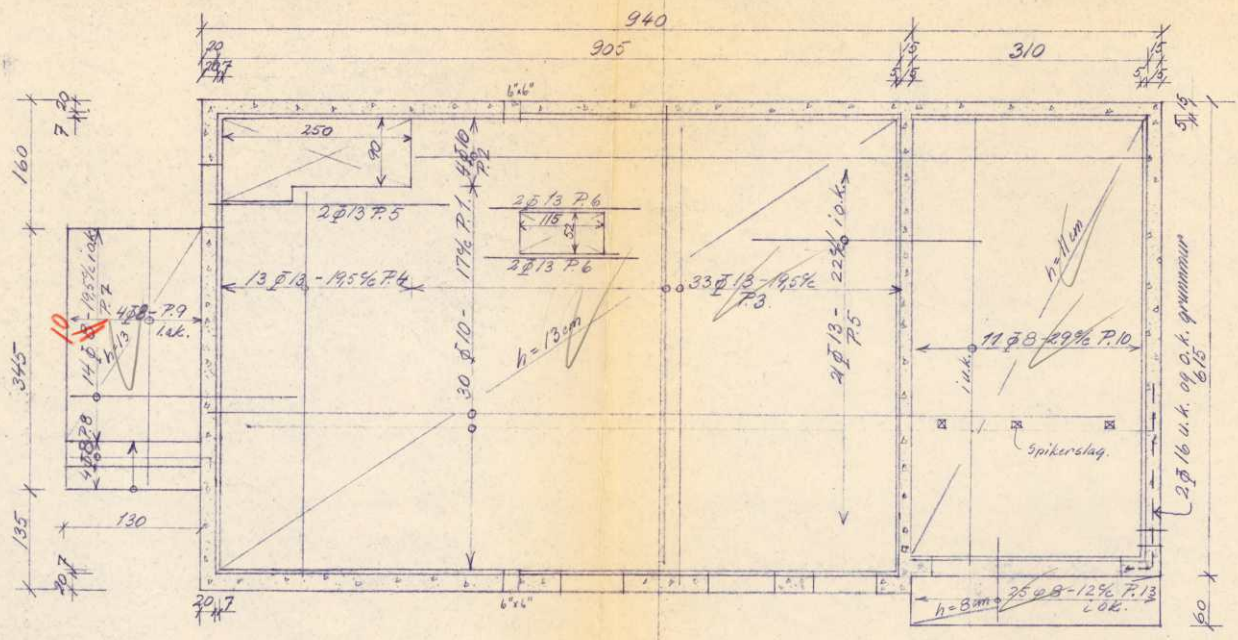
gnr. 143. bnr. 312.
AV. BNR. 45.
RUNDTEDNVEIEN 43.
OSLO 9/12 - 57. MÅL. 1:100.
I. J. ANDELSEN
VENABVEIEN 24 - HELLERUD


1. etasje
Kjeller
Sydv.
nordv.
vest
øst
OVERKANT VEI
OSLO BYGNINGSKONTROLL
00000
30.AUG.58
Gnr.
Bnr.
2
gnr. 143. bnr. 312.
AV. BNR. 45.
RUNDTÅRNVEIEN 43.
OSLO 9/10-57. M. 1:
I. J. ANDERSEN
VENRSVEIEN 24 ÅLLEGVD.

Oslo
Datum 12-8-58

Enebolig, Runstjernveien 43
Gnr. 143, Bnr. 312
v/J.J. Andersen

Arkiv nr.
Tegn. nr. 1.
Blad nr. —
Sign. J. Kr Bø.



Dekke over kjeller og garasje
M. 1:50.

C-Bet. og Kamstål

OSLO BYGNINGSKONTROLL
00000 13.AUG.58
Gnr. Bnr.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 18/8 1958
Tillates utført i samsvar med approbert byggemelding når byggetillatelse foreligger.
Bygningskontrollen

Oslo

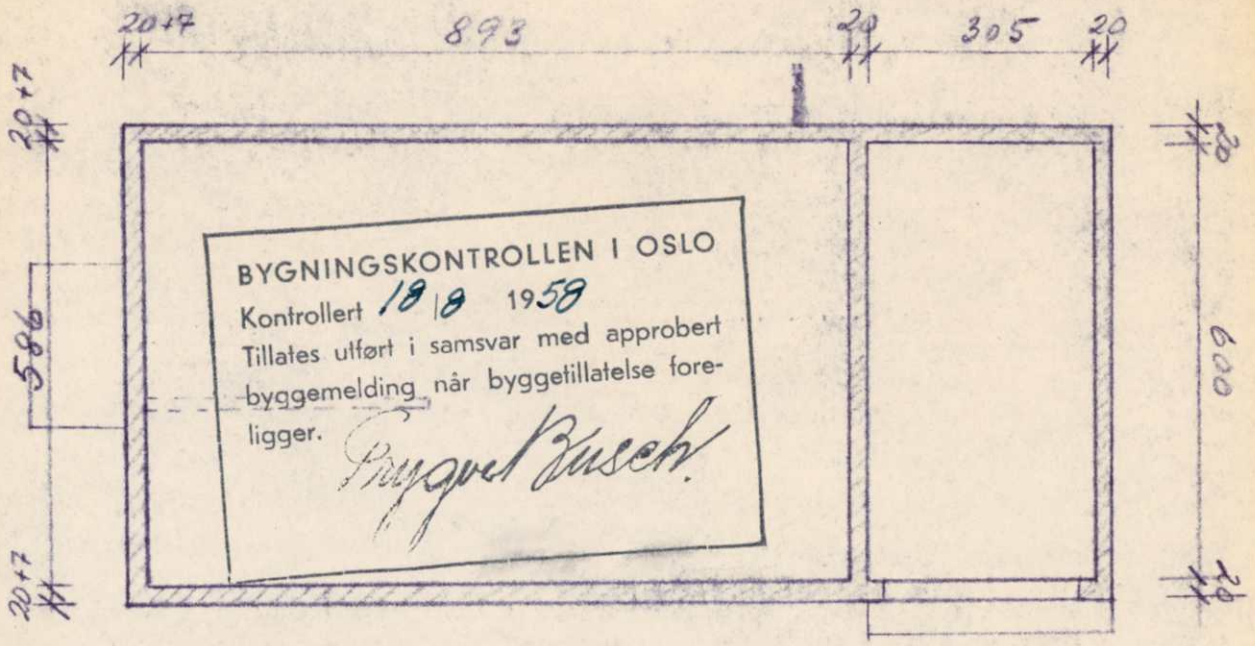
Datum 12/8-58

Enebolig, Rumtjernveien 43
Gnr. 143, Bnr. 312
v/ J. J. Andersen

Arkiv nr. —
Tegn. nr. —
Blad nr. 1.
Sign. J. Kr. Bø.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
00000 13. AUG. 58
Gnr. Bnr.

Dekket over kjeller.



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 18/8 1958
Tillates utført i samsvar med approbert byggemelding når byggetillatelse foreligger.
Brygget Busch

Belastninger:

Nyttelast p = 150 kg/m²
Egenvekt: 0,13·2400 = 310
Fregolv: inkl. kjøkkenagen 20
330 "
50% av bæreveggbel. fortelt 100 "
q = 580 kg/m²

Denne forenkling synes ubetenkelig idet at Kanguleffen opplyser at det mures 1/2 st vegg i kjeller

Krysssarmert dekke: h ≥ 13 cm. 610/40 = 15

Kan gå når 1/2 st tegl vegger i kjeller B

$l_x = 600 + 10 = 610 = a$
$l_y = 900 + 10 = 910$
$l_y' = 910 - (1 - 1/8 \cdot 1/11) 610 = 818 = b$

$\frac{a}{b} = 0.75$, $\frac{l_x}{l_y} > \frac{2}{3}$

$q_a = (1.2 \div 0,8 \cdot 0.75) 580 = 350$ kg/m²

Momenter:

Felt a: $M_a = 1/8 \cdot 350 \cdot 6,1^2 = 1630$ kgm

Felt b: $M_b = \frac{0.4}{1.2 \div 0.8 \cdot 0.75} \cdot 1630 = 1090$ kgm.

Støtte: $M_{bs} \approx \frac{0.125}{0.094} 1090 = 1450$ " "

Felt 2: $M_{f\,max} \approx 9/16\ 1450 = 790$ " "

Oslo Datum 12/8-58	Enebolig, Rundtjernveien 43 Gnr. 143, Bnr. 312 v/ J. J. Andersen	Arkiv nr. Tegn. nr. – Blad nr. 2 Sign. J. Kr Bø.

Armering: Felt 1: $h_0 = 11{,}5$ cm
Felt 2: $h_0 = 9{,}5$ cm

$\sigma_a = 2300$ kg/cm², σ_b c-bet = 60 kg/cm²

$r = 0{,}335$

Felt 1: a-spenn: $F_a = \frac{163000}{0{,}9 \cdot 11{,}5 \cdot 2300} = 6{,}85$ cm²/m

): Ø 13 - 19,5 c/c

6-spenn: $F_b = \frac{109000}{0{,}9 \cdot 11{,}5 \cdot 2300} = 4{,}6$ cm²/m

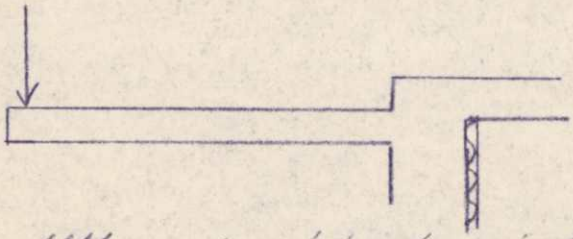
): Ø 10 - 17 c/c

støtte: $F_{st} = \frac{145000}{0{,}9 \cdot 11{,}5 \cdot 2300} = 6{,}05$ cm²/m

): Ø 13 - 22 c/c i.o.k.

Felt 2: $F = \frac{79000}{0{,}9 \cdot 9{,}5 \cdot 2300 \cdot 0{,}85} = 4{,}7$ cm²/m

): Ø 10 - 17 c/c



Utkraget plate for vindfang: utkr. $l = 1{,}20$ m.

Belastning: Nyttelast: $p = 400$ kg/m²
Egenvekt $0{,}13 \cdot 2400$ $g = 310$ " "
$q = 460$ kg/m²

Belastn. fra vegg og tak: $0{,}6 \cdot 250 = 150$ kg/m

Moment: $M_{st} = 150 \cdot 1{,}2 + \frac{1}{2} 460 \cdot 1{,}2^2 = 510$ kgm

$h_0 = 11.5$ $\sigma_a/\sigma_b = 2300/60$

Armering: $F_{st} = \frac{51000}{0{,}9 \cdot 11{,}5 \cdot 2300} = 2{,}5$ cm²/m

): Ø 10 - 19,5 c/c i.o.k.

Fordelingsarm: Ø 8 - 33 c/c

Brannskjerm ved garasjeport: $h = 8$ cm $l = 60$ cm
Ø 8 - 12 c/c i o.k.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted 143/312 av bnr.45 Rundtjernveien 43	Journalnr. 76/1368	Tegn.nr. 1
Arbeidets art Påbygg av våningshus	Innlevert 4.5.76.	
Bygningens art		
Byggherre I.J.Hauger, Rundtjernveien 43, Oslo 6.		
Byggemelder " " "		

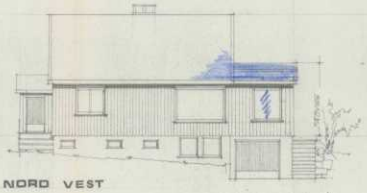
~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Jnr. 76/1368
Sendes oppmålingsvesenet 26/7-76

SEND BYGGETILLATELSE 9/9.76 9.9.76 ug



SYD ØST



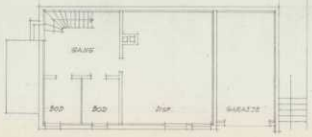
NORD VEST



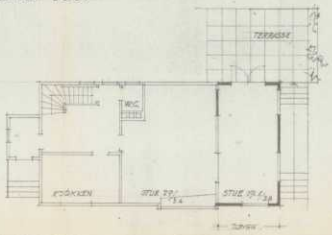
SYD ØST



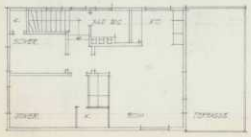
NORD ØST



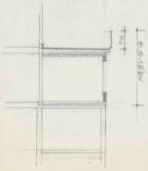
KJELLER



1. ETASJE



2. ETASJE



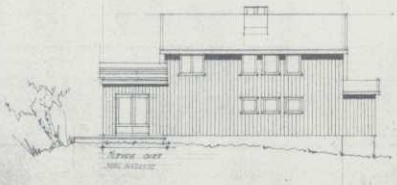
SNITT TILBYGG

gnr. 143 bnr. 312

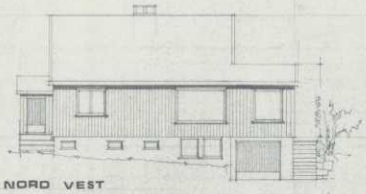
Rundtjernv. 43

Tilbygg mål. 1:100

I. HAUGER



SYD ØST



NORD VEST

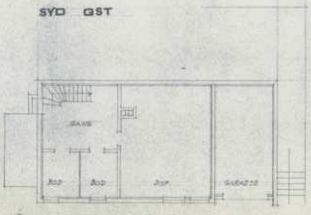


SYD ØST

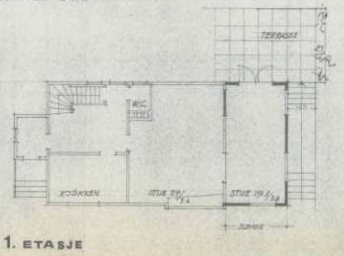


NORD ØST

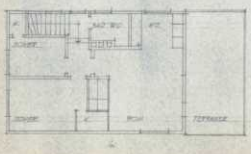
BOLØ BYGNINGSKONTOLL
MOSJØEN
17 AUG 1976



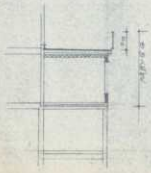
KJELLER



1. ETASJE



2. ETASJE



SNITT TILBYGG

gnr. 143 bnr. 312

Rundtjernv. 43

Tilbygg mål. 1:100

I. HAUGER

76-76

2

Rett kopi bekreftes

OVERENSKOMST

Stikkledninger gjennom annen eiers grunn

MELLOM EIERNE AV:
Gnr. 143, Bnr. 40, Adresse: Rundtjernveien 49, 51
Gnr. 143, Bnr. 268, Adresse: Rundtjernveien 49B

OG EIERNE AV:
Gnr. 143, Bnr. 265, Adresse: Rundtjernveien 41B
Gnr. 143, Bnr. 312, Adresse: Rundtjernveien 43

Doknr: 3444924 Tinglyst: 07.12.2020
STATENS KARTVERK

ER DET INNGÅTT FØLGENDE OVERENSKOMST:
Eiere av gnr.143, bnr.40, 268 (ledningseiere) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommene gnr. 143, bnr. 265 og bnr. 312 (grunneiere).
Ledningsanlegget utføres etter planer godkjent av Oslo kommune, vann - og avløpsetaten. Ledningene legges etter trase som vist med rødt på vedlagte kart.

Grunneiere gir ledningseiere fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjons-arbeider. Videre forplikter grunneiere seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelig.

Dersom grunneiere ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemur, flyttinger, utgravninger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledninger, plikter grunneiere i samarbeid med ledningseiere å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen skal teknisk godkjennes av kommunen. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneiere og ledningseiere som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseierne forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneiere. Ledningseierne forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommene.

Dersom det oppstår tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden og dette skjønnet er endelig.

Denne overenskomst skal tinglyses i eiendommene gnr. 143, bnr. 312, og bnr. 265, og kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Oslo kommune org. nr. 958 935 420.

Grunneier:
Oslo/ dato: 27/11-20
Eier av gnr.143, bnr.265
Personnummer: 051045 [redacted]
Jan Roy Hansen
Jan Roy Hansen

Ledningseiere:
Oslo/ dato: 27/11-20
Eier av gnr.143, bnr. 40, 268
Personnummer: 210554 [redacted]
Ingolf Gullesen
Ingolf Gullesen

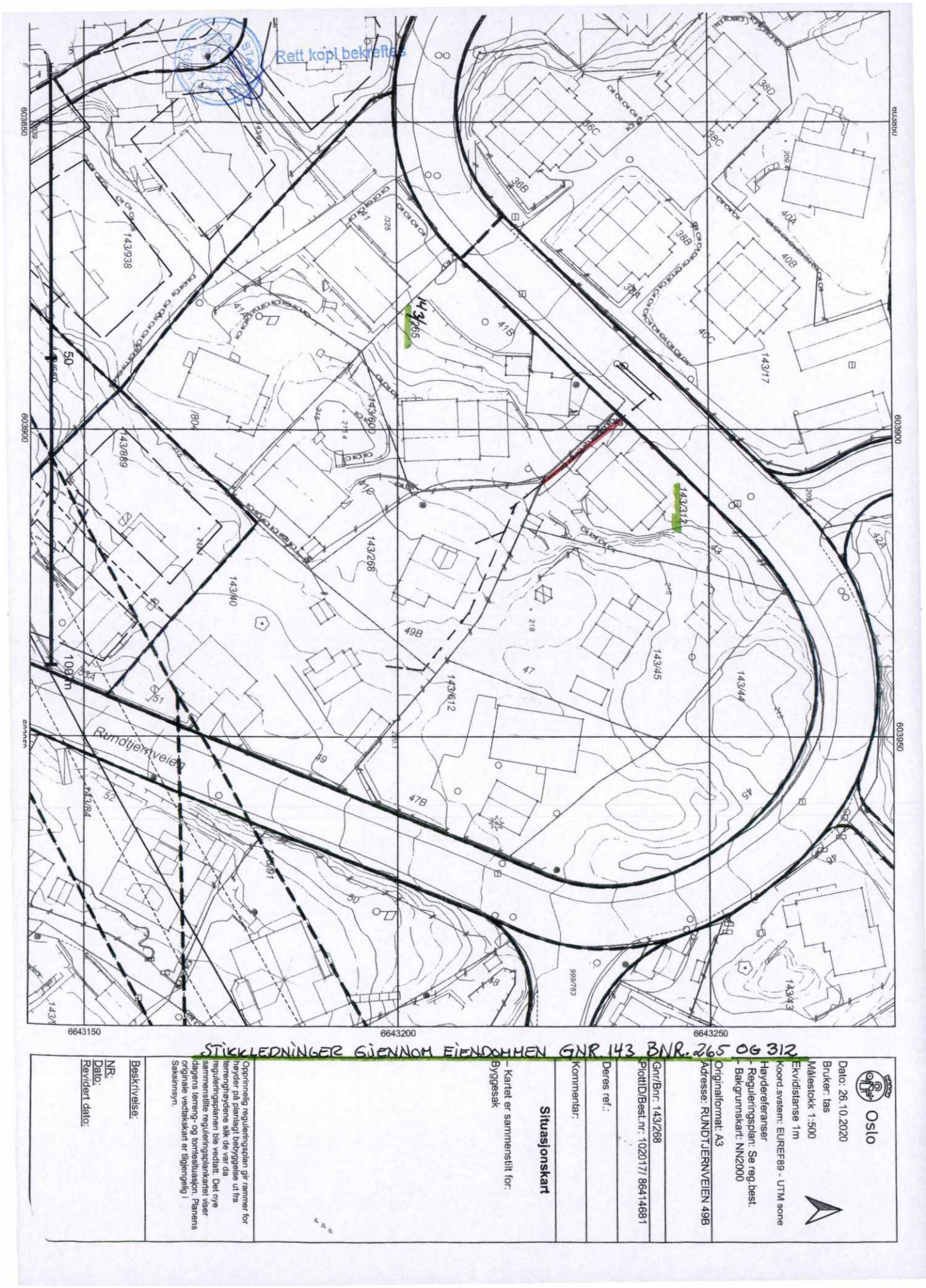
Grunneier:
Oslo / dato: 27/11-20
Eier av gnr. 143, bnr. 312
Personnummer: 021034 [redacted]
Berit Hauger
Berit Hauger Med Påholden Penn

Vi bevitner riktig underskrift av Berit Hauger

Personnummer: 061243 [redacted]
Kari Schjerven
Kari Schjerven

Medhjelper:
Personnummer: 210233 [redacted]
Ivar Hauger
Ivar Hauger

Personnummer: 270240 [redacted]
Jon Slettbakken
Jon Slettbakken


Rett kopi bekreftes
STIKKLEDNINGER GJENNOM EIENDOMMEN GNR. 143 BNR. 265 OG 312
Oslo
Dato: 26.10.2020
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: RUNDTJERNVEIEN 49B
Gnr/Bnr: 143/268
PlottID/Best.nr: 102017/ 86414681
Deres ref.:
Kommentar:
Situasjonskart
- Kartet er sammenstilt for:
Byggesak
Oppprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Beskrivelse:
NR:
Dato:
Revidert dato:
Rundtjernveien
6643150
6643200
6643250
603850
603900
603950
143/265
143/312
143/268
143/440
143/612
143/445
143/444
143/938
143/889
143/960
143/317
143/884
143/943
50
100m

16 AUG 1958 9096

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede, som eier av Rundtjernveien 43, G.nr. 143, b.nr. 312, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av Rundtjernveien 43, G.nr. 143, b.nr. 312, forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det.

O s l o 14/ 8 1958.

Berit Andersen
Eier av Rundtjernveien 43,
G.nr.143, b.nr. 312.

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

Oslo byskriverembete ..... distrikt / 1958.

.....

Bl. nr. 727 b.
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
10-57.

27 MAR 1958 3524

Skjøte

Stempelmrk. Kr. 50,-
Kassert den 27.3-58
Oslo.

Undertegnede Arne Andersen
Rundtjenn. 47 født 25/3-1897
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Berit Andersen
født 2/10-1934
(Datum og årstall)

Parsell av
min/vår eiendom Fjeldhøi

g.nr. 143 br.nr. 45 av skyld mk. 3 øre i Nytt kart 3/2 herred [1])

matr.nr. 47 til Rundtjennveien gate/vei Bryn i Oslo [1])

for en kjøpesum stor kr. 5000.-

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: I tilfelle salg forbeholder jeg meg førsteretten som kjøper. (Eller en av min familje)

Oslo den 25/3-1958

Arne Andersen
(Utstederens underskrift)

Vi/~~jeg~~ bekrefter herved at Arne Andersen
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Astrid Andersen. Kåre Andersen

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Oslo den 25/3-1958

Kirsten Andersen

Til vitterlighet:

1. Astrid Andersen.
2. Kåre Andersen

---

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

I.J.Andersen, Venåsveien 24, Hellerud.

27 MAR 1958 3525

ERKLÆRING

21/1 58.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Rundtjernveien 43 (43) gnr. 143 bnr. 312 i Oslo.
parsell av bnr. 45.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Rundtjernveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 6 m bred kjörebane.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevtne eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. ~~For eierens plikter er stilt sikkerhet~~. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den 25/3 1958

Berit Andersen.

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

Oslo, den 25/3 1958

Arne Andersen

O. V. V. bl. 5. 1000. 12-57. J. & N.

AUG. LARSEN A/S

25 JUL 1958 8385

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 43, gnr. 143 - bnr. 312 Rundtjern ~~gate~~—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 15./6. 1958.

Berit Andersen
Skjøteinnehaver.

Berit Andersen
Eier

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

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

.....

+
−

Åpne i Norgeskart

Rundtjernveien 43

0672 Oslo, Oslo kommune

Matrikkelnummer

0301 - 143 / 312

Kommunenummer
0301

Gårdsnummer
143

Bruksnummer
312

Festenummer
-

Seksjonsnummer
-

Nøkkelopplysninger

Eiendomsareal	513,5 m²
Type	Grunneiendom
Festegrunn	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	-

Eiendommen er tinglyst

Vis aktiv grunnboksutskrift

Denne eiendommen er tinglyst i grunnboken, det offentlige registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler.

I den aktive grunnboksutskriften kan du se informasjon om heftelser og rettigheter eiendommen har. Les mer om grunnboken .

Mer informasjon om eiendommen

Eiendomsforhold

Adresser (1)

Bygninger (2)

Teiger (1)

Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

Gå til egenregistrering

Bestill eiendomsdokumenter

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

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

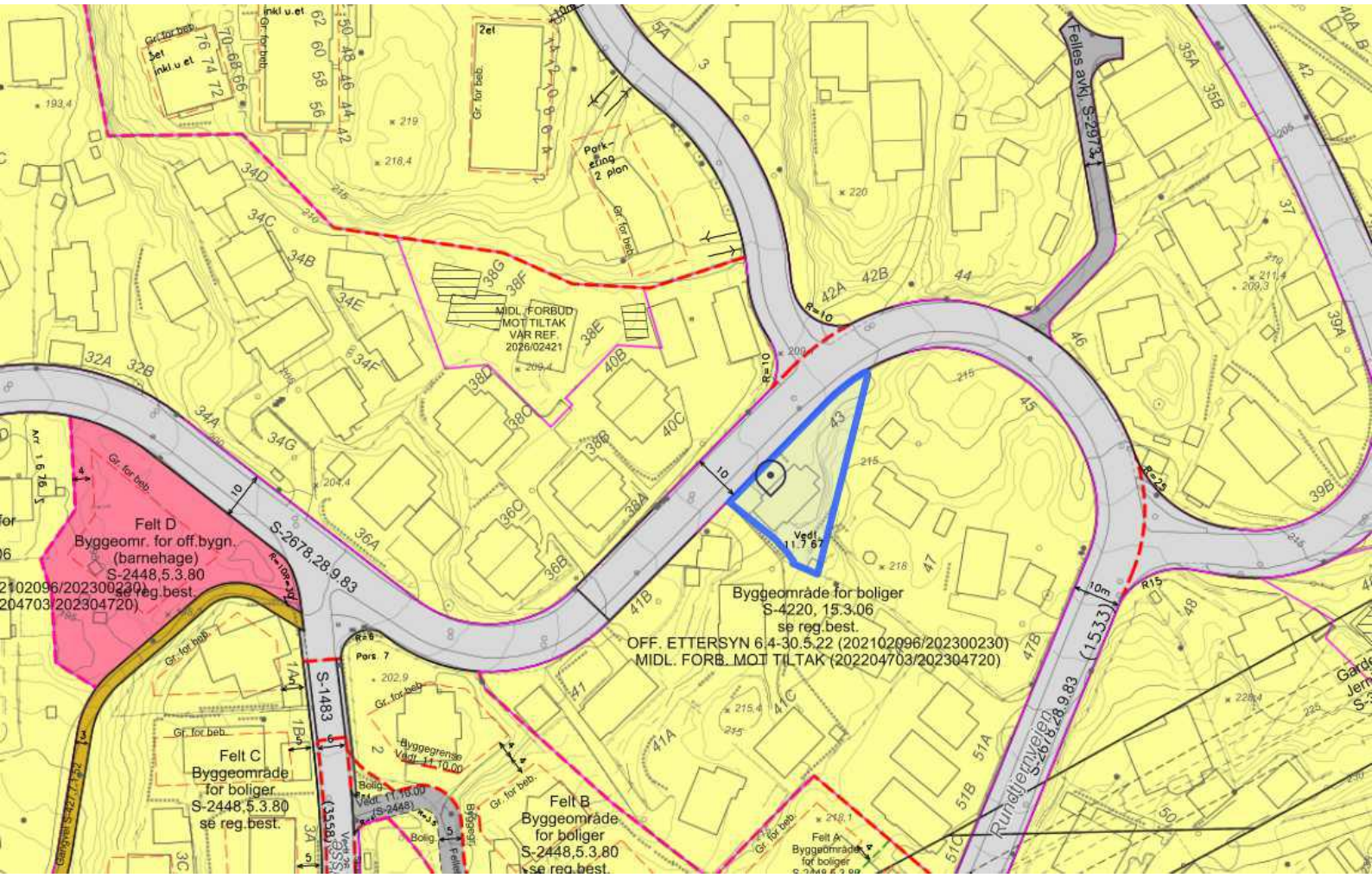
Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Felt A
Byggeområde for boliger
S-2448,5.3.80
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for boliger
S-2448,5.3.80
se reg.best.
Felt C
Byggeområde for boliger
S-2448,5.3.80
se reg.best.
Felt D
Byggeomr. for off.bygn.
(barnehage)
S-2448,5.3.80
se reg.best.
MIDL. FORBUD MOT TILTAK VAR REF. 2026/02421
Felles avkj. S-2971
Rundkjøringen S-2678,28,9,83 (1533)
S-2678,28,9,83
S-1483
Gr. for beb.
Vedl. 11.7 67
Byggegrense Vedl. 11.70.00
Parkering 2 plan
Pors 7
R=10
R=15
10m

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

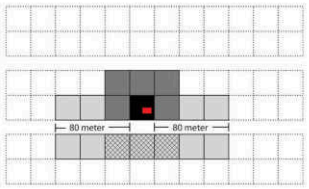
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

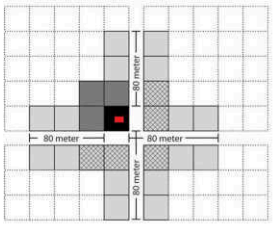
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

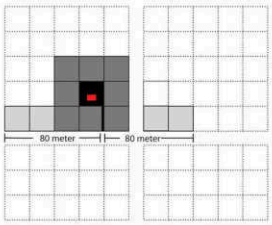
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



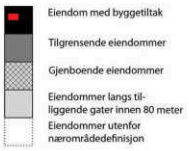
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

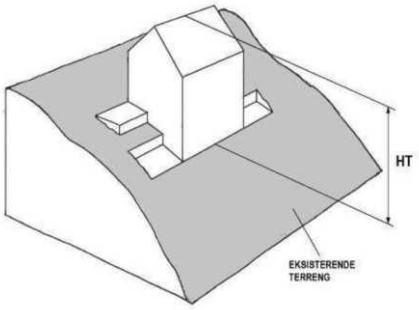
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

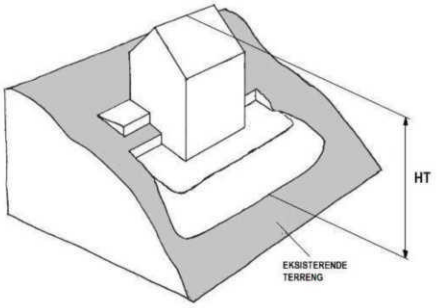
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

enova

Energiattest



Adresse **Rundtjernveien 43, 0672 OSLO**	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370118**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81299641**
Gårdsnummer **143**	Bruksnummer **312**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **188,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **188,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **243,63**

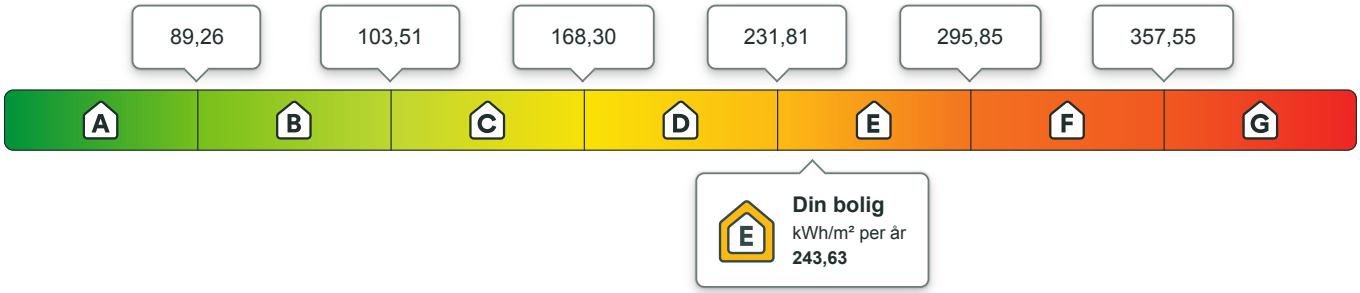
Rundtjernveien 43, 0672 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
45 802,98	**243,63**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Rundtjernveien 43, 0672 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Rundtjernveien 43, 0672 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Rundtjernveien 43

Nabolaget Hellerudtoppen - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	17 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	15 min 1.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	16 min 1.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hellerud terrasse Linje 69	1 min 0.1 km
Tveita Linje 2	15 min 1.2 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km
Hellerudtoppen barnehage (1-5 år) 15 barn	6 min 0.5 km
Goliaskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hellerud	9 min
Kiwi Hellerudveien	9 min

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

VARER/TJENESTER

Haugerud Senter	14 min
Vitusapotek Tveita senter	15 min
Tveita Vinmonopol	15 min

SPORT

Sankt hansfjellet brl. ballpla	1 min
Trolldalen balløkke	6 min
SATS Hellerud	9 min
Mudo Tveita	12 min

«Barnevennlig nærhet til Østmarka»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

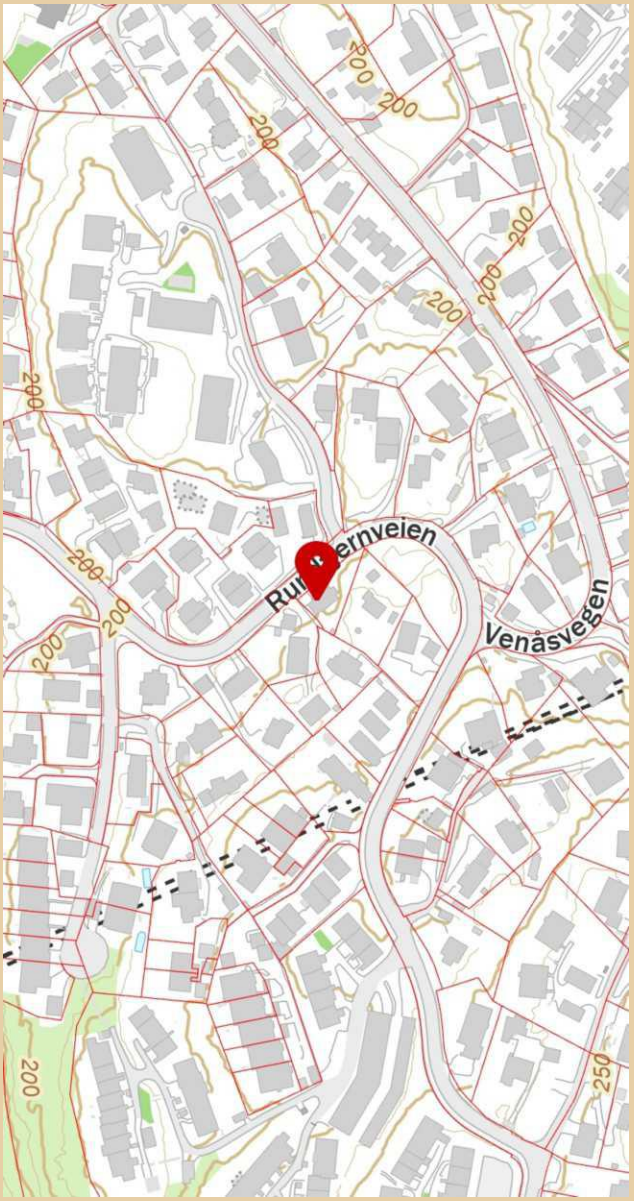
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 43, 0672 Oslo
Gnr. 143, Bnr. 312, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260230

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

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

E-post: petter.losamoen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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