PRIVATMEGLEREN

RUNDHAUGVEIEN 3 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

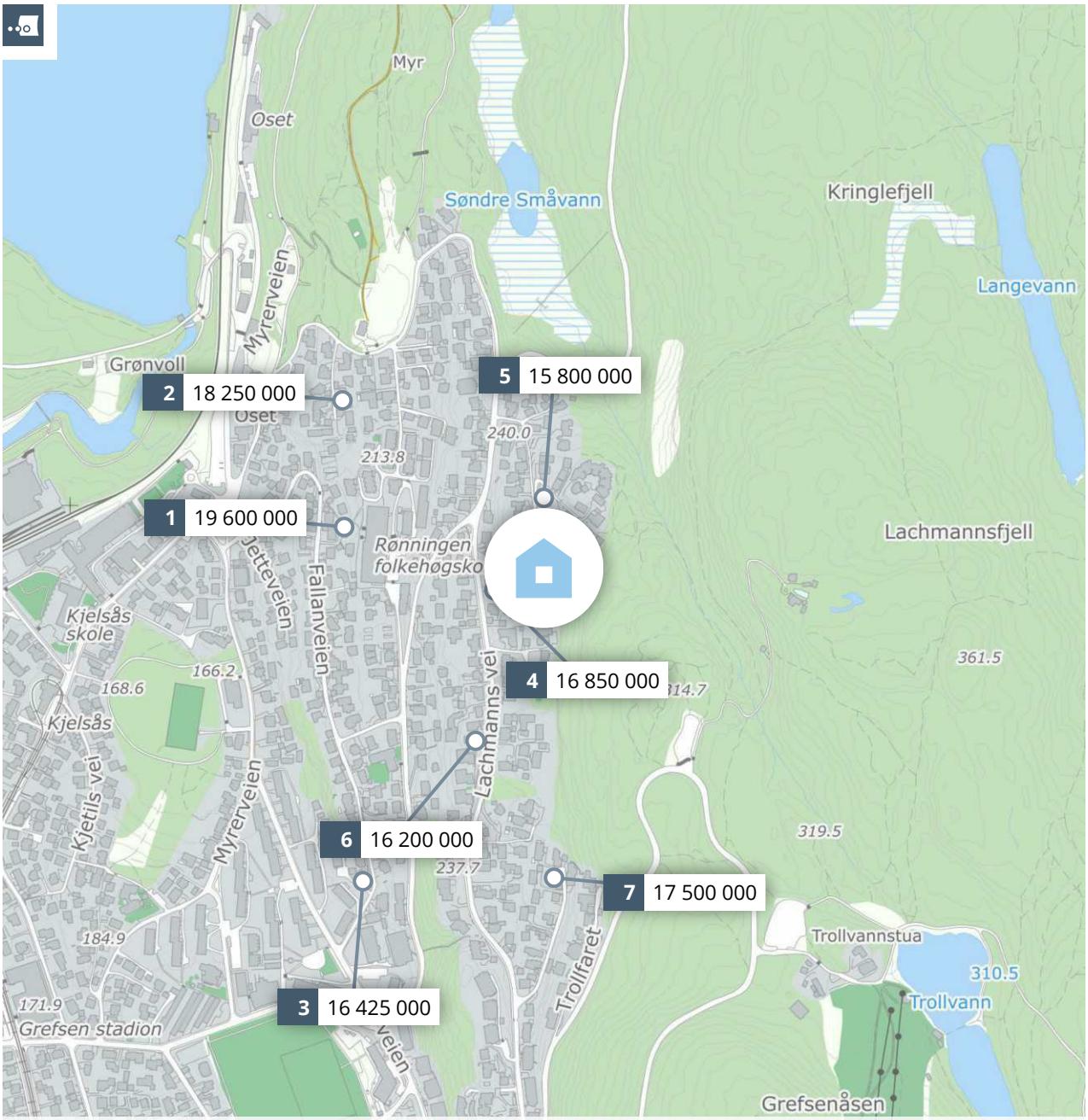
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RUNDHAUGVEIEN 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 30.10.2026

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: Jonas Borgen Øien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rundhaugveien 3 A, 0495 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 75 BNR 1183 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MYRERSKOG

Verdivurdert til

15 990 000

-	15 990 000	83 717
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	191 m²	- m²	- m²	36 m²	- m²	- m²
Tomt						411 m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fallanveien 4 D 253 m² 1987 681 m² 4 sov	20.03.2026	19 800 000	**19 600 000**	0	19 600 000	**77 470**
2	Fjellknattveien 4 B 201 m² 1976 761 m² 4 sov	08.07.2025	18 950 000	**18 250 000**	0	18 250 000	**90 796**
3	Fallanveien 25 D 218 m² 1976 710 m² 5 sov	29.08.2026	17 000 000	**16 425 000**	0	16 425 000	**75 344**
4	Lachmanns vei 45 188 m² 1966 576 m² 5 sov	26.05.2025	17 500 000	**16 850 000**	0	16 850 000	**89 628**
5	Rundhaugveien 5 C 178 m² 1977 956 m² 4 sov	09.09.2025	15 500 000	**15 800 000**	0	15 800 000	**88 764**
6	Lachmanns vei 28 A 223 m² 1971 677 m² 4 sov	02.04.2025	15 900 000	**16 200 000**	0	16 200 000	**72 646**
7	Mikael Hertzbergs vei 10 B 215 m² 1971 869 m² 5 sov	04.05.2026	17 990 000	**17 500 000**	0	17 500 000	**81 395**

Beliggenhet:
Eiendommen har en attraktiv, skjermet og tilbaketrukket beliggenhet på Grefsenåsen, i et veletablert og ettertraktet boligområde i bydel Nordre Aker. Området er særlig populært blant barnefamilier som ønsker å bo i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til både servicetilbud og Oslo sentrum.

Boligen ligger fint til med gode solforhold og flott utsikt over Oslo by og fjorden. Den vestvendte verandaen har svært gode ettermiddags- og kveldssolforhold, mens den østvendte terrassen med tilhørende hage gir gode muligheter for å nyte morgensolen. Flere uteplasser med ulik orientering er en attraktiv kvalitet som bidrar positivt til eiendommens samlede bokvalitet.

Beliggenheten gir umiddelbar nærhet til Lillomarka og Grefsenkollen, med et omfattende nettverk av turstier, sykkelmuligheter og

prepparerte skiløyper vinterstid. Området har også kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og kollektivtransport. Kjelsås og Nydalen byr på et godt utvalg av servicetilbud, mens Storo Storsenter ligger innenfor kort avstand.

Eiendommens beliggenhet vurderes som en av dens fremste kvaliteter, særlig med tanke på kombinasjonen av utsikt, solforhold, rolige omgivelser og nærhet til marka.

Beskrivelse av boligen:
Eiendommen er bebygd med en innholdsrik enebolig fra 1980, fordelt over to plan med et samlet internt bruksareal på 191 m², inkludert integrert garasje.

Boligen har en god og familievennlig planløsning med romslige oppholdsarealer, flere soverom, to baderom, separat kjøkken, vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter.

Hovedetasjen har en lys og romslig stue og spisestue med store vindusflater og peisovn. Fra spisestuen er det direkte utgang til en vestvendt veranda på ca. 14 m² med flott utsikt over Oslo by og fjorden. Fra stuen er det utgang til en østvendt terrasse på ca. 22 m², som strekker seg over flere nivåer og har tilknytning til hagen.

Kjøkkenet har en stilren innredning fra Huseby, fra 2009, med benkeplate i stein/steinkompositt, integrerte hvitevarer og god skap- og benkeplass. Det er også plass til et mindre spisebord.

Boligen har to baderom, hvorav baderommet i hovedetasjen ble totalrenovert i 2020. Videre har boligen flere fleksible rom som gir muligheter for ulike bruksområder, herunder TV-stue, hobbyrom og hjemmekontor.

Underetasjen har egen entré, garderobeløsninger, vaskerom, baderom, flere disponible rom og integrert garasje med plass til én bil. Det er montert to ladepunkter for elbil.

Den samlede planløsningen vurderes som godt tilpasset familier med behov for flere oppholdsrom, fleksibilitet og gode oppbevaringsløsninger.

Standard og vedlikehold:
Boligen holder en gjennomgående pen og velholdt standard, med flere oppgraderinger gjennom de senere årene.

Det er blant annet gjennomført overflateoppussing av vegger og gulv i begge etasjer, modernisering av baderom og vaskerom, samt omtekking av taket.

Blant de viktigste oppgraderingene fremheves:
Totalrenovering av baderom i hovedetasjen i 2020.
Oppussing av vaskerom i underetasjen i 2020.
Omtekking av tak og montering av nytt pipebeslag i 2020.
Overflateoppussing av flere rom i underetasjen i 2020.
Oppussing av bod og etablering av dør mot garasje i 2015.
Overflateoppussing i hovedetasjen i 2015.
Kjøkkeninnredning fra Huseby fra 2009.

Boligen har hovedsakelig laminatgulv og malte overflater, samt flislagte baderom. I entré og garderobe i underetasjen er det skiferfliser med gulvvarme.

Det foreligger tilstandsrapport fra Taksator AS datert 28.10.2026. Rapporten viser enkelte avvik knyttet til blant annet vinduer, yttervegger, vannledninger, ventilasjon og drenering. Disse forholdene er tatt i betraktning ved den samlede vurderingen.

Det er også registrert enkelte avvik mellom dagens rombruk og fremlagte byggetegninger, herunder bod som benyttes som soverom. Dette er forhold som bør opplyses tydelig ved et eventuelt salg, og som kan ha betydning for enkelte kjøperes vurdering av eiendommen.

Tomt og uteområder:
Eiendommen har en eiet tomt på 410,5 m², som er pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, beplantning, terrassearealer og hage.

Det er etablert flere hyggelige uteplasser med gode solforhold. Den vestvendte verandaen er særlig attraktiv på grunn av den flotte utsikten og ettermiddags- og kveldssolen, mens terrassen på boligens østside gir direkte tilknytning til hagen.

Tomten er godt utnyttet og har både private uteområder og praktiske parkeringsmuligheter. Den skjermede beliggenheten og nærheten til marka bidrar til å gjøre eiendommen særlig attraktiv for barnefamilier.

Markedsvurdering:
Rundhaugveien 3A vurderes som en attraktiv eiendom innenfor familieboligsegmentet på Grefsenåsen.

Etterspørselen etter eneboliger i dette området påvirkes i stor grad av beliggenhet, sol- og utsiktsforhold, størrelse, standard, planløsning, tomtekvaliteter og parkeringsmuligheter.

Eiendommen har flere kvaliteter som vurderes å bidra positivt til markedsverdien. Særlig fremheves den skjermede beliggenheten, utsikten over Oslofjorden, de gode solforholdene og nærheten til marka. Videre er boligens romslige oppholdsarealer, flere disponible rom, oppgradert baderom og integrerte garasje attraktive egenskaper for det aktuelle kjøpersegmentet.

Boligen fremstår som en godt vedlikeholdt familiebolig med flere moderniseringer, men har samtidig enkelte bygningsdeler av eldre dato og registrerte forhold i tilstandsrapporten som kjøpere må hensynta.

Ved vurderingen er det også lagt vekt på at eiendommen har en forholdsvis kompakt tomt sammenlignet med enkelte større eneboligeiendommer i området. Dette kompenseres delvis av tomtens gode utnyttelse, uteplassenes orientering og de attraktive utsiktsforholdene.

Basert på boligens samlede kvaliteter, beliggenhet, størrelse, standard og tomteforhold vurderes eiendommen å ha en markedsverdi på kr 15 990 000 i dagens marked.

Konklusjon:
Rundhaugveien 3A er en innholdsrik og attraktiv enebolig med en svært god beliggenhet på Grefsenåsen. Eiendommen har en rekke kvaliteter som er etterspurt blant barnefamilier, herunder romslige oppholdsarealer, fleksibel planløsning, gode solforhold, flott fjordutsikt og nærhet til skoler, servicetilbud og marka.

Det er særlig kombinasjonen av eiendommens beliggenhet, utsikt og gode bokvaliteter som vurderes å gi boligen en sterk posisjon i sitt markedssegment.

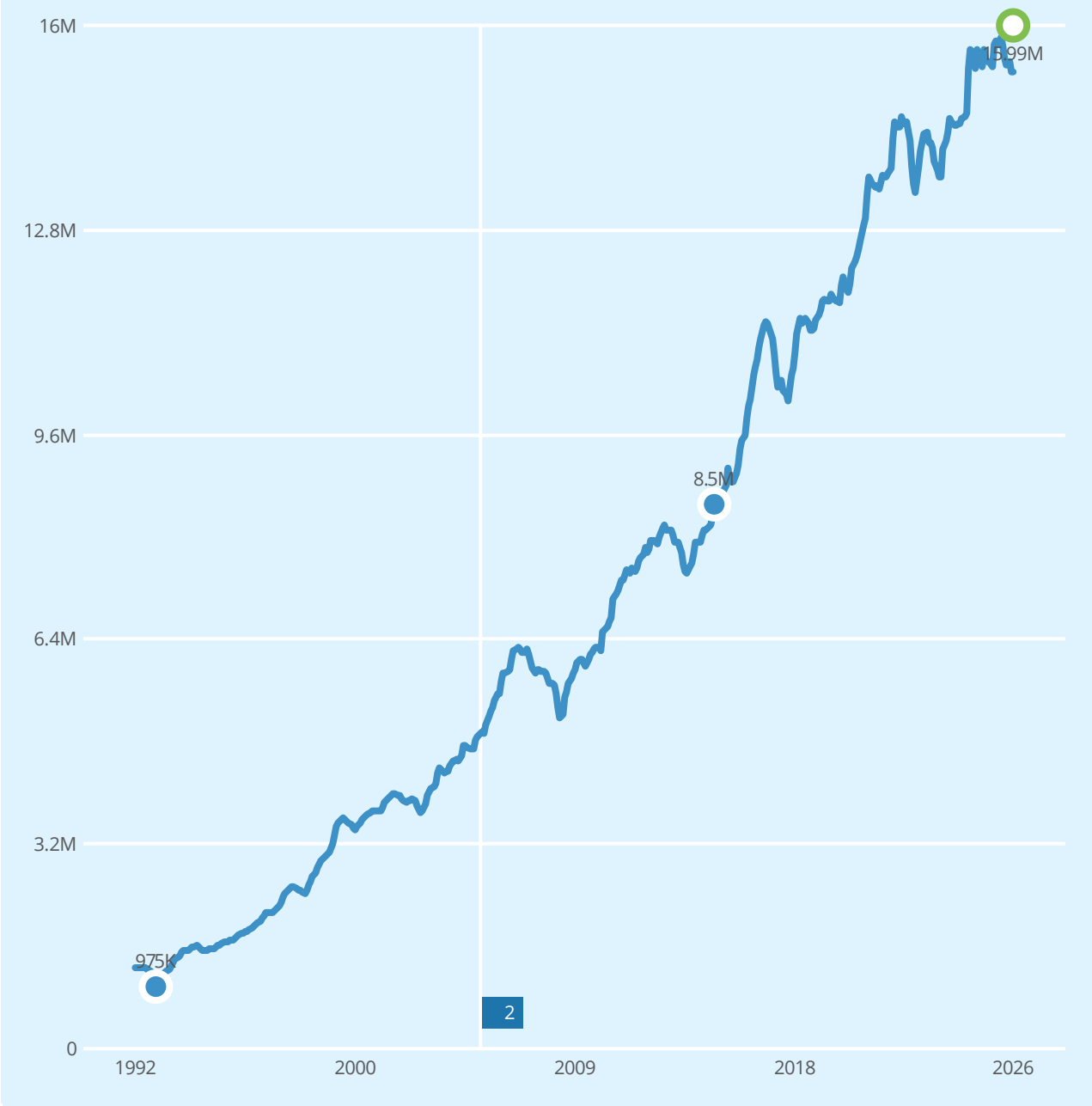
Eiendommens anslåtte markedsverdi settes til kr 15 990 000.

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



1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.12.2014	26.01.2015	08.07.2015	8 900 000	8 500 000	-	8 500 000
07.01.1993		07.01.1993	-	975 000	-	975 000

Eneboliger til salgs i 495 OSLO nå

1
eneboliger til salgs

22.4M
21.8M
20 900 000 Prisantydning i snitt
20.0M
19.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
20
dager

Eneboliger solgt i 495 OSLO siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

18.6M
18.2M
17.8M
17 528 000 Prisantydning i snitt
17 203 000 Salgspris i snitt
16.6M

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

87 219 Nordre Aker bydel i snitt siste 12 mnd

85 752 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

83 717 Rundhaugveien 3 A
Totalpris 15 990 000

Tilstandsrapport

Rundhaugveien 3 A, 0495 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 1183

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26250 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LW9852

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan (underetasje og 1. etasje) med vestvendt veranda og østvendt terrasse, beliggende på Grefsen/Kjelsås, med umiddelbar nærhet til marka.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder, lokalisert på vaskerom i underetasje.

Huseby kjøkkeninnredning fra 2009, i henhold til tidligere prospekt.
Takhøy innredning med glatte fronter.
Benkeplate i stein/steinkompositt, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Downlights under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp med integrert ventilator.
I tillegg er der integrert stekeovn og oppvaskmaskin.

Det er et flislagt baderom i 1. etasje, opplyst å være totalmodernisert/rehabilitert i 2020.
Eier innehar dokumentasjon samt bildedokumentasjon på utførte arbeider på dette baderommet

Det er i tillegg et flislagt baderom i underetasje, opplyst å være fra 2000.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

Garasje som er integrert i boligen.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over 2 plan

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er noen forskjeller mellom dagens planløsning og fremlagte byggetegninger.

Underetasje:
- Det er etablert dør mellom bod og garasje.
- Det ene rommet som på tegninger er beskrevet som "bod" benyttes til soverom.
- Det ene rommet som på tegninger er beskrevet som "hobbyrom/peisestue" benyttes til soverom.

I henhold til dokumentasjon fra Oslo Kommune er "hobbyrom/peisestue" godkjent for varig opphold.

1. Etasje:
- Bad og tidligere wc er slått sammen til ett større bad.
- Vegg ved soverom er omgjort noe, for å lage garderobenisje på hovedsoverom.

Det påpekes at bod som har utgang til garasje fungerer som "sluse" mellom garasje og boligareal.
Rommet er i utgangspunktet ikke bygget som fullverdig sluse da det ikke er tett, har branndør mot boligareal og ikke har ventilasjon.

_____

Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av de registrerte endringene i planløsningen, etablering av dør mot garasje og sluseløsning.

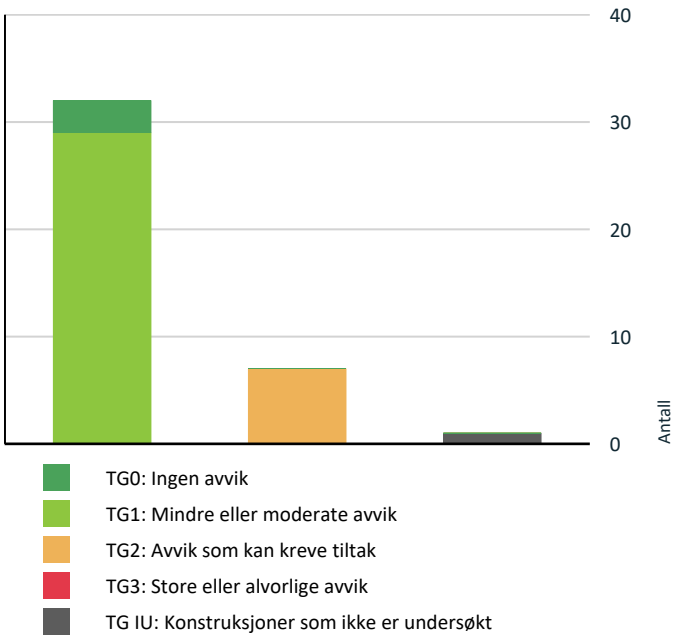
I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 2 plan

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger i boligen, og radonkonsentrasjonen er derfor ukjent.	Gå til side
Det er ikke montert egen håndløper langs veggen i trappeløpet. Det er ikke verifisert om eksisterende rekkverk gir tilfredsstillende håndgrep og støtte ved ferdsel i trappen.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 PLAN



Byggeår
1980

Kommentar
Boligen var ferdigstilt i 1980, ifølge Norges Eiendommer.

Anvendelse
Enebolig over 2 plan med integrert garasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak (skråtak) i trekonstruksjoner.
Originalt undertak i trevirke/rupanel.
Yttertekking av papp/shingel.

Eier opplyser at taket ble tekket om i 2020.

Dette ble utført etter at eier oppdaget en lekkasje i 2020 som følge av mangelfull beslag på pipa.
Det ble da bestemt at det skulle legges ny tekking samt nytt beslag på pipe.
Eier opplyser at arbeidene ble utført av fagfolk.

For denne typen takoppbygning fungerer papp/shingel som både værhud og vanntett sjikt.
Punktet omfattes av aldersvurderingen etter tillegg C3 i NS 3600.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter NS 3600.

_____

HMS:
Taktekking er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Sikker adkomst og nødvendige sikringstiltak for inspeksjon fra eller på taket var ikke etablert på befaringstidspunktet.
Undersøkelsen er derfor begrenset til de takflater og detaljer som lot seg observere fra tilgjengelige posisjoner på bakkenivå. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra dette inspeksjonsnivået. Det er ikke registrert synlige skader innenfor de delene av taktekkingen som lot seg besiktige.

Forhold som krever fysisk adkomst til takflaten, herunder nærmere inspeksjon av detaljer eller demontering av beslag, er ikke undersøkt

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

Nedløpene har utkast direkte på terreng og er ikke tilkoblet nedgravde rørføringer.

Terrenget har hovedsakelig fall bort fra bygningen, og tomtens utforming bidrar til at takvann ledes naturlig bort fra grunnmuren.

Eksisterende løsning vurderes å ivareta tilfredsstillende bortledning av takvann ut fra de synlige forholdene ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er montert stigetrin på tak, for adkomst til pipeløp.

Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av takrenner og nedløp. Skjulte forhold, herunder innvendig tilstand og eventuelle forhold bak beslag, kunne ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av utførelse, avrenningsforhold og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldtloft med adkomst via trappeluke på hovedsoverommet.

Takkonstruksjoner i trevirke fra bygningens oppføringsår, med undertak av rupanel.

Takkonstruksjonene er ikke isolert.

Ved befaring fremstod kaldtloftet som normalt godt luftet.

Loftet ble inspisert fra tilgjengelige og forsvarlig gangbare områder.

Det er ikke etablert gangbart gulv over hele loftsarealet. Videre ferdsel ville derfor innebære risiko for personskade eller skade på underliggende bygningsdeler.

Inspeksjonen ble av denne grunn begrenset til synlige og tilgjengelige konstruksjonsdeler fra eksisterende adkomst og forsvarlige inspeksjonspunkter.

Deler av takkonstruksjonen var ikke tilgjengelige for nærmere kontroll. Skjulte og utilgjengelige forhold kunne derfor ikke vurderes.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt, råte eller andre unormale avvik ved de tilgjengelige delene av takkonstruksjonen, forutsatt at dette samsvarer med observasjonene fra befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av konstruksjon, lufting og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

———

UNDERSØKELSESBEGRENSNING:

Loftet har ikke sammenhengende gangbare flater, og deler av takkonstruksjonen kunne derfor ikke inspiseres på nært hold.

Undersøkelsen er begrenset av hensyn til sikker ferdsel og risiko for skade på bygningsdeler.

Tilstanden i utilgjengelige områder er ikke kjent, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Konsekvens:
Begrenset tilgjengelighet medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i deler av takkonstruksjonen som ikke kunne undersøkes. Eventuelle lokale fukt-, råte- eller konstruksjonsmessige forhold kan derfor forbli uoppdaget.

*Tiltak:
Dersom tilstanden i de utilgjengelige områdene ønskes nærmere avklart, anbefales det å etablere sikker inspeksjonsadkomst eller gjennomføre nærmere undersøkelser med egnet utstyr.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er utført som bindingsverkskonstruksjoner.

Utvendig er veggene kledd med stående, malt trekledning.

Ved befaring ble det registrert begrenset luftespalte bak trekledningen i underkant.

Det ble ikke observert musebånd eller annen synlig musetetting ved kledningens nedre avslutning.

Begrenset lufting kan redusere ventilasjonen og uttørkingsmuligheten bak trekledningen.

Manglende synlig musetetting kan gi mulighet for inntrengning av smågnagere dersom det finnes åpninger inn til konstruksjonen.

Tilgjengelige og synlige deler av ytterveggene er undersøkt visuelt.

Det ble ikke registrert synlige tegn til deformasjoner, konstruksjonsskader eller andre unormale avvik ved de tilgjengelige delene.

Ytterveggenes skjulte konstruksjonsoppbygning, isolasjon og eventuelle luft-, damp- og fuktsperrer er ikke undersøkt eller verifisert.

Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av utførelse, lufting, musesikring og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert begrenset lufting bak trekledningen ved nedre avslutning.

Det ble heller ikke observert musebånd eller annen synlig musetetting.

Forholdene er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset lufting bak trekledningen kan redusere uttørkingsmuligheten ved fuktbelastning fra nedbør og kondens. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktpåvirkning og redusert bestandighet i trekledningen.

Manglende musetetting kan gi mulighet for inntrengning av smågnagere dersom åpninger gir tilgang til veggkonstruksjonen.

Det ble ikke registrert synlige skader som følge av forholdene ved befaringstidspunktet.

*Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og ved behov forbedre luftingen bak trekledningen, særlig ved kledningens nedre avslutning.

Det bør samtidig etableres egnet musetetting der dette mangler, uten at nødvendig ventilasjon og drenering bak kledningen hindres.

Tiltakene bør tilpasses eksisterende konstruksjon. Det vurderes ikke som nødvendig med omfattende utskifting av trekledningen ut fra de registrerte forholdene alene.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med trerammer og hovedsakelig 2-lags isolerglass.

De fleste isolerglassrutene er merket med produksjonsår 1979, tilsvarende bygningens oppføringsår.

Enkelte vinduer er av nyere dato, med isolerglass merket med produksjonsår 1992, 2005 og 2008.

Det er i tillegg enkelte eldre/originale vinduer med trerammer og enkle glass.

Noen av vinduene har egne luftefelt ved siden av vindusrammen.
Det er montert katteluke i sidefelt på det ene soverommet i 1. etasje.

Vindusglassene fremstod som hele ved befaringen. Det ble imidlertid registrert enkelte punkterte isolerglass, med tegn til svikt i forseglingen mellom glasslagene.

Stikkprøvevis funksjonskontroll viste tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon.

Isolerglassrutene fra byggeårene har passert alderskriteriet på 35 år i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Det ble i tillegg registrert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon, registrerte skader og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert enkelte punkterte isolerglass.

De eldste isolerglassrutene fra byggeårene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Det ble i tillegg observert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Punkterte isolerglass har redusert isolasjonsevne og kan medføre kondens eller dugg mellom glasslagene.

Alderen på de eldste isolerglassrutene gir økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres.

*Tiltak:
Det anbefales å skifte punkterte isolerglass etter behov.

Utvendig treverk bør vedlikeholdes med nødvendig rengjøring, behandling og maling. Eventuelt skadet treverk bør utbedres.

De eldste vinduene bør følges opp med hensyn til funksjon og tilstand. Ytterligere utskifting av isolerglass eller hele vinduer må påregnes når tilstand og funksjon tilsier det.

TG 1 Verandadør og terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør (skyvedør) med treramme og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2014.
Eier opplyser at døren ble montert i 2015.

Verandadør med treramme og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Isolerglass fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av dørenes åpnings- og lukkefunksjon.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med glassfelt.
Det er i tillegg glassfelter på begge sidene av døren.

Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 1 Veranda og terrasse

Beskrivelse

Utgang fra spisestue, til veranda, oppført i trekonstruksjoner.
Verandagulv i beiset, impregnert trevirke.

Det er montert stikkontakt samt lysarmatur på vegg.

Motorisert markise er montert.
Det ble ved befaring observert noe slitasje på markiseduken.

Rekkverk i malt trevirke med stående spiler.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 100 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde vurderes rekkverket å tilfredsstille gjeldende krav.
_____

Utgang fra stue til terrasseplatting. Terrassen strekker seg iver flere nivåer.

Terrassegulv i beiset, impregnert trevirke.

Rekkverk i malt trevirke med stående spiler.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 102 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde vurderes rekkverket å tilfredsstille gjeldende krav.
_____

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

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

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved inngangsparti, oppført i betong.
Trappen har inntrinn med skifer.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Garasje integrert i boligen

Beskrivelse

Integrert garasje, med plass til én bil.

Garasjen har betongsåle og eller vegger og tak i betong/mur/lettklinker.

Flatt tak.
Over er det lagt betongheller.
Det er rekkverk i stål, med glassfelter.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 101 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde vurderes rekkverket å tilfredsstille gjeldende krav.

Leddet garasjeport i aluminium.
Det er motorisert portåpner.

Det er montert 2 stk. ladepunkter for el-kjøretøy.

Overbygd inngangsparti

Beskrivelse

Overbygd inngangsparti.

Tilstandsrapport

Det er montert led-downlights i taket over inngangspartiet.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Underetasje:

Skiferfliser i entre/gang og i omkledningsrom. Det er opplyst at disse rommene har gulvvarme.
Flislagt gulv på bad.
Flislignende laminat i bod.
Ellers laminatgulv.

———

1. Etasje:

Flislagt gulv på bad.
Ellers laminatgulv.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

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

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Underetasje:

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malt panel på det ene soverommet.
Ellers malte flater samt himlingsplater (Tak Ess).

Det er montert halogen-downlights på bad.
Det er montert led-downlights i omkledningsrom og mellomgang.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Takhøyden ble i entré/gang målt til ca. 2,32 m.

———

1. Etasje:

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater samt himlingsplater (Tak Ess).

Det er montert led-downlights på bad.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,35 m.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte riper og merker.
Forholdene vurderes å være av estetisk karakter og påvirker ikke bruksfunksjonen.

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

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

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i boligen. Radonnivået er derfor ikke kjent.

Det foreligger heller ikke dokumentasjon eller tilgjengelige opplysninger som bekrefter om bygningen er utført med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

Manglende dokumentasjon innebærer ikke at det er påvist forhøyede radonverdier.

Radon vurderes etter NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.14.1 som et forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), og det settes ikke tilstandsgrad på dette punktet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger i boligen, og radonkonsentrasjonen er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:

Når radonnivået ikke er målt eller dokumentert, kan det ikke fastslås om radonkonsentrasjonen ligger innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til innemiljøet, men er ikke i seg selv en indikasjon på forhøyede radonverdier.

*Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen, over minimum to måneder, for å dokumentere radonnivået i boligen.

Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Originalt pipeløp i lettklinker.

I stuen er det installert peisovn for vedfyring.
Eier opplyser at ildstedet ble installert i 2015.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjonen, herunder eventuell kontroll eller melding til brann- og feiervesenet.

Det er montert glassplate på gulvet under og foran ildstedet som beskyttelse mot gløt og brennende materiale.

Feieluke lokalisert på det ene soverommet i underetasje.

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvd eller brannteknisk kontrollert som en del av befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige opplysninger og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

MERKNAD:
Det foreligger ikke dokumentasjon på installasjonen av peisovnen fra 2015.
Det er derfor ikke verifisert om installasjonen er meldt til relevant myndighet eller utført i samsvar med ildstedets monteringsanvisning.

Konsekvens:

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til installasjonens utførelse og eventuell tidligere kontroll. Dette innebærer ikke i seg selv at det er påvist feil ved ildstedet.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om dokumentasjon på installasjonen eller tidligere kontroll kan fremskaffes.

Dersom dette ikke foreligger, bør det vurderes en kontroll av ildstedet og tilkoblingen til pipeløpet utført av kvalifisert fagperson.





TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av underetasje ligger helt eller delvis under terreng.

Ved befaring ble det ikke observert unormale avvik.
Boligen var møblert ved befaring.

Det er etablert utforede veggkonstruksjoner i flere rom i underetasje.
Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende konstruksjonsløsning ikke er synlig eller tilgjengelig for fullverdig inspeksjon. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikring.

Videre kan slike konstruksjoner være uheldige med hensyn til risiko for kondens og fuktakkumulering inne i veggkonstruksjonen. For bygningens byggeår er det typisk at kapillærbrytende sjikt, eksempelvis plast mot byggegrunn, ikke er etablert, noe som kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonen.

Det ble rutinemessig utført stikkvise fuktsøk på innsiden av yttervegger under terreng med fuktdetektor på typisk utsatte steder. Kontrollerte punkter viste ikke unormale fuktutslag på befaringstidspunktet. Enkelte flater var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Det ble utført hulltaking i utforet vegg på tilgjengelig sted på det ene soverommet.
Undersøkelsen omfattet kun tilgjengelig og lokalt kontrollpunkt, og det ble ikke registrert unormale avvik ved dette.
Undersøkelsen gir imidlertid ingen garanti for at det ikke kan foreligge skjulte avvik, fuktpåvirkning eller skader i øvrige deler av konstruksjonen som først kan avdekkes ved åpning eller inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom boligens etasjer.

Trappen har malte vanger og rekkverk, trefargede inntrinn og tette opptrinn.

Det er etablert skuffeinnredning for oppbevaring under trappen.

Rekkverkshøyden mot trappeløpet i 1. etasje ble målt til ca. 94 cm. Målt høyde vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke montert egen håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har rekkverk, men det er ikke avklart om rekkverkets utforming ivaretar funksjonen som håndløper.

Trappen fremstod med normal alders- og bruksslitasje.

Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonsavvik ved selve trappekonstruksjonen på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, utførelse, funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert egen håndløper langs veggen i trappeløpet.

Det er ikke verifisert om eksisterende rekkverk gir tilfredsstillende håndgrep og støtte ved ferdsel i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende håndløper kan gi redusert støtte ved ferdsel i trappen, særlig for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet. Dette kan øke risikoen for fall.

*Tiltak:
Det anbefales å kontrollere om eksisterende rekkverk ivaretar nødvendig håndløperfunksjon.

Dersom dette ikke er tilfredsstillende, bør det monteres egnet håndløper langs trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører, samt profilerte, folierte innerdører.
Skyvedør mot omkledningsrom.
Det er glassfelter i dør mot det ene soverommet i underetasje.

Dør mot hovedsoverom subber noe mot karm.
Det ble ellers ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Underetasje:

Omkledningsrom:
- Garderobeinnredning.

———

1. Etasje:

Tilstandsrapport

Hovedsoverom:
- Åpen garderobeløsning.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, opplyst å være fra år 2000.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Tak Ess-plater i himling.

Det er montert halogen-downlights i himling.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Det er registrert at vindu er plassert høy på vegg i definert våtsone.

Tilstandsrapport

Ved befaring ble det ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk ble målt til ca. 9 mm. Dette vurderes å være lavere enn den preaksepterte ytelsen som legges til grunn i veiledningen til TEK17.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

———

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

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

Vurdering av avvik:
• Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk ble målt til ca. 9 mm. Dette er lavere enn den preaksepterte ytelsen som legges til grunn i veiledningen til TEK17 ved vurdering av fall- og avrenningsforhold.

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for utførelse av våtrommets vanntette sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Fallforhold:

Konsekvens
Redusert høydeforskjell ved terskelen kan medføre at vann ved større vannsøl eller en eventuell lekkasje ikke ledes mot sluket, men kan renne ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom.

*Tiltak:
Det anbefales å utbedre fall- og avrenningsforholdene ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet. Inntil dette eventuelt utføres bør større vannsøl begrenses og eventuelt vann utenfor dusjsonen tørkes opp.

• Manglende dokumentasjon:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av våtrommets vanntette sjikt og de skjulte detaljløsningene. Eventuelle feil eller mangler i skjulte konstruksjoner kan ikke avklares ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det senere oppstår mistanke om fukt eller det planlegges ombygging eller rehabilitering, bør det vurderes nærmere undersøkelser av våtrommets konstruksjon og tettesjikt.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant på søyle
Innmurt speil på vegg over servant.

Gulvmontert klosett.
Ved befaring ble det observert noe rennende vann i klosettet.
Dette bør kontrolleres og utbedres av rørlegger.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Det ble ikke registrert tilluftsspalte under dør eller annen permanent tilluftsløsning.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Badet har naturlig avtrekksventilasjon via avtrekksventil.

Det ble ikke registrert luftespalte under baderomsdøren eller annen permanent tillufts-/overstrømningsløsning til rommet.

Avtrekksfunksjon og luftmengder er ikke målt eller verifisert ved befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ventilasjonsløsningen kan gi redusert luftutskifting og mindre effektiv bortledning av fukt og vanndamp, noe som kan påvirke inneklimaet og øke fuktbelastningen i rommet.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en tilfredsstillende tilluftsløsning, for eksempel ved luftespalte under dør eller annen permanent overstrømningsløsning. Dersom ventilasjonen fortsatt vurderes utilstrekkelig, bør det vurderes tiltak for å forbedre luftutskiftingen.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (vaskerom).
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er opplyst å være pusset opp i 2020.
Arbeidene ble utført av Prosjekt Bygg Entreprenør AS.

Rommet er innredet og benyttes som vaskerom, men er ikke utført som et fullverdig våtrom. Det er ikke registrert membran, sluk eller andre bygningsmessige løsninger som normalt inngår i et fullverdig våtrom.
Vannsøl og lekkasjer vil derfor kunne gi større risiko for fuktpåvirkning enn i et våtrom med vanntett sjikt og sluk.

Det er montert lekkasjevarsler.

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater på vegger og himling.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

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

———

Det påpekes at det ved vindu, er åpning mot tilstøtende bod.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Laminat på gulv.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tørkeskap med avtrekk ført opp over tak.

Skapinnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert/rehabilitert i september 2020.
Arbeidene ble utført av Prosjekt Bygg Entreprenør AS.

Eier innehar dokumentasjon samt bildedokumentasjon på utførte arbeider.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapport

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.

Det er montert led-downlights i himling.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det er registrert at vindu er plassert høy på vegg i definert våtsone.
Ved befaring ble det ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Fallforholdene i dusjsonen ble funksjonsprøvd ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600.
Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet mot sluket, men med noe treg avrenning.
Det ble registrert mindre, lokale vannansamlinger som ble liggende på gulvet en periode etter dusjing.

Avrenningen vurderes likevel som funksjonell, da hoveddelen av bruksvannet ledes mot sluket.

På øvrige tilgjengelige deler av gulvet ble det utført stikkprøvekontroll av fallforholdene i minst to retninger.

Det ble ikke registrert motfall eller andre unormale fallforhold på de øvrige kontrollerte gulvflatene.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, avrenningsforhold og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG IU Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hjelpesluk i plast er lokalisert i dusjsone.
Ved befaring ble det observert bruk av membran, i hjelpesluk.

Tilstandsrapport

Hovedsluk er lokalisert under badekar, uten tilgang for inspeksjon.

_____

Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør/terskel og overkant hjelpesluk i dusjsone ble målt til ca.18 mm. Dette vurderes å være lavere enn den preaksepterte ytelsen som legges til grunn i veiledningen til TEK17.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

_____

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt til TGIU da hovedsluk ikkevar tilgjengelig for inspeksjon.

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, samt servantbolle på laminat benkeplate.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Dusjhjørne med foldedører, hjelpesluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjul i vegg/himling.
Dusjsonen har noe nedsenk.

Frittstående badekar med termostatstyrt blandebatteri.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert på ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte over dør.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Befaringen omfatter ikke kontroll av elektrisk tilkobling, luftmengder, kapasitet, brannsikkerhet eller samvirke med bygningens øvrige ventilasjonssystem.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (mellomgang). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Huseby kjøkkeninnredning fra 2009, i henhold til tidligere prospekt.

Takhøy innredning med glatte fronter.
Benkeplate i stein/steinkompositt, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Downlights under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp med integrert ventilator.
I tillegg er der integrert stekeovn og oppvaskmaskin.

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

Stedvis noe merker og hakk på fronter.
Innredningen holder ellers en normal og forventet stand.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp over tak.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Rørstokk med sammenkoblingspunkter er lokalisert i fordelerskap i vegg på vaskerom i underetasjen.

Adkomst skjer via inspeksjonsluke.

Det er installert lekkasjevarsler i fordelerskapet.

Interne stoppekraner er lokalisert ved rørstokken.

Under fordelerskapet er det ytterligere en inspeksjonsluke med adkomst til en separat rørstokk.
Ved befaring ble det registrert eldre rustdannelser i området ved den nedre rørstokken.

Det ble ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje ved tilgjengelige rørføringer eller sammenkoblingspunkter.

Årsaken til rustdannelsene er ikke kjent og kunne ikke fastslås ved visuell kontroll.

Enkelte vannførende rør, hovedsakelig på badet i 1. etasje, er lagt skjult i yttervegg.
Utførelsen og eventuell beskyttelse mot frost og fukt kunne ikke verifiseres ved visuell, ikke-inngripende kontroll.

Kjøkken:
Vannførende rør er utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet mansjetter/endetetting i overgangen mellom vannrør og varerør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt med hensyn til lekkasje, korrosjon og andre synlige avvik.

Fordelerskapene er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og synlige løsninger for håndtering av eventuelt lekkasjevann.

Store deler av røropplegget ligger skjult i konstruksjonene og var derfor ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kunne ikke undersøkes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av utførelse, registrerte rustdannelser, tilgjengelige installasjoner og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert eldre rustdannelser i området ved den nedre rørstokken på vaskerommet.
Det ble ikke observert noen lekkasjesikring for dette rørskapet.

Årsaken til rustdannelsene er ikke avklart. Det ble ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje ved befaringstidspunktet.

Enkelte vannførende rør er i tillegg lagt skjult i yttervegg, uten at utførelse og eventuell frostbeskyttelse kunne verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:

Rustdannelsene kan være tegn på tidligere fuktpåvirkning. Dersom årsaken ikke er utbedret, kan videre korrosjon eller fuktpåvirkning forekomme.

Vannførende rør i yttervegg kan være utsatt for frost dersom de er plassert på kald side av isolasjonen eller ikke har tilstrekkelig frostbeskyttelse. Dette kan medføre risiko for frostskader og lekkasjer.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringstidspunktet.

*Tiltak:

Det anbefales å få årsaken til de eldre rustdannelsene vurdert av kvalifisert rørlegger og kontrollere om det foreligger behov for vedlikehold eller utbedring.
Det bør også etableres lekkasjesikring for denne rørstokken.

Det bør samtidig avklares hvordan vannledningene i yttervegg er plassert og beskyttet mot frost.

Dersom det avdekkes mangelfull frostbeskyttelse eller andre feil ved røropplegget, bør nødvendige tiltak gjennomføres.









TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft tilføres via spalteventiler i flere vinduer samt egne luftefelt ved enkelte vinduer.

Avtrekk skjer via ventiler på begge bad.

Ventilatorhette i stål, over stekesone, med avtrekk ført opp over tak.
Kjøkkenet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

Det ble registrert at de fleste innerdørene mangler luftespalter under dørbladene eller annen permanent overstrømningsløsning mellom rommene.

Dette kan begrense lufttransporten mellom rom med tilluft og rom med avtrekk, særlig når innerdørene holdes lukket.

Ventilasjonsløsningens kapasitet og luftmengder er ikke målt eller verifisert ved befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert tilfredsstillende permanent overstrømningsmulighet mellom flere av boligens rom.

Manglende overstrømning kan begrense lufttransporten fra rom med tilluft til rom med avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:

Begrenset overstrømning kan redusere luftutskiftingen og svekke funksjonen til det naturlige avtrekket. Dette kan gi ujevn ventilasjon og mindre effektiv bortledning av fukt og brukt luft, særlig når innerdørene er lukket.

*Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende permanent overstrømningsmulighet mellom aktuelle rom, eksempelvis ved luftespalter under innerdørene, tilpasning av terskler eller annen egnet løsning.

Tiltakene bør tilpasses boligens eksisterende ventilasjonssystem.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder lokalisert på vaskerom i underetasje.

Bereder på 281 liter, merket med produksjonsår 2020.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koling.

_____

Det er ikke etablert sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er montert lekkasjevarsler i rommet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Eventuell effekt av lekkasjevarsler eller manglende sluk er ikke vurdert eller verifisert.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange er montert på fasade ved terrasse på boligens bakside.

Selv om kranen er av frostfri type, forutsettes det at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder.
Manglende frostsikring kan medføre skade.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.
Eventuelle skader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i mellomgang i 1. etasje.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
16 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Kurs på 32 Amp, for elbil-lader.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

_____

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i 2020, i forbindelse med rehabilitering av bad i 1. etasje.
Arbeidene ble utført av Elektro Team.
Det foreligger samsvarserklæring for de opplyste arbeidene, datert 08.09.2020.

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i 2017, utført av KW Elektro. Utbedringer i etterkant av tilsynsrapport, i henhold til samsvarserklæring.
Det foreligger samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll for de opplyste arbeidene, datert 14.12.2017.

Opplysningene er ikke verifisert utover mottatt dokumentasjon, og det er ikke foretatt kontroll av arbeidets omfang, kvalitet eller samsvar med gjeldende forskriftskrav utover det som fremgår av erklæringen.

_____

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Tilstandsrapport

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

———

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for alle elektriske arbeider i boligen, kun deler.

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





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ved befaring ble det observert montert brannvarslere.

———

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser av byggegrunnen.
Det foreligger derfor begrenset kunnskap om grunnforhold, bæreevne og stabilitet.
Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn og fundamentering er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligens drenering er opplyst å være fra bygningens oppføringsår.

Det ble ikke registrert synlig drensplast, knotteplast eller annen utvendig fuktsikring ved tilgjengelige deler av grunnmuren.

Det er ikke kjent om det er etablert annen form for utvendig fuktsikring.

Dreneringens alder tilsier usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Kontroll av drenering, drenerende masser og eventuell utvendig fuktsikring er begrenset, da disse i hovedsak ligger skjult under terreng.

Dreneringens funksjon avhenger blant annet av utførelse, grunnforhold, terrengfall og vannbelastning.

Dreneringen er vurdert opp mot bygningens alder, opprinnelig byggeskikk og relevante alderskriterier etter NS 3600.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, utførelse, tilgjengelige opplysninger og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er av eldre dato og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Det ble ikke registrert synlig utvendig fuktsikring ved grunnmuren. Eventuell eksisterende fuktsikring og dreneringens faktiske tilstand kunne ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:

Dreneringens alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og evnen til å lede vann bort fra grunnmuren.

Dersom dreneringen har redusert funksjon, kan dette medføre økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner mot terreng. Det er ikke dokumentert at dreneringen har sviktet.

*Tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktinntrengning i konstruksjoner mot terreng og sørge for tilfredsstillende bortledning av takvann og overflatevann fra bygningen.

Ved tegn til redusert dreneringsfunksjon bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

Fornyelse av drenering og eventuell utvendig fuktsikring må påregnes når tilstand og funksjon tilsier det.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering med murt/støpt betongsåle.

Grunnmur utført i betong og lettklinker.

Boligen antas å være fundamentert på faste masser. Faktiske grunnforhold og fundamentenes oppbygning er ikke dokumentert eller nærmere undersøkt.

Tilgjengelige og synlige deler av grunnmur og fundamenter er undersøkt visuelt.

Det ble ikke registrert synlige tegn til unormale setninger, vesentlige deformasjoner eller andre konstruksjonsmessige avvik ved befaringstidspunktet,

forutsatt at dette samsvarer med observasjonene.

Fundamenter og deler av grunnmuren ligger skjult under terreng og var derfor ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.
Flere utforede vegger i underetasje.

Faktiske grunnforhold, fundamenteringsdybde og eventuell fuktpåvirkning i skjulte konstruksjoner kunne ikke verifiseres ved visuell, ikke-inngripende kontroll.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av konstruksjonstype og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har et naturlig terrengfall mot vest.

På bygningens østside er terrenget relativt flatt, med stedvis synlig fjell.

Terrengfallet mot vest vurderes å bidra til naturlig bortledning av nedbør og overflatevann fra deler av eiendommen.

På østsiden vil avrenningsforholdene i større grad avhenge av lokale terrengnivåer og fjellets utforming.

Det ble ikke registrert synlige tegn til uheldige vannansamlinger eller andre unormale terrengforhold ved befaringstidspunktet, forutsatt at dette samsvarer med observasjonene.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av terrengutforming, avrenningsforhold og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger i boligen, og radonkonsentrasjonen er derfor ukjent.
- Det er ikke montert egen håndløper langs veggen i trappeløpet.

Det er ikke verifisert om eksisterende rekkverk gir tilfredsstillende håndgrep og støtte ved ferdsel i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Når radonnivået ikke er målt eller dokumentert, kan det ikke fastslås om radonkonsentrasjonen ligger innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til innemiljøet, men er ikke i seg selv en indikasjon på forhøyede radonverdier.

*Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen, over minimum to måneder, for å dokumentere radonnivået i boligen.

Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende håndløper kan gi redusert støtte ved ferdsel i trappen, særlig for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet. Dette kan øke risikoen for fall.

*Tiltak:
Det anbefales å kontrollere om eksisterende rekkverk ivaretar nødvendig håndløperfunksjon.

Dersom dette ikke er tilfredsstillende, bør det monteres egnet håndløper langs trappeløpet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

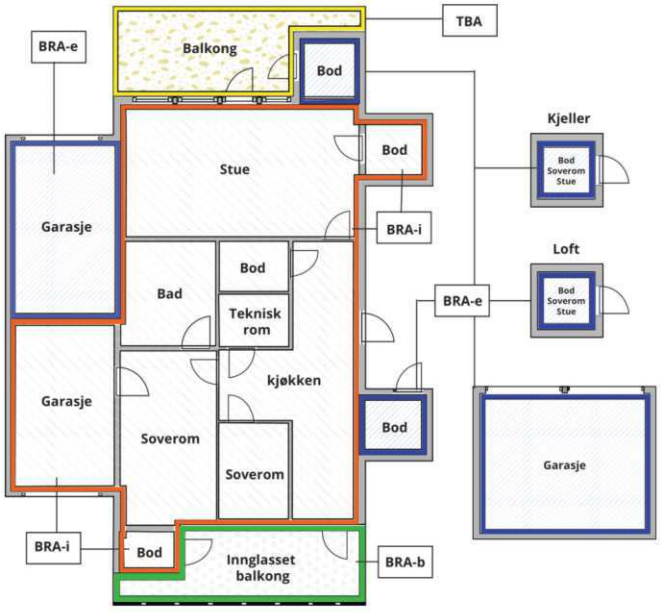
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over 2 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	99			99	
1. Etasje	92			92	36
SUM	**191**				**36**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré/gang, omkledningsrom, 3 soverom, bad, vaskerom, bod, garasje		
1. Etasje	Stue/spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom		

Kommentar

Underetasje (inngangsplan):
Entré/gang, omkledningsrom, bad, wc, 3 soverom, bod og garasje.

Garasjen ble målt til ca. 17 m².

———

1. Etasje:
Stue/spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Utgang fra spisestue, til vestvendt veranda på ca. 14 m².

Utgang fra stue, til terrasseplatting på ca. 22 m².
Terrassen går over flere nivåer.

———

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er noen forskjeller mellom dagens planløsning og fremlagte byggetegninger.

Underetasje:
- Det er etablert dør mellom bod og garasje.
- Det ene rommet som på tegninger er beskrevet som "bod" benyttes til soverom.
- Det ene rommet som på tegninger er beskrevet som "hobbyrom/peisestue" benyttes til soverom.

I henhold til dokumentasjon fra Oslo Kommune er "hobbyrom/peisestue" godkjent for varig opphold.

1. Etasje:
- Bad og tidligere wc er slått sammen til ett større bad.
- Vegg ved soverom er omgjort noe, for å lage garderobenisje på hovedsoverom.

Det påpekes at bod som har utgang til garasje fungerer som "sluse" mellom garasje og boligareal.
Rommet er i utgangspunktet ikke bygget som fullverdig sluse da det ikke er tett, har branndør mot boligareal og ikke har ventilasjon.

_____

Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av de registrerte endringene i planløsningen, etablering av dør mot garasje og sluseløsning.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Vigleik Takle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	1183		0	410.5 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Rundhaugveien 3 A

Hjemmelshaver
Ann-Kristin Takle
Vigleik Takle

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over 2 plan (underetasje og 1. etasje) med vestvendt veranda og østvendt terrasse, beliggende på Grefsen/Kjelsås, med umiddelbar nærhet til marka.
Attraktiv beliggenhet i et rolig boligområde bestående hovedsakelig av villa- og rekkehusbyggelse.
Gangavstand til fasiliteter som offentlig kommunikasjon, matbutikker, marka og fotballbaner/friarealer.
Boligen ligger ved foten av populære Grefsenkollen.
Her finner man flotte turstier som tar deg gjennom skog og åpne områder, og det er også muligheter for sykling og langrenn om vinteren.
I tillegg er det flere rekreasjonsområder og grillsteder som er perfekte for avslappende stunder med familie og venner.
Boligen ligger i nærhet til knutepunktene Storo og Nydalen med alt av servicetilbud og serveringsteder.
Storo Storsenter er nærmeste kjøpesenter med over 140 butikker.

Om tomten

Tomt på 410,50 m².
Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, trapper terrasse og beplantning.

Det er oppført en liten dukkestue i trekonstruksjoner, vet terrasse.

Det er også oppført en prefabrikkert redskapsbod over terrasse.
Det ble befaring observert en del mose på takpapp, samt noe slitasje på bygingsdeler.

Parkering i privat garasje samt på gårdsplass.

Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter for 2026 utgjør kr. 29 259,96,-.

Eiendomsskatt for 2026 utgjør kr. 8 127,-.

Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra Oslo kommune (Kemnerkontoret), og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villaer og rekkehus.
Bygning oppført i 1979/1980 i mur- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Ferdigattest foreligger, datert 23.02.1983.@

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører
•Ildsted

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Oslo

Utskriftsdato: 16.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 16.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/1183 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Rundhaugveien 3A 0495 OSLO
Fakturamottaker:	Takle Vigleik Rundhaugveien 3 A 0495 OSLO
Eiernavn:	Takle Vigleik

Kommunale avgifter	NOK 29 259,96
Eiendomsskatt	NOK 8 127,00
Totalt	NOK 37 386,96

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	4	***9 369,29***	**0,00**	26090000024044022	12217901	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			***9 369,29***					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	8 127,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	18 050,24
Totale avgifter	**37 386,96**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260109
Addresse	Rundhaugveien 3 A		
Postnr.	0495	Sted	OSLO
Selgers navn	Vigleik Takle		
Selgers navn	Ann-Kristin Takle		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

3801883

Våtrom

Initialer selger:
V T
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovering av bad i 2020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Garanti fra rørlegger og erklæring fra elektriker

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering av bad, alt nytt med membran+++

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Som over

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

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

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

Alt av elektrisk gjort på nytt,

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttkontroll fra

Initialer selger:
V T
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi hadde en lekasje i 2020 som følge av mangelfull beslag på pipa. Vi bestemte oss ta for å legge helt nytt takbelegg inkl. nytt beslag av piple. Utført av fagfolk

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

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

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

La nytt tak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt ligger kontrakten

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

VI satte inn en ny balkongdør i 2015

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke og har ikke dokumentasjon

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Vi hadde tilsyn og fikk et par saker, det ble rettet opp i

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Er bekreftelse på utført arbeid og godkjent el-anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Den ble utført i 2017 av Eltilsynet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, dokumentert i vedlegg over

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Overflater er pusset opp i to omganger, i 2015 og 2020 (gulv og vegger). Ingen endringer som krever offentlige godkjenninger

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners 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 20.10.2026

Signert av *Vigleik Takle*

Signert av *Ann-Kristin Takle*

Initialer selger:
V T
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
75/282 Rundhaugveien 3	79/132	4-5-6-
Arbeidets art: Enebolig	Innlevert: 16.1.79	
Bygningens art		
Byggherre: Alfhild og Rolf Gundersen, Rundhaugvn. 3, Oslo		4
Anmelder: " " "		

Oslo den, 25. mai 1979 RB/JW

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 21.5.79 på situasjonskartet.

Det må redegjøres for konstruksjoner.
Ventilasjon må anordnes i henhold til gjeldende forskrifter, kap. 47:
Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Rom i kjeller mrk. hobby kan godkjennes for varig opphold.
Rom i kjeller mrk. hobby tillates bare brukt i forbindelse med leiligheten.

For oppholdsrom i underetasjen må yttervegg og golv mot terreng isoleres mot kulde og fuktighet.

Skjema av peis må sendes inn og være godkjent før arbeidet med peisen påbegynnes.

Sokkelhøyden settes til C+252,0, men endelig sokkelhøyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer. Den utgravde/utsprengte masse må ikke henlegges på egen grunn for oppfylling uten godkjennelse herfra.

Trapp fra parkeringsplass må utføres som tegningen viser med rekkverk på begge sider.

Avkjørsel til Rundhaugveien må ikke ha større bredde enn 3 meter.

Det må anordnes minst 2 stk. bilplasser med snuplass på egen grunn.

Da bestående uthus på tomten er bebodd vil en ikke forlange at dette blir revet før byggearbeidet igangsettes, men rivemelding på sammen med Boligformidlingsnemndas uttalelse innsendes snarest.

Brukstillatelse vil ikke bli meddelt før uthuset er fjernet.

Fortsettes

B 17 A 5000. 20051/75. R. A.-

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
75/282 Rundhaugveien 3	79/132	4-5-6-

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyve-kontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygnings-kontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørs-målet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og god-kjent.
- [X] H. Rivemelding må innsendes snarest, se siste avsnitt i approbasjons-betingelsene. Junk. + att.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem.

Rolf Bjerke

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B 17 B

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60

KOPI

Oslo, den 23.2.83

KA/SBR

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.75, bnr.1183, Rundhaugveien 3, Oslo 4

Journalnr.: 79/132

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 20.1.83

Bygningens art: Enebolig

Byggherre: Alfhild og Rolf Gundersen, Rundhaugveien 3, Oslo 4

Byggemelder: Alfhild og Rolf Gundersen, Rundhaugveien 3, Oslo 4

Ansvarshavende: Ing. Ola Langklopp, Dag Hammarskjølds vei 49, Oslo 5

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.

For bygningssjefen

Overingeniør

Kr. Andersen

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.

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MAGNUS JENS H ARK MNAL
GUST VIGELANDSV 9 B
0274 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201416134-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksandar Stijacic	Dato: 23.01.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	RUNDHAUGVEIEN 3A	Eiendom:	75/1183/0/0
Tiltakshaver:	KARI GRAN JOHNSEN	Adresse:	RUNDHAUGVEIEN 3 A, 0495 OSLO
Søker:	MAGNUS JENS H ARK MNAL	Adresse:	GUST VIGELANDSV 9 B, 0274 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - RUNDHAUGVEIEN 3 A

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.01.2015 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
KARI GRAN JOHNSEN, RUNDHAUGVEIEN 3 A, 0495 OSLO

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted	Journalnr.	
Arbeidets art 75/282 Rundhaugveien 3	Innlevert 79/132	1-2--
Bygningens art Enebolig	16.1.79	
Byggherre		
Byggemelder Alfhild og Rolf Gundersen, Rundhaugveien 3, Oslo 4		
" " "		

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. 79/132
Sendes oppmålingsvesenet 6/2-79

Jnr. _____
Sendes oppmålingsvesenet 25/5-79

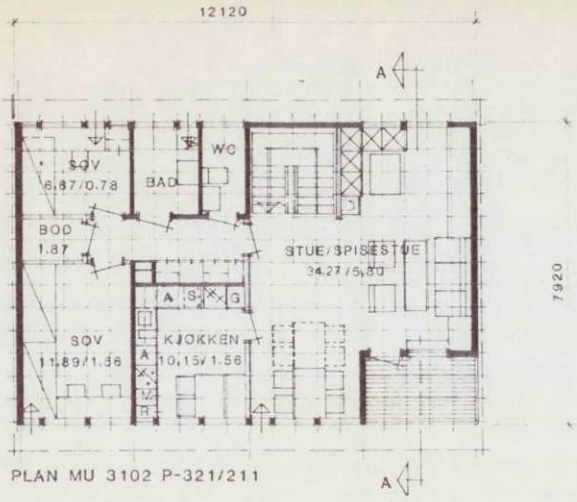
SEND BYGGETILLATELSE (Mathisen)
Til topp gr. mur
SEND BYGGETILLATELSE (Langklopp)
Fra topp gr. mur
26/6.79 BH.

25/6.79 RV

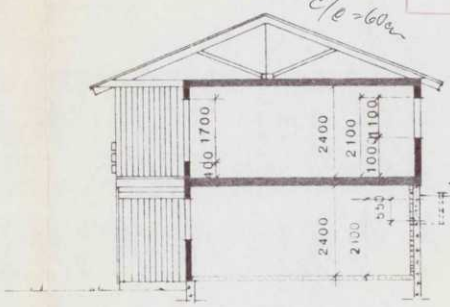
Kart sendt oppmålingsvesenet ar S.E.R. 25-6-79 Ch.K

Meldt SER 11.9.79. Type 1. Dk

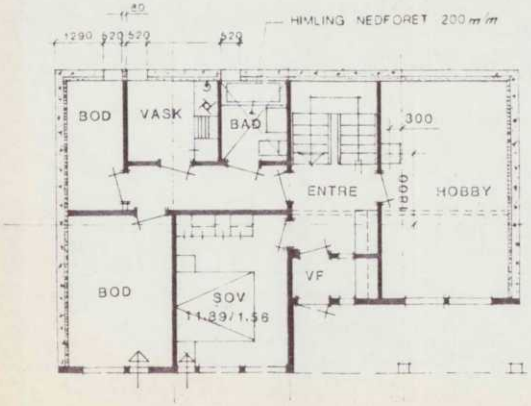
Meldt SER 31.80. ~~Type 3~~ Dk type 351/79



PLAN MU 3102 P-321/211



SNITT A-A



UNDERETASJE

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 MAI 1979

4

MOELVEN SEKSJONSHUS Type MU 3102 P-321/211

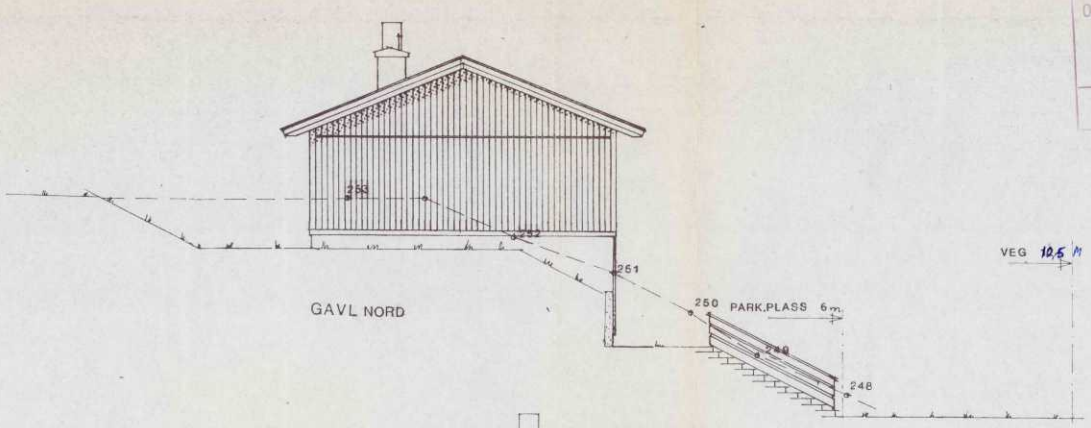
BYGGHERRE ALFILD OG ROLF GUNDERSEN

BYGGESTED RUDHAUGVEIEN 3 OSLO 4

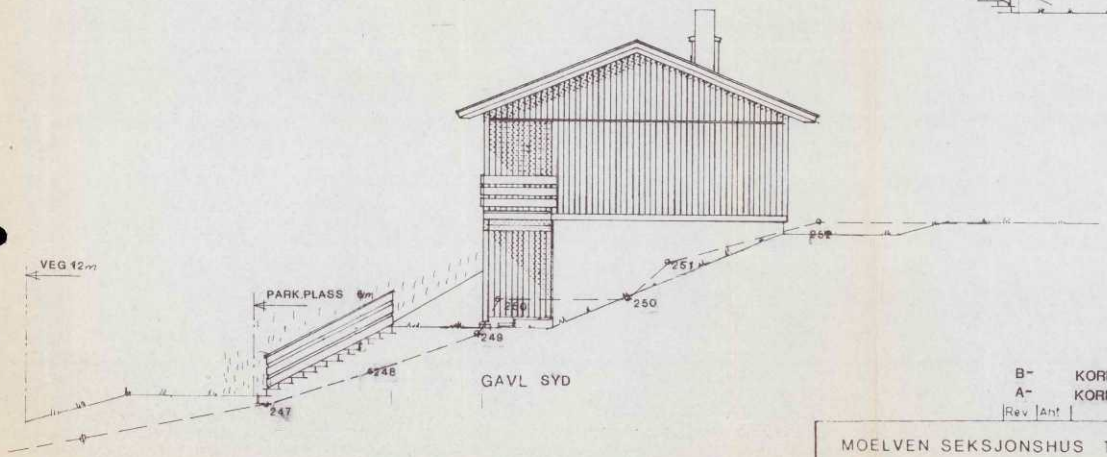
1:100 MOELVEN

2-11960-1

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 MAI 1979



GAVL NORD



GAVL SYD

5

Rev	Ant		Dato	Sign
B-		KORR. TERRENG	790502	BG
A-		KORR. TERRENG	790223	BG

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: MU 3102 P-321/211

BYGGHERRE ALFILD OG ROLF GUNDERSEN

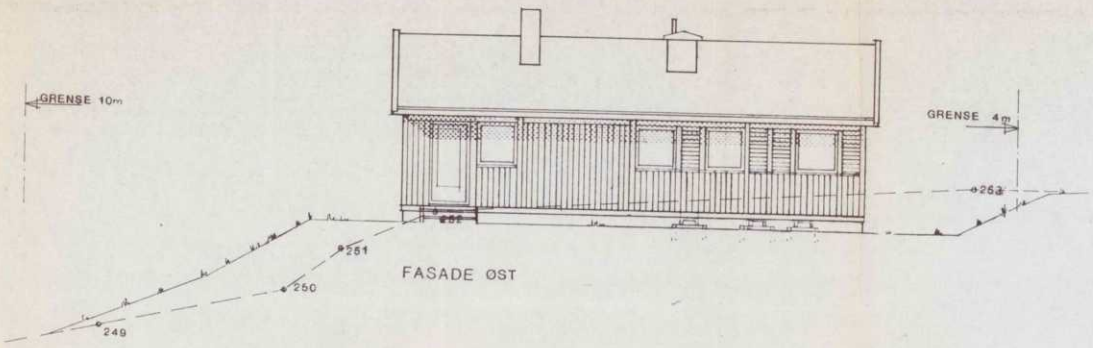
BYGGEPLASS RUDHAUGVEIEN 3 OSLO 4

Erstatning for:

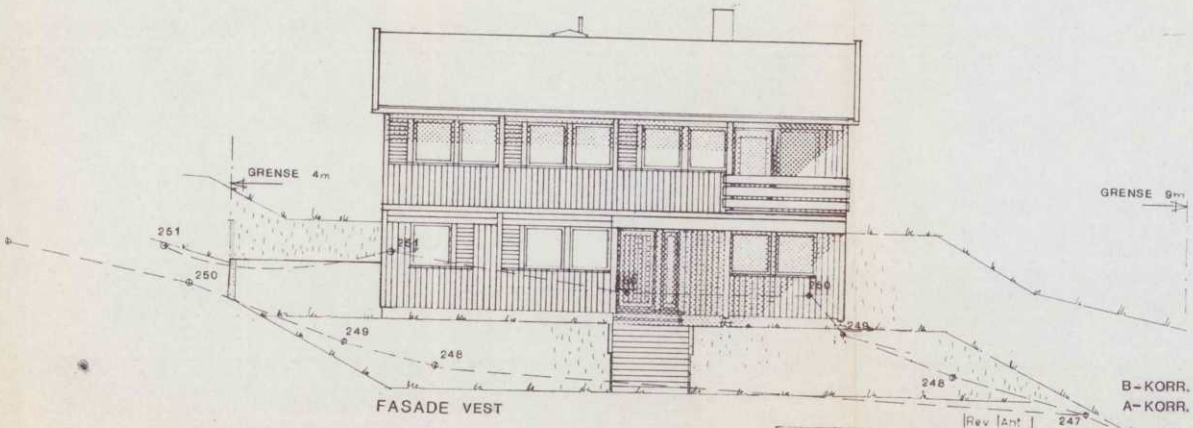
Erstatter dv.

Tegn.	Dato	Målestokk			Nr.	Rev.
H.E.N.	28.12.81	1:100	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 065 42281	2-11960-3	B
Kontr.	Godkj.					

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 MAI 1979



FASADE ØST



FASADE VEST

6

B-KORR. TERRENG 790502 BG
A-KORR. TERRENG 790418 BG

Rev	Ant	Dato	Sign

MOELVEN SEKSJONSHUS Type MU 3102 P-321/21

BYGGHERRE ALFILD OG ROLF GUNDERSEN

BYGGEPLASS RUDHAUGVEIEN 3 OSLO 4

Erstatning for:
Erstatter av:

Tegn. HEN Dato 28.12.78 Målestokk 1:100

MOELVEN

A/S MOELVEN BRUG
2391 MOELV
TELEFON 065 47281

Nr. 2-11960-2 Rev. B

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

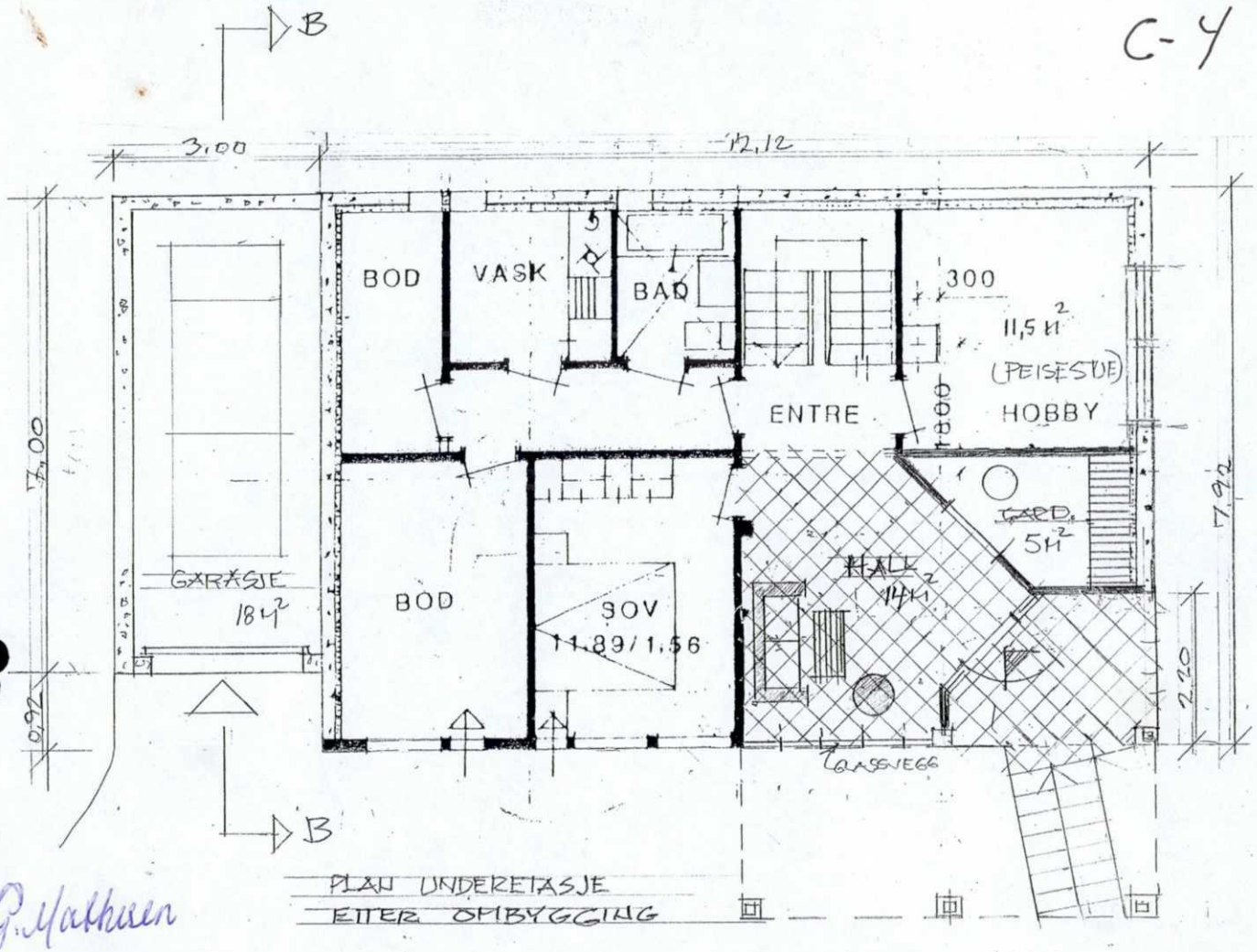
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	**Gnr / Bnr:** 75 / 1183 **Adresse:** RUNDHAUGVEIEN 3 A **Saksnr:** 2004/11488	ert
Tiltakshaver	**Registrert dato:** 20102004	
Ansvarlig søker		

~~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									

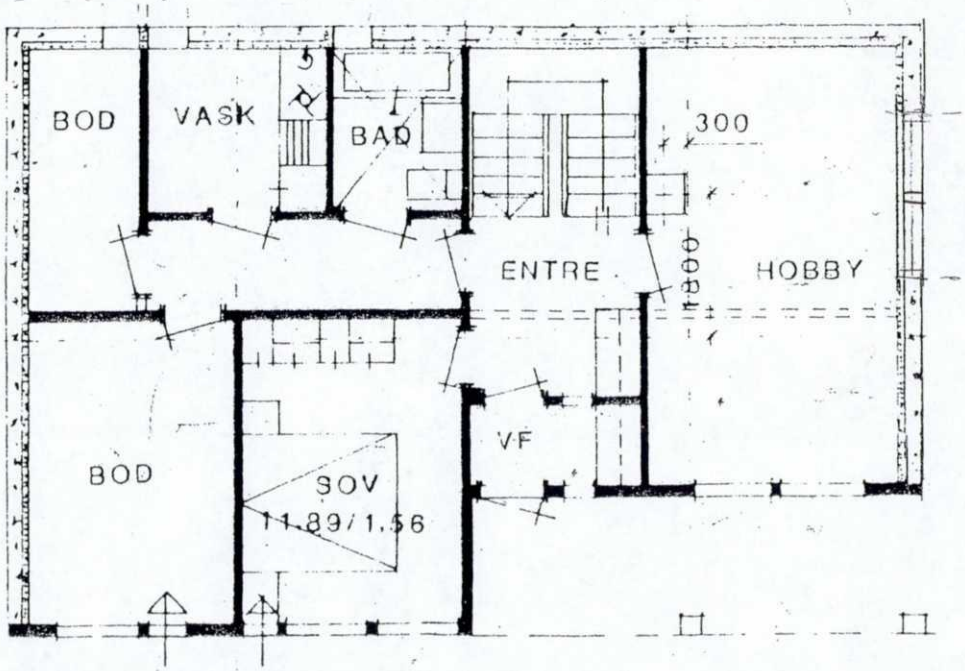
Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

C-4



PLAN UNDERETASJE
ETTER OMBYGGING

G. Mathisen
K. Gyftun
Kari Fløge Fossum
Øa Johansen



PLAN UNDERETASJE
FØR OMBYGGING

KARI GRAN OG Ø.JOHNSEN
RUNDHAUGVN. 3A, G.NR. 75, BR.NR. 1183

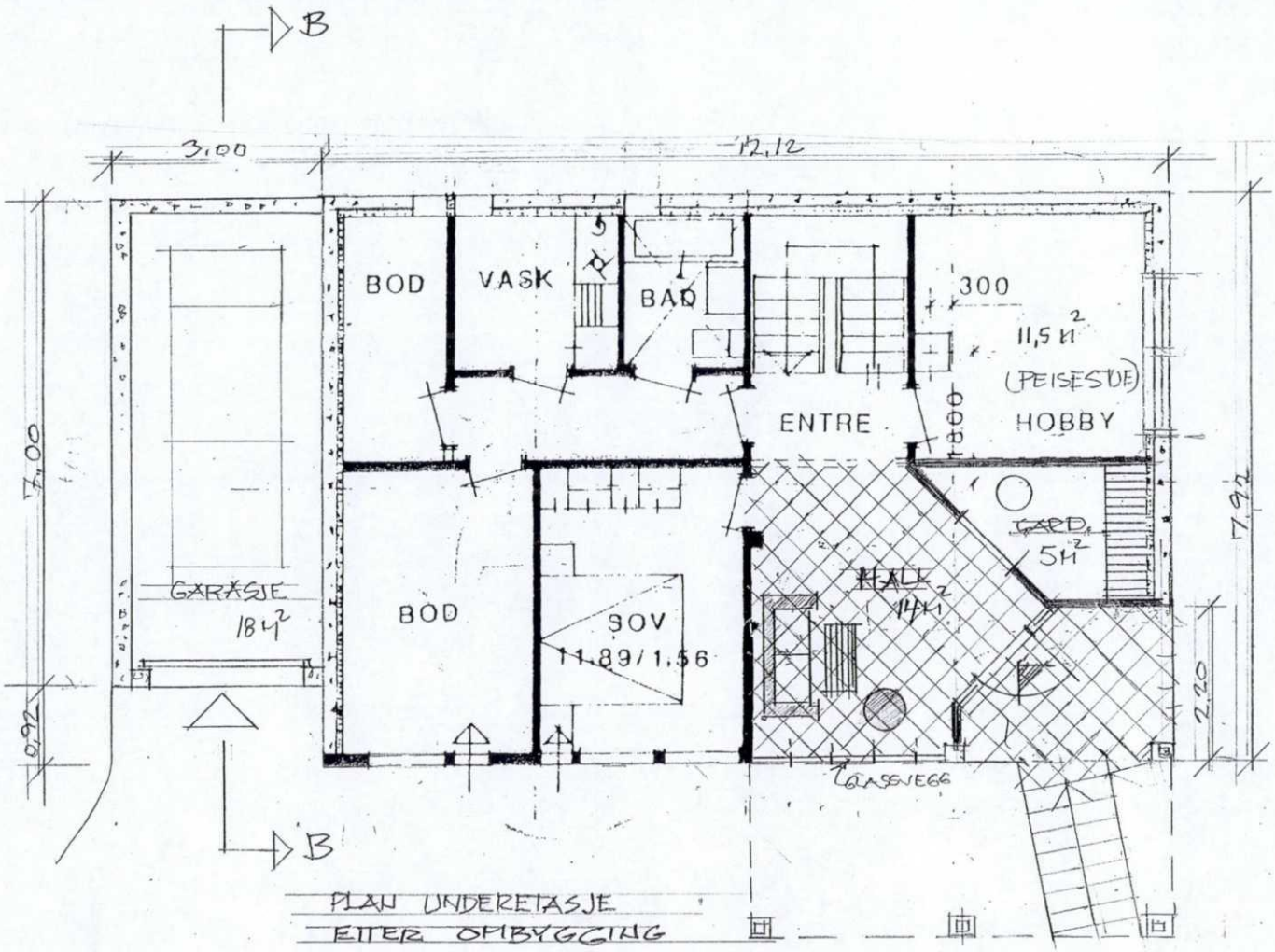
PLAN U-ETASJE FØR OG ETTER OMBYGGING

ANSV. PROSJEKTERENDE OG ANSV. SØKER

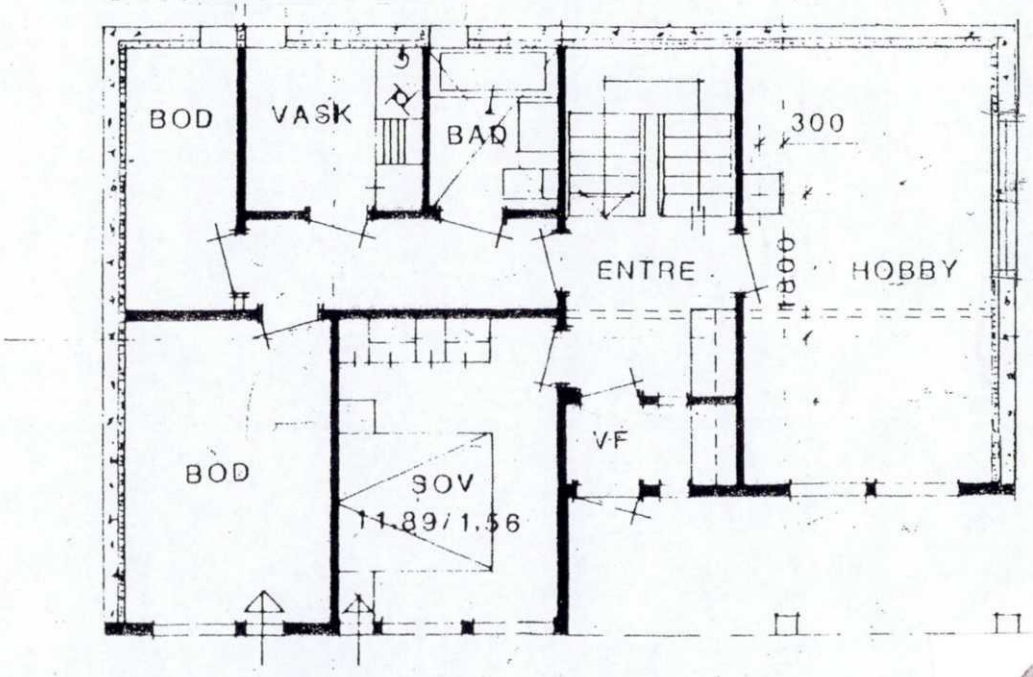
DATO: 20.08.04
MÅLESTOKK: 1:100

VEDL. NR.:

E-1



PLAN UNDERETASJE
ETTER OMBYGGING



PLAN UNDERETASJE
FØR OMBYGGING

6

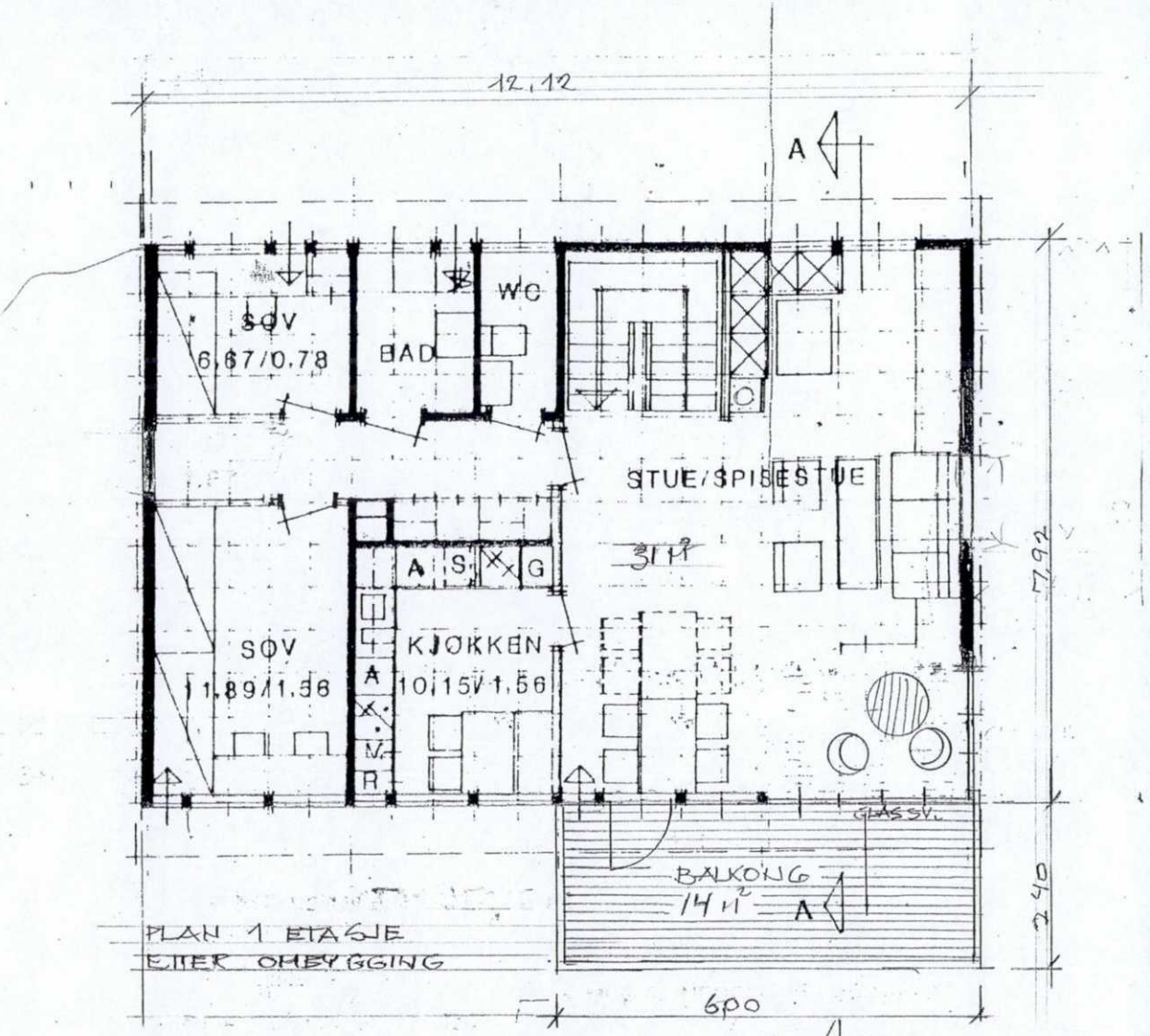
KARI GRAN OG Ø.JOHNSEN
RUNDHAUGVN. 3A, G.NR. 75, BR.NR.1183

PLAN U-ETASJE FØR OG ETTER OMBYGGING

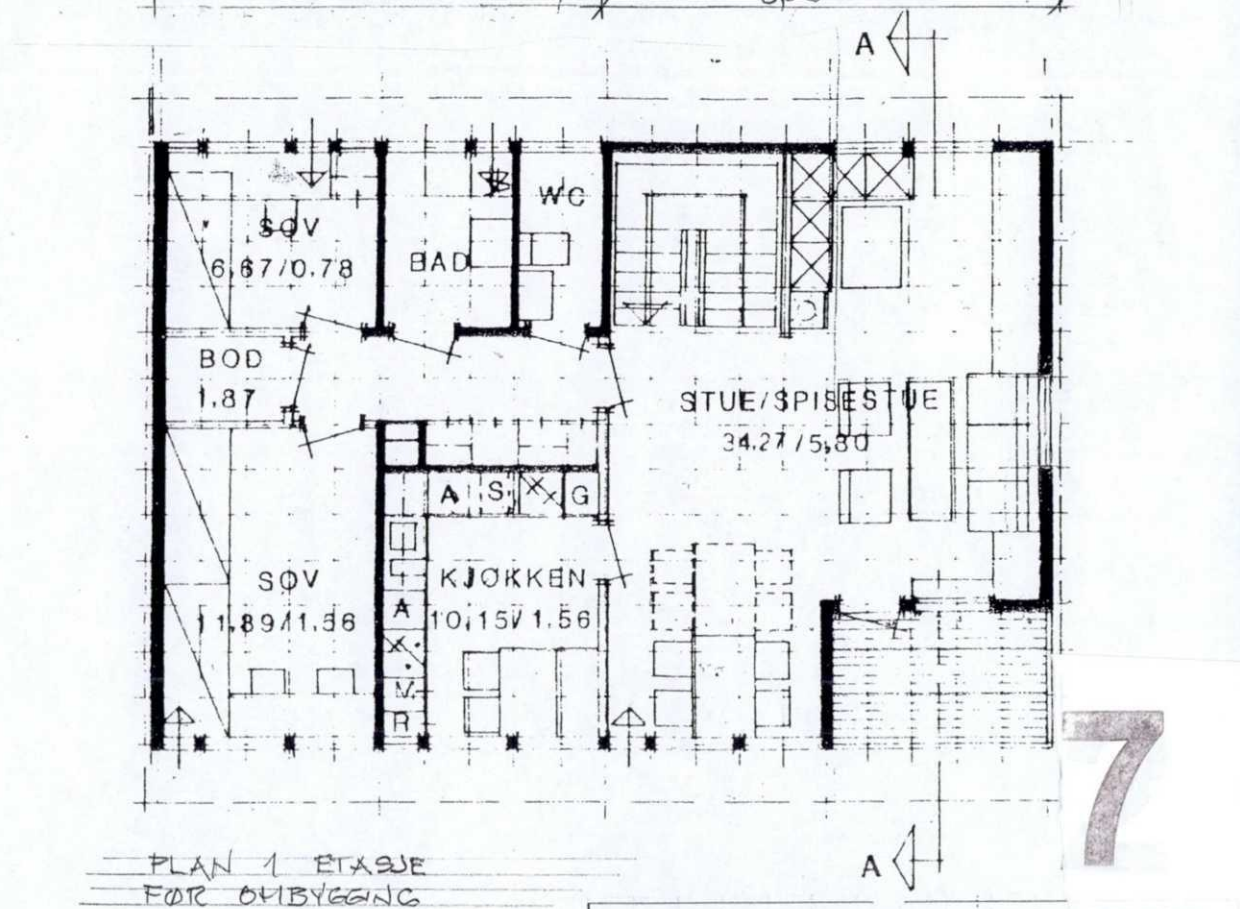
ANSV. PROSJEKTERENDE OG ANSV. SØKER
SIV.ARK. MNAL NPA JENS H. MAGNUS SKØYEN - OSLO

DATO: 20.08.04
MÅLESTOKK: 1:100

VEDL. NR.:
E-1



PLAN 1 ETASJE
ETTER OMBYGGING



PLAN 1 ETASJE
FØR OMBYGGING

7

KARI GRAN OG Ø.JOHNSEN
RUNDHAUGVN. 3A,G.NR. 75, BR.NR.1183

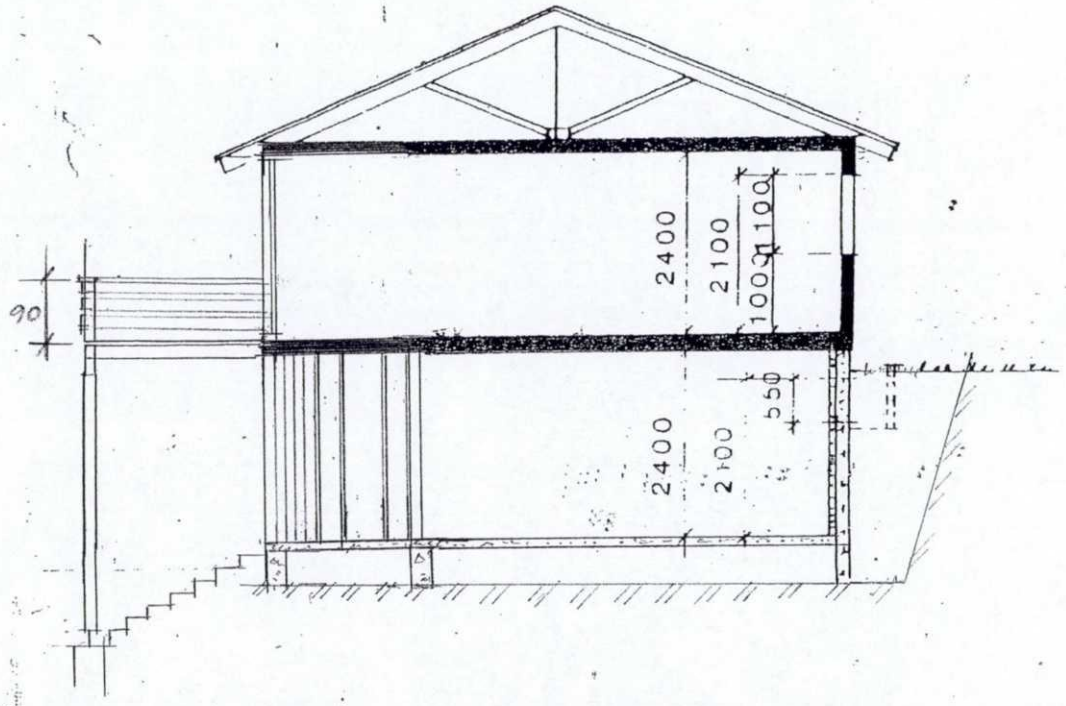
PLAN 1-ETASJE FØR OG ETTER OMBYGGING

MÅLESTOKK:1:100

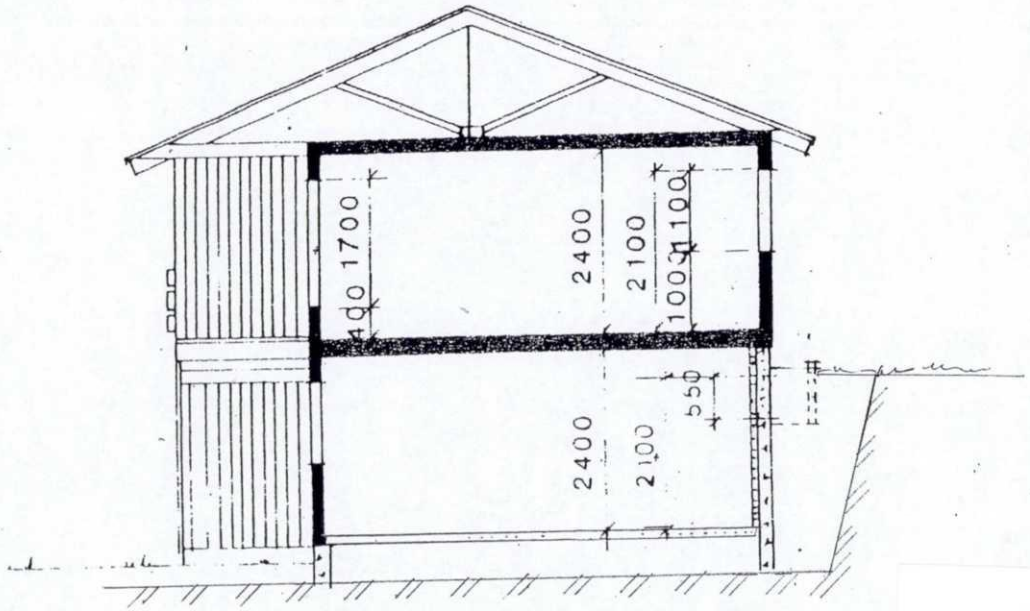
VEDL. NR:

E-2

ANSV. PROSJEKTERENDE OG ANSV. SØKER
SIV.ARK. MNAL NPA JENS H. MAGNUS,SKØYEN -OSLO



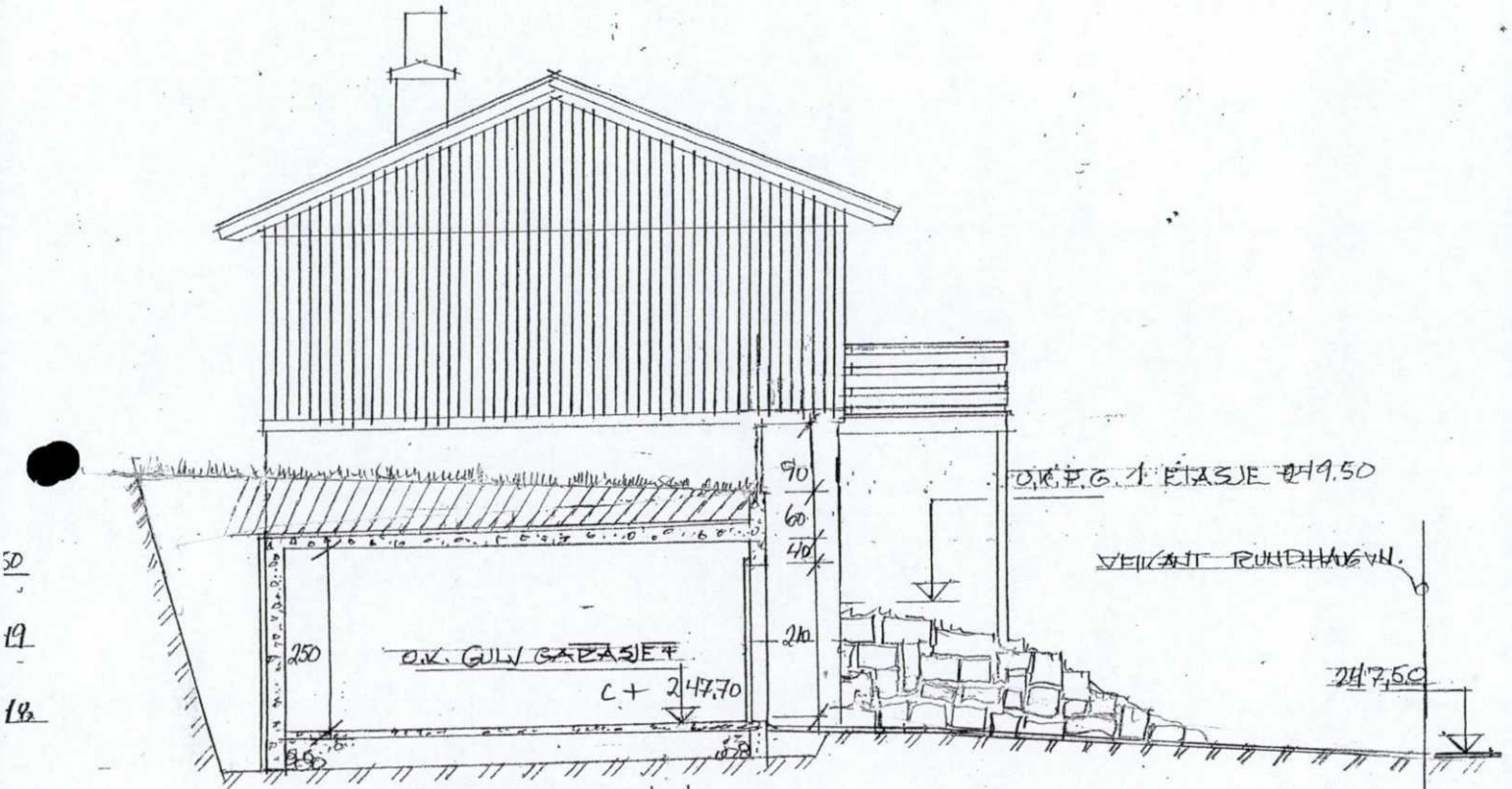
SNITT A-A ETTER OMBYGGING

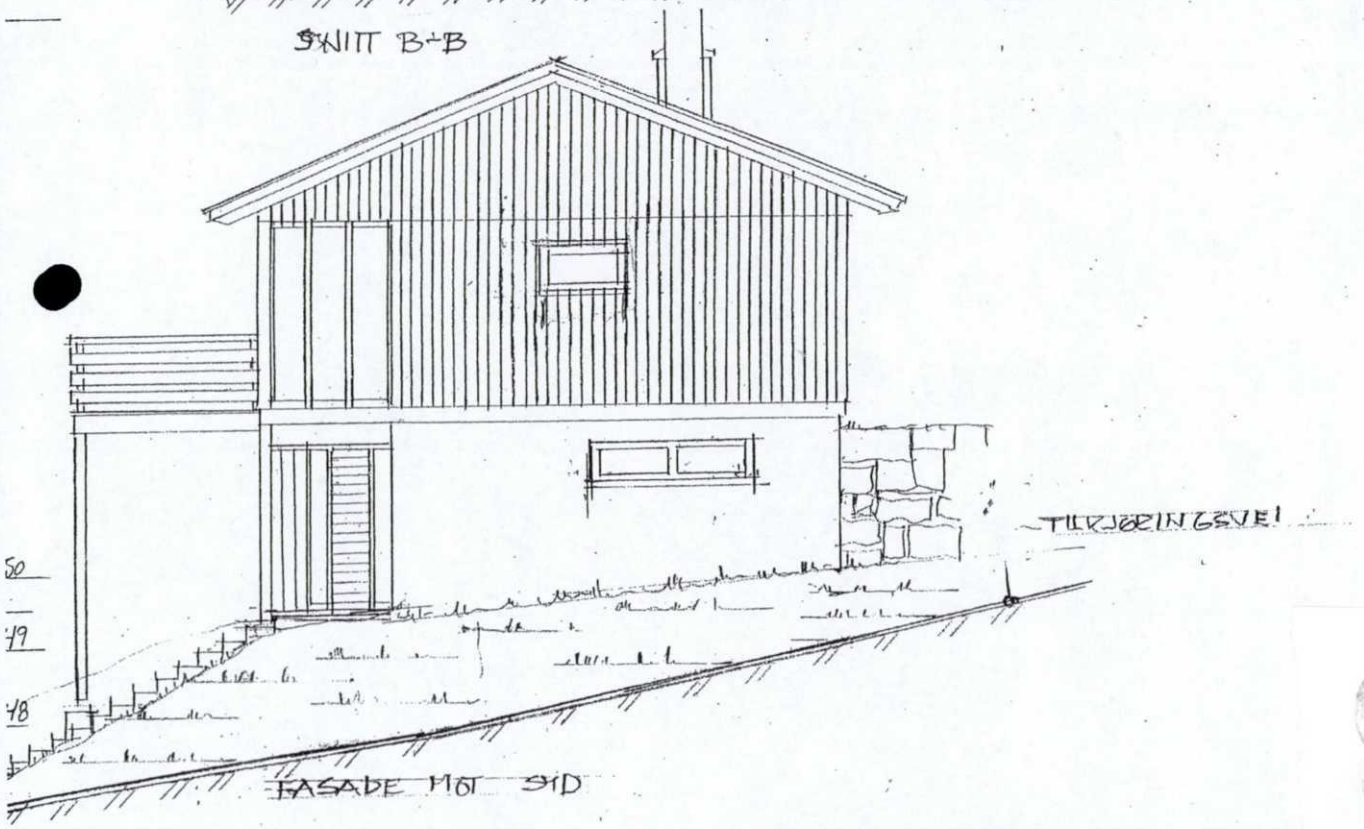


SNITT A-A FØR OMBYGGING

8

KARI GRAN OG Ø.JOHNSEN RUNDHAUGVN. 3A,G.NR. 75, BR.NR.1183	DATO: 20.08.04 MÅLESTOKK:1:100
TVERRSNITT FØR OG ETTER OMBYGGING	VEDL. NR.: E-3
ANSV. PROSJEKTERENDE OG ANSV. SØKER SIV.ARK. MNAL NPA JENS H. MAGNUS,SKØYEN -OSLO	

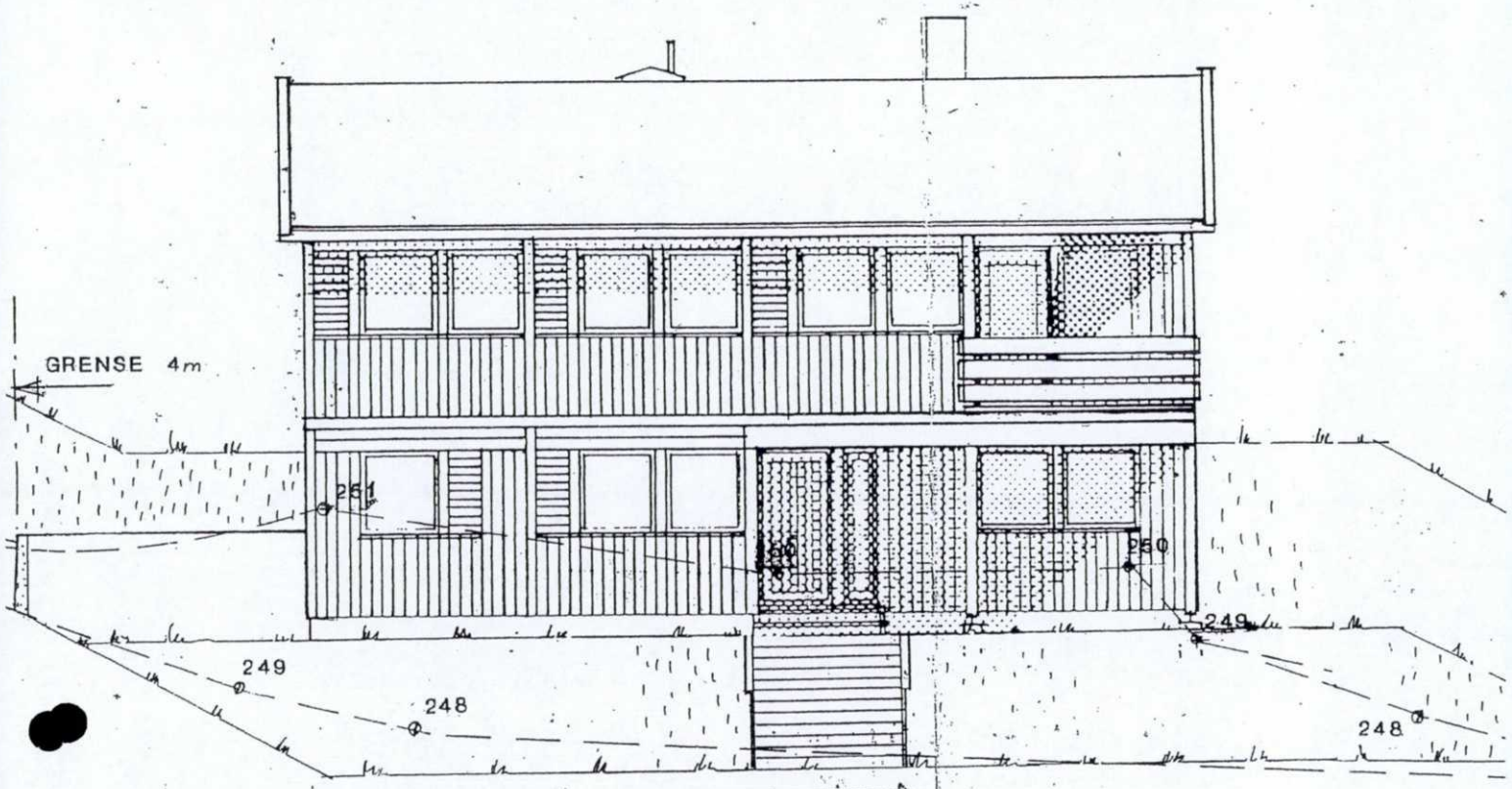




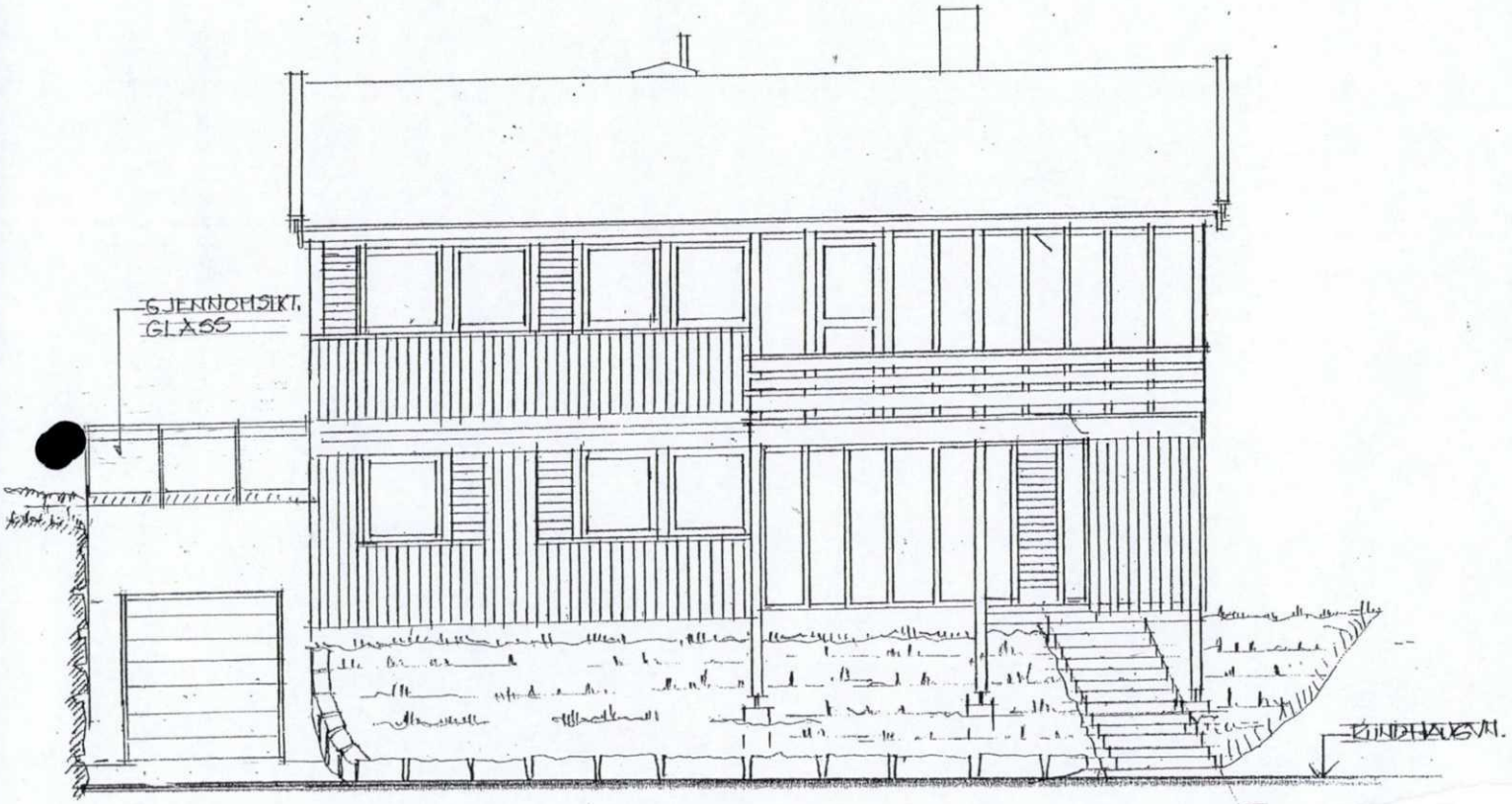
9

KORR. 10.03.05.

KARI GRAN OG Ø. JOHNSEN RUNDHAUGVN. 3A, G.NR. 75, BR.NR. 1183	DATO: 20.08.04 MÅLESTOKK: 1:100
FASADE MOT SYD ETTER OMBYGGING + SNITT B-B	VEDL. NR.: E-4
ANSV. PROSJEKTERENDE OG ANSV. SØKER	



FASADE VEST (FØR OMBYGGING)

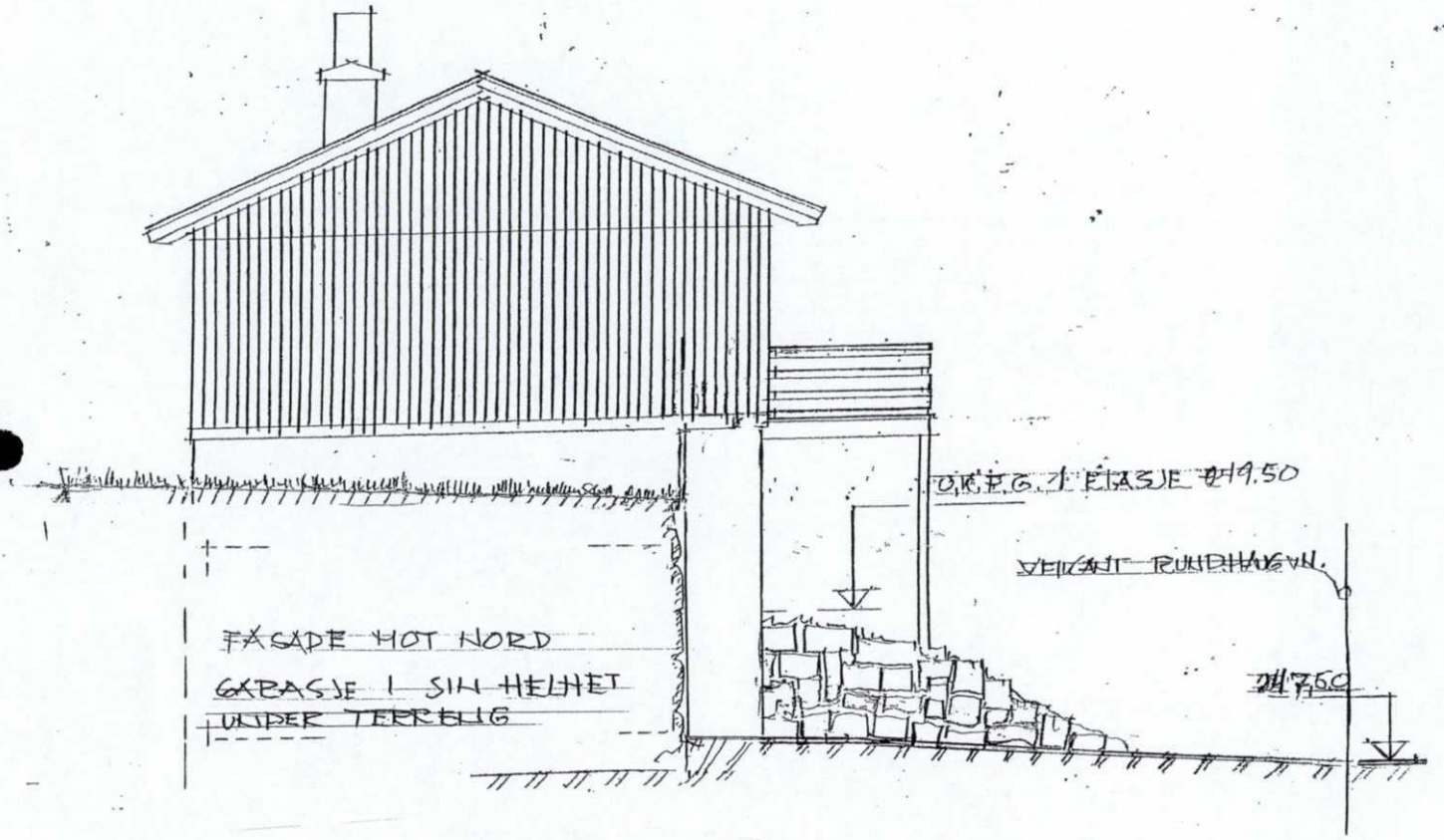


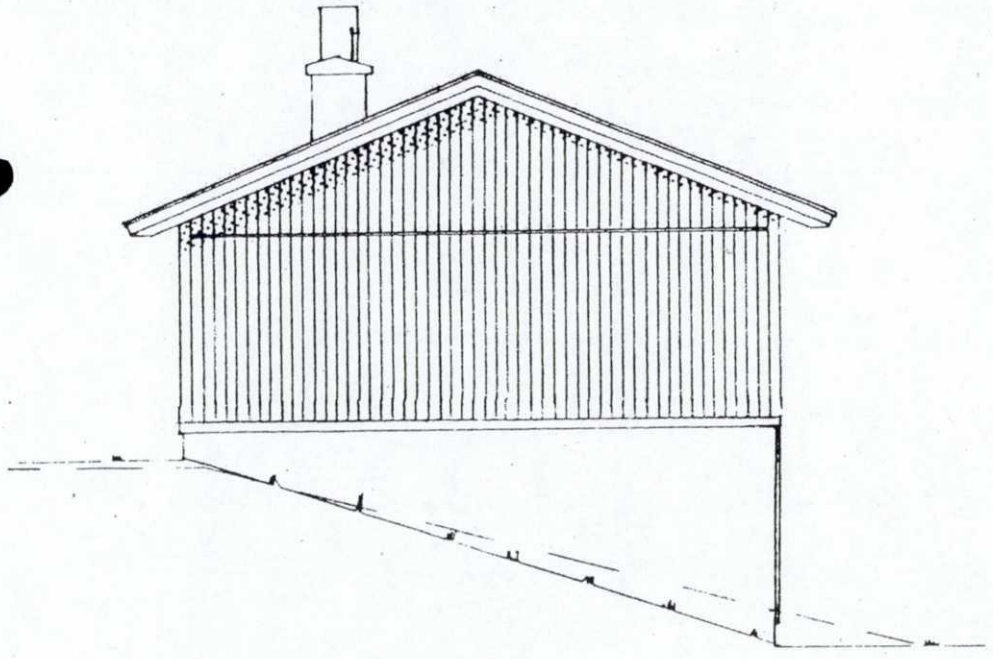
FASADE VEST (ETTER OMBYGGING)

10

GARASJE SENKET 50 CM KORR. 10.03.05

KARI GRAN OG Ø.JOHNSEN RUNDHAUGVN. 3A, G.NR. 75, BR.NR.1183	DATO: 20.08.04 MÅLESTOKK:1:100
FASADE MOT VEST FØR OG ETTER OMBYGGING	VEDL. NR.: E-5
ANSV. PROSJEKTERENDE OG ANSV. SØKER	





FASADE MOT NORD
(FØR OMBYGGING)

1 1

KARI GRAN OG ØJOHNSEN RUNDHAUGVN. 3A,G.NR. 75, BR.NR.1183	DATO: 04.03.05 MÅLESTOKK:1:100
FASADE NORD ETTER OMBYGGING + FØR OMBYGGING	VEDL. NR.: E- 6
ANSV. PROSJEKTERENDE OG ANSV. SØKER	

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av		
Firma/Navn:	KW Elektro AS	
Kontaktperson:		
Adresse:	Vestbygata 55	
Postnr/Sted:	2003	Lillestrøm
Telefon:	63878009	
E-post:	info@kwelektro.no	
Organisasjonsnr.:	997 934 636	
Elvirksomhets-ID:	100246	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Vigleik Takle	
Kontaktperson:		
Adresse:	Rundhaugveien 3 A	
Postnr/Sted:	0495	OSLO
Telefon/Mobil:	48840870	48840870
E-post:	vigleiktakle@gmail.com	
Kundenummer:	109000	

Anleggsadresse				
Anleggssted:	Vigleik Takle			
Adresse:	Rundhaugveien 3 A			
Postnr/Sted	0495	OSLO	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
15996	14.12.2017	14.12.2017

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☑ Endring		Type installasjon:	Bolighus
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2014		
	☐ Annet	Beskr:			

Bekrivelse/Kommentar
utbedring av Tilsynsrapport Rapportnummer: 4236645 Målernummer: 7359992891063795

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Bjørn Kaiser
Dato:	14.12.2017
Signatur:	

Ansvarlig montør: Piotr Fraczynski

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

Oppdragsgiver / Kunde		
Firma/Navn:	Vigleik Takle	
Kontaktperson:		
Adresse:	Rundhaugveien 3 A	
Postboks:	Rundhaugveien 3 A	
Postnr/Sted:	0495	OSLO
Telefon/Mobil:	48840870	48840870
E-post:	vigleiktakle@gmail.com	
Kundenummer:	109000	

Anleggsadresse		
Anleggssted:	Vigleik Takle	
Adresse:	Rundhaugveien 3 A	
Postnr/Sted:	0495	OSLO
Boligmappe nr:		

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
15996	14.12.2017	14.12.2017

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	KW Elektro AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Vestbygata 55
Postnr/Sted:	2003 Lillestrøm
Telefon:	95305129
E-post:	info@kwelektro.no
Organisasjonsnr.:	997 934 636
Elvirksomhets-ID:	100246

Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg ☑ Utvidelse ☑ Endring		Type installasjon:	Bolighus
Utført i henhold til:	☑ NEK 400 (Angi utgave):	2014	
	☐ Annet (Beskriv norm):		

Rapportens omfang	
☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel: Barnasov, bod underetasje, gang 2 etg

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
1.1	**Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?**	☑
	Kommentar	
1.2	**Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?**	☑
	Kommentar	
1.3	**Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?**	☑
	Kommentar	
1.4	**Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?**	☑
	Kommentar	
1.5	**Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?**	☑
	Kommentar	
1.6	**Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?**	☑
	Kommentar	

	Sluttkontroll (Lav risiko)		Verdi
2.1	**Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?** ☑		0,2 Ω
	Kommentar	Ok	
2.2	**Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?** ☑		550 MΩ
	Kommentar	Nye ledninger	
2.3	**Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.** ☑		Ingen verdi aktuell
	Kommentar	240 volt	
2.4	**Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?** ☑		Ingen verdi aktuell
	Kommentar	Ok	
2.5	**Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?** ☑		Ingen verdi aktuell
	Kommentar	Montering av nye stikk og brytere	
2.6	**Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning** ☑		Ingen verdi aktuell
	Kommentar	Ok	
2.7	**Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?** ☑		Ingen verdi aktuell
	Kommentar	240 volt	
2.8	**Er nødvendig merking av utstyr utført?** ☑		Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.9	**Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?** ☑		Ingen verdi aktuell
	Kommentar		

Beskrivelse / Kommentar

utbedring av Tilsynsrapport
Rapportnummer: 4236645
Målernummer: 7359992891063795

Montør:	
Navn:	Piotr Fraczynski
Dato:	14.12.2017
Signatur:	

Kontrollert av:	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	

EL-kontrollen

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

MEDLEM AV NELFO

Elektro team
ELEKTRO • TELE • DATA
23 24 25 26

Anlegg:	Prosjekt Bygg Entreprenør AS	Ordre nr.:	9381
Adresse:	Rundhaugveien 3 A	Dato for kontroll:	08.09.2020
Postnr./sted:	0495 Kjelsås	Kontrollert av:	Joakim Skapalen
Epost:	may-lill@skattumregnskap.no	Underskrift:	
Telefon:	Mobil: 91551858		
Type anlegg:			

MÅLING/PRØVING:	OK	Måleres.	Kommentarer	Rettet
• Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	☑	0.4	Stikk i skap	
• Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord)	☑	1000		
• Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☑			
• Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☑			
• Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV kretser?	☑			
• Er det målt gulv- og veggresistans?	☑			
• Er det kontrollert spenningsfall?	☑			
• Er anlegget funksjonstestet?	☑			
• Er det foretatt polaritetskontroll?	☑			

VISUELL KONTROLL:	OK	Kommentarer	Rettet
• Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?	☑		
• Er kabler og utstyr betryggende festet?	☑		
• Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP 2X kapsling eller bedre?	☑		
• Er jordelektroden tilkoblet, og har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme "rom"?	☑		
• Er alle gjennomføringer i brannvegger tettet?	⊘		
• Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☑		
• Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	⊘		
• Er det valgt riktig type og utløsestrøm på jordfeilbryteren?	☑		
• Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	☑		
• Er IP grad og utstyr tilpasset omgivelsene (støv/fukt etc.)?	☑		
• Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☑		
• Er nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert eier, og er advarselstekster montert?	☑		
• Er anlegget tilstrekkelig merket?	☑		
• Er alle tilkoblinger riktig utført?	☑		
• Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☑		
• Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☑		
• Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?	☑		

ADMINISTRATIVE SJEKKPUNKTER:	OK	Kommentarer	Rettet
• Er sikringsskap og øvrige installasjon ryddet?	☑		
• Er dører låst etter avsluttet arbeid og nøkler levert tilbake?	☑		
• Er mulig tilleggsarbeid notert/registrert?	☑		
• Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☑		

Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO

Eier/bruker er selv ansvarlig for den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret

Firmanavn:	Elektro-Team AS
Adresse:	Sinsenveien 38
Postnr./sted:	0585 Oslo
Telefon:	23 24 25 26
E-post:	ketil@elektro-team.as

Besvarelser: ☑ = OK ⊘ = Ikke aktuelt ☐ = Ikke besvart

Denne EL-kontrollen er utarbeidet av NELFO og kan kun benyttes av registrerte elinstallatører som er godkjente medlemmer i NELFO

copyright©NELFO

A/S Moelven Brug. Dag Hammarskjølds vei 49. 0585 Oslo 5.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 75 BNR. 1183, 1281 OG 1282.

ATKOMSTVEI

Gnr. 75 bnr. 1183 og 1281
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra Rundhaugveien
over gnr. 75 bnr. 1282
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASS

Gnr. 75 bnr. 1183 og 1281
skal ha lik bruksrett til biloppstillingsplass
og adkomst
på gnr. 75 bnr. 1282
som vist med gul farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne
og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 75 bnr. 1282
og kan ikke endres eller slettes uten
samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 20/2-85

For gnr. 75 bnr. 1282 Alfhild Gundersen
(Hjemmelsinnehaver)

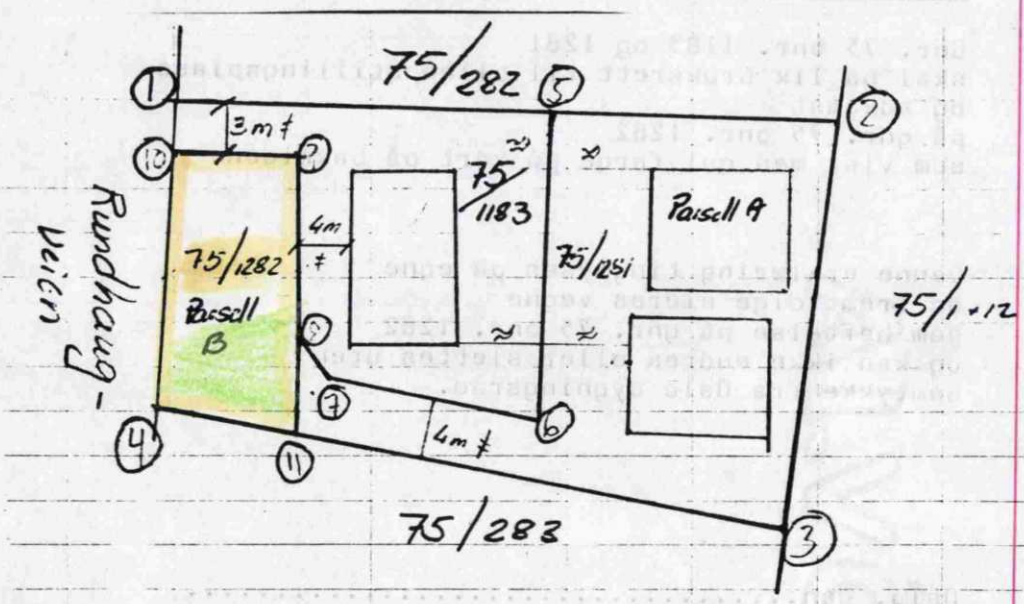
DAGBOKFØRT

07.MRS.85 013283

Rolf N. Gundersen
(Hjemmelsinnehaver)

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes


75/282
3m ±
4m ±
75/1183
Parsell A
75/1251
75/1282
Parsell B
Rundhaug-veien
4m ±
75/283
75/1012

Plan- og bygningsetaten

Dato: 16.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86541560
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 75, BNR. 1183.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 75, bnr. 1183.

GNR. 75 BNR. 1183

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.03.1979.

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

411 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

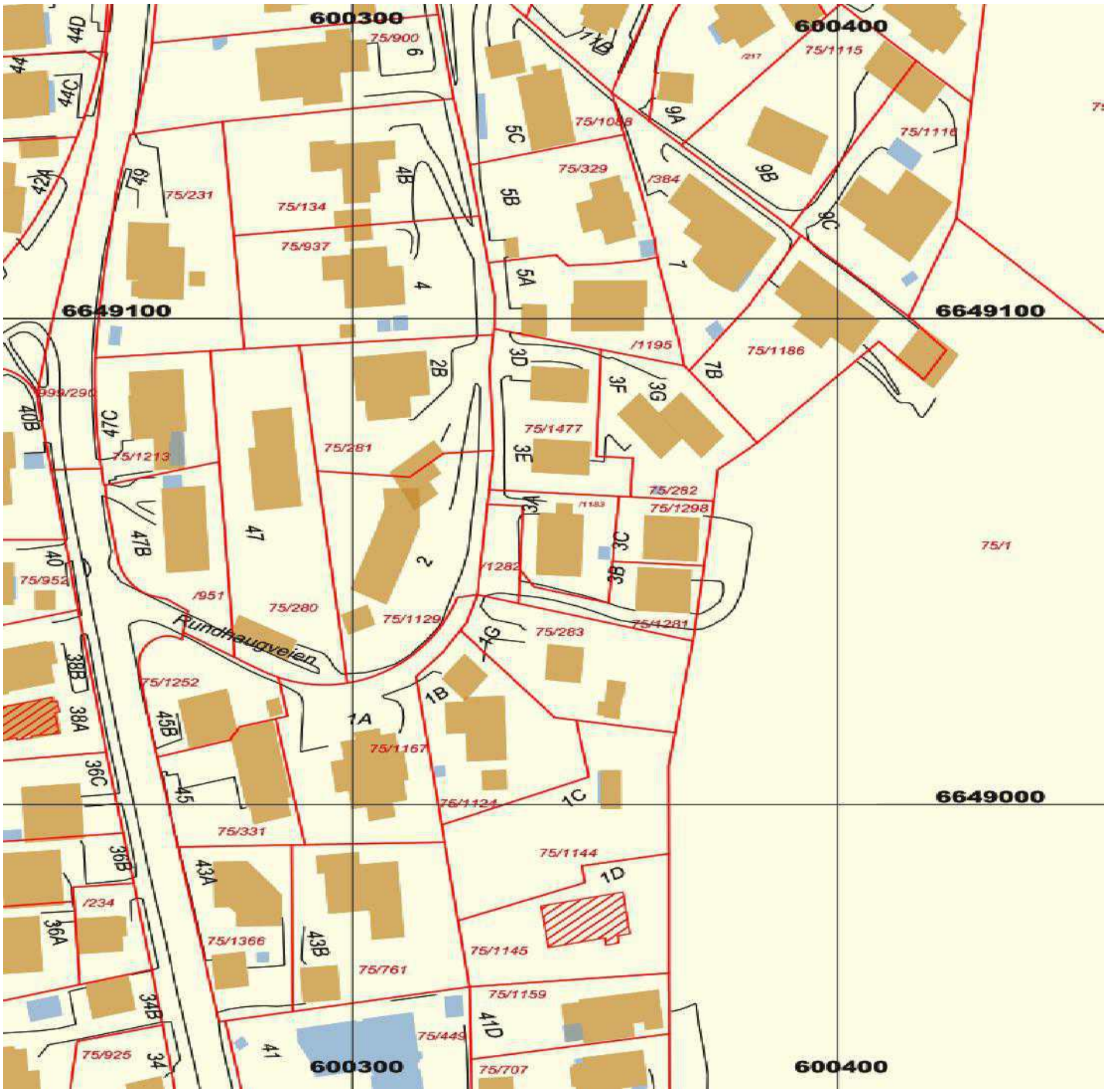
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

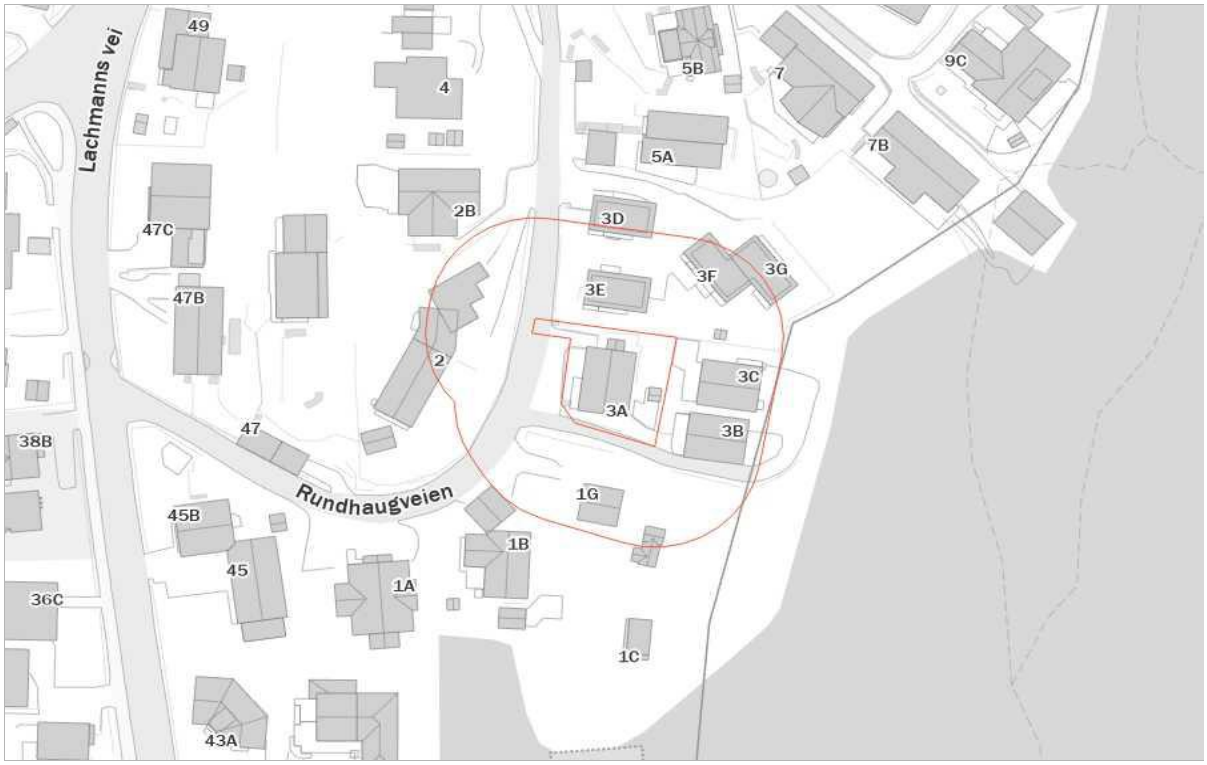
DOK-analyse for eiendom 301-75/1183

Dato for analyse	16.10.2026 kl.12:52	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	83	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	12	Ikke berørte datasett	71

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	15.10.2026	16.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	15.10.2026	16.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	11.10.2026	16.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		07.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet		05.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		31.08.2026	
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		05.10.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	15.10.2026	16.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	22.09.2026	
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.10.2026	02.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.10.2026	02.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann	0.1 km	Geovekst	15.10.2026	16.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Tilgjengelighet	0.6 km	Kartverket	16.10.2026	05.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	4.1 km	Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	0.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.10.2026	05.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn	0.7 km	Miljødirektoratet		05.10.2026	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	1.9 km	Statens vegvesen	25.08.2026	31.08.2026	
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	15.0 km	Avinor	12.10.2026	07.04.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	3.9 km	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	62.5 km	Forsvarsbygg	06.05.2026	11.05.2026	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	33.5 km	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	1.4 km	Miljødirektoratet		05.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen	0.2 km	Kartverket	29.09.2026	05.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Bergrettigheter	18.3 km	Direktoratet for mineralforvaltning	12.10.2026	28.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull	0.1 km	Norges geologiske undersøkelse		14.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Geologi: Grus og pukk	3.8 km	Norges geologiske undersøkelse		05.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Marin grense	0.2 km	Norges geologiske undersøkelse		05.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	1.5 km	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	1.5 km	Riksantikvaren	08.10.2026	05.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	0.5 km	Riksantikvaren	08.10.2026	28.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	0.2 km	Riksantikvaren	16.10.2026	10.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	0.2 km	Riksantikvaren	14.10.2026	05.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	4.6 km	Fiskeridirektoratet	16.10.2026	05.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Gyteområder	13.0 km	Fiskeridirektoratet	28.09.2026	05.10.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Korallrev	91.7 km	Havforskningsinstituttet	14.10.2026	05.10.2026	
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser	11.1 km	Fiskeridirektoratet	28.08.2026	31.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Dyrkbar jord	0.9 km	Geovekst	12.10.2026	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet	1.4 km	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	311.7 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: Reindrift - Beitehage	183.1 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	300.4 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	92.0 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde	75.0 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	578.7 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	123.3 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	224.1 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	224.1 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg	94.2 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	271.3 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale	488.5 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse	1035.3 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	398.1 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Trekklei	137.0 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	148.4 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	157.8 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	155.0 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	75.0 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	115.8 km	Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: SR16 - Skogressurskart 16x16 meter	0.0 km	Norsk institutt for bioøkonomi		02.10.2026	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	0.1 km	Miljødirektoratet		08.10.2026	
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	0.3 km	Miljødirektoratet		22.09.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	0.2 km	Miljødirektoratet		05.10.2026	
Natur: Naturvernområder	0.2 km	Miljødirektoratet		09.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	7.6 km	Miljødirektoratet		09.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Villreinområder	74.9 km	Miljødirektoratet		07.10.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	6.8 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Ankringsområder	9.5 km	Kystverket	11.10.2026	09.10.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled	7.9 km	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	7.8 km	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	0.5 km	Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	0.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.10.2026	21.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	0.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.10.2026	14.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	0.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	3.6 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.10.2026	05.10.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Forbudsområder i sjø	60.1 km	Forsvarsbygg	12.10.2026	31.03.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø	76.3 km	Forsvarsbygg	30.01.2025	30.06.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	32.8 km	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	1.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.10.2026	05.10.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	5.6 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.10.2026	05.10.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	0.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.10.2026	05.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	0.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	5.4 km	Kartverket	04.10.2026	06.10.2026	Dataeier har kartlagt området, men ikke funnet objekter/ forekomster, og føler seg trygg på konklusjo

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	15.10.2026
Antall treff	7	Nedlastet	16.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
284479415	Rundhaugveien 3B
284479427	Rundhaugveien 3C
6400496718	Rundhaugveien 3F
6284107262	Rundhaugveien 3E

Punkter

284473365	Rundhaugveien 1G
284479277	Rundhaugveien 3A
284478223	Rundhaugveien 2

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	15.10.2026
Antall treff	11	Nedlastet	16.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

NR	STATUS	TYPE
80184468	BR - Bygning revet/brent	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt
80184476	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
80787928	FA - Ferdigattest	-

300712131	FA - Ferdigattest	111 - Enebolig
300804941	FA - Ferdigattest	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt
80792948	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
80842708	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
80982879	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
80982887	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
81560552	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
81560560	TB - Tatt i bruk	243 - Veksthus

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	11.10.2026
Antall treff	15	Nedlastet	16.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	0301	75	1	0	0
Seksjon	0301	75	1477	0	1

Flater

Seksjon	0301	75	282	0	1
Grunneiendom	0301	75	281	0	0
Seksjon	0301	75	1477	0	2
Grunneiendom	0301	75	1477	0	0
Grunneiendom	0301	75	282	0	0
Grunneiendom	0301	75	1298	0	0
Grunneiendom	0301	75	1282	0	0
Grunneiendom	0301	75	1183	0	0
Grunneiendom	0301	75	1281	0	0
Grunneiendom	0301	75	1129	0	0
Grunneiendom	0301	75	283	0	0
Grunneiendom	0301	75	1124	0	0
Grunneiendom	0301	75	1167	0	0

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

AR50 er et landsdekkende arealressurskart som viser Norges arealressurser i en mer forenklet og grov skala enn FKB-AR5. Datasettet er tilpasset målestokk fra 1:20 000 til 1:100 000, og gir oversiktlig informasjon om arealtyper på regionalt og nasjonalt nivå.

Kartet er i hovedsak basert på generalisering av FKB-AR5 under tregrensen, kombinert med tolkning av satellittbilder over tregrensen. Resultatet er et heldekkende kart som gir oversikt over arealressursene i hele landet.

Områder klassifisert som Åpen fastmark eller Ikke kartlagt i FKB-AR5 suppleres med data fra N50 Kartdata og vegetasjonsdekke fra AR-FJELL for å redusere arealer som klassifiseres som snaumark i AR50. Det vil likevel fortsatt gjenstå arealer klassifisert som Snaumark.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	05.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.10.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Datasettet skal gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og informasjonen i datasettet skal gjøre det lett å se hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
nærturterreng	sværtViktigFriluftslivsområde	Oslo kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	31.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

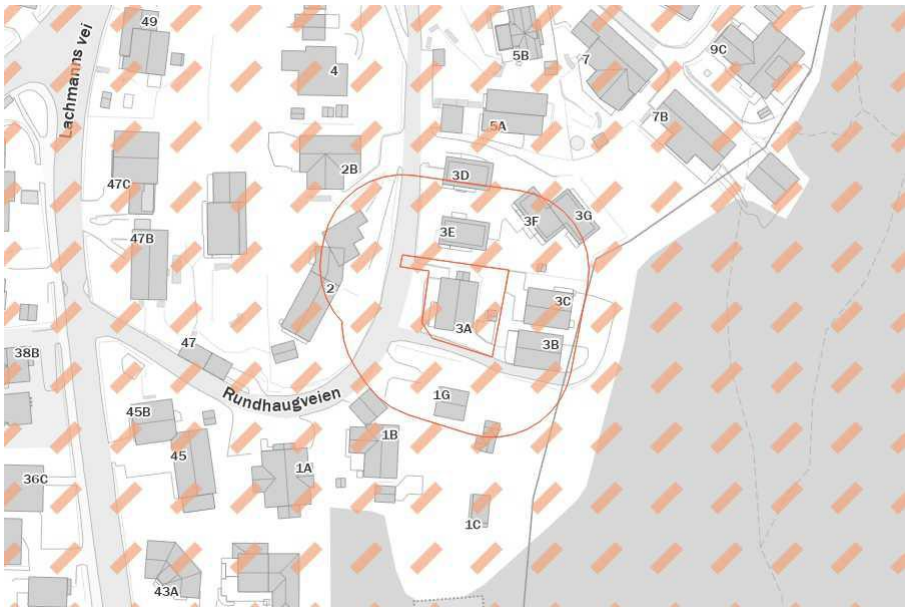
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Antatt lite egnet	Antatt ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Bart fjell	Antatt uegnet	Antatt ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	15.10.2026
Antall treff	3	Nedlastet	16.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	22.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

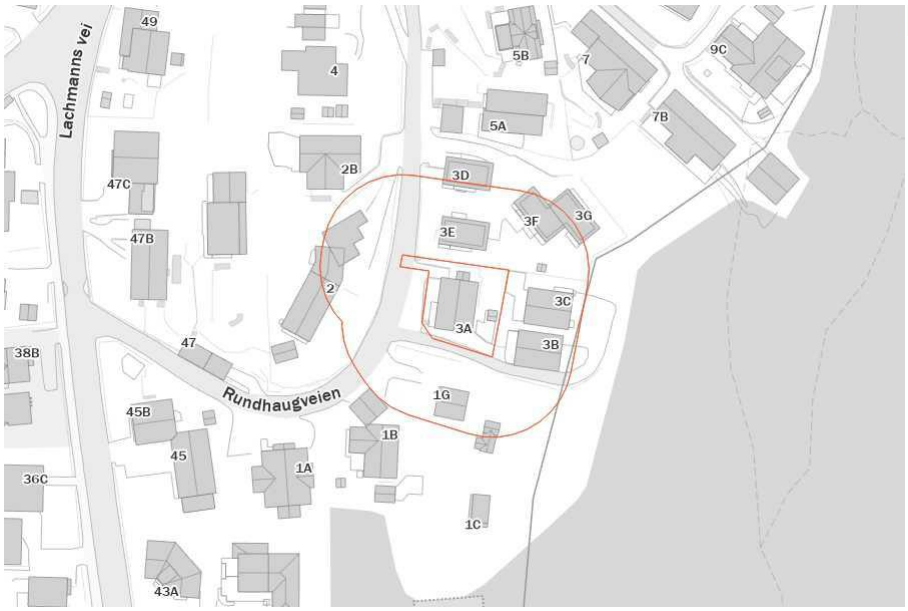
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.10.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

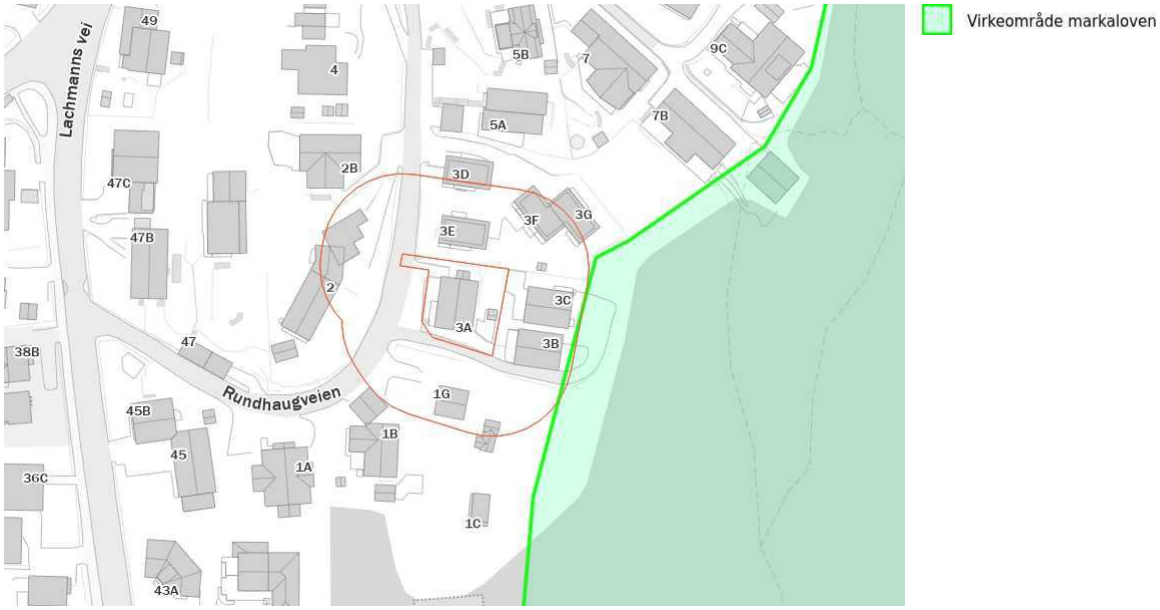
...

Flater

PLAN
-

Plan: Markagrensen

Kilde	Klima- og miljødepartementet	Oppdatert	02.10.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet avgrenser område for virkeområdet til lov 6. juni 2009 nr. 35 om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven) som trådte i kraft 1. september 2009. Markalovens virkeområde er fastsatt i forskrift 4. september 2015 nr. 1032 om justering av markagrensen fastlegger markalovens geografiske virkeområde med tilhørende kart. Stortinget vedtok mindre endringer i det tilhørende kartet 10. april 2019.

...

Flater

LOV
Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven)

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	17.02.2026
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigtstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver:

Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023.

Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog.

Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

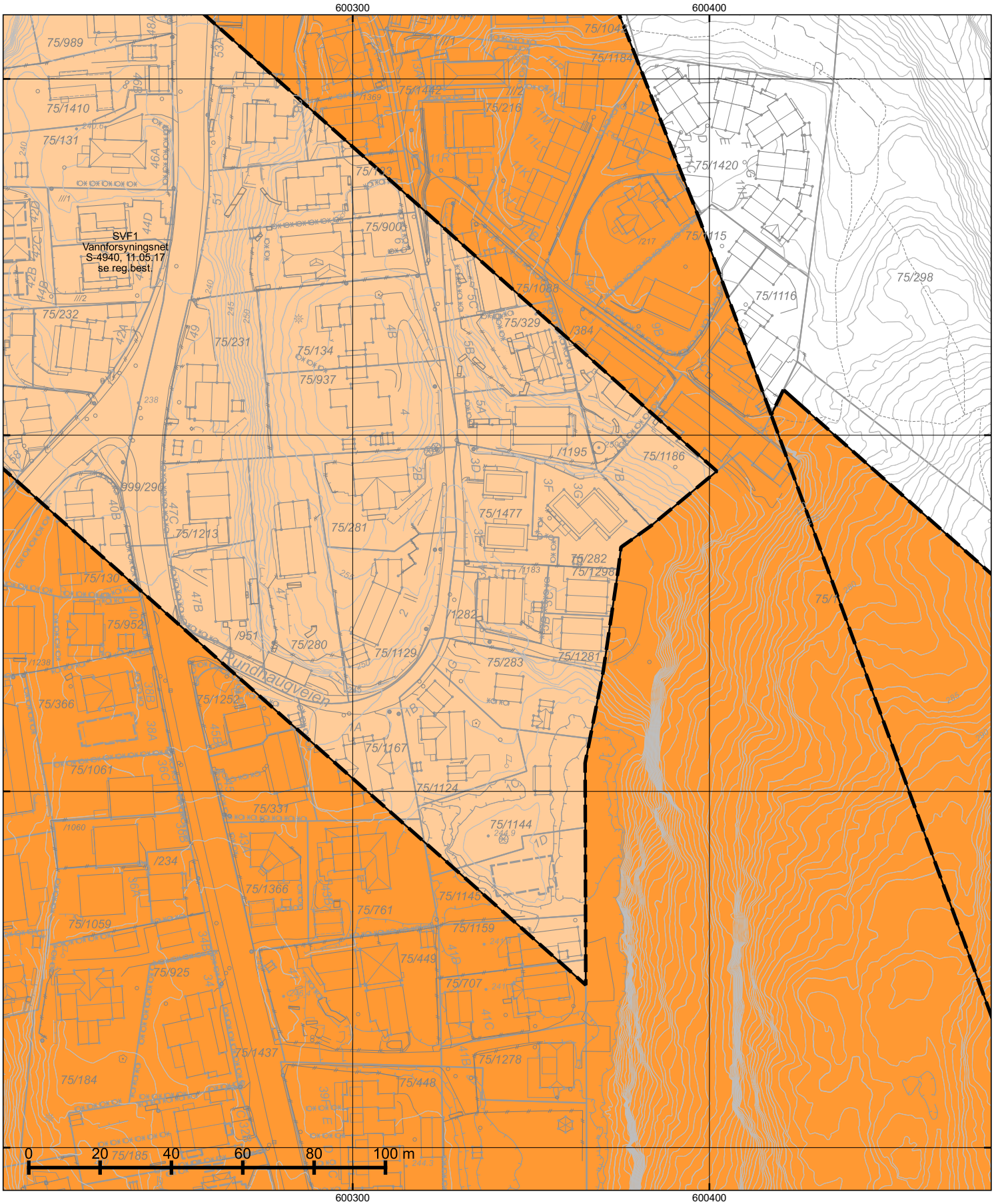
Nasjonal høydemodell er brukt som grunnlag for å identifisere områder der snøskred kan løsne. Klimadata fra SeNorge og skogdata fra SR16-datasettet til NIBIO er brukt til å estimere snømengder og sannsynlighet for skred. Kartet bruker en dynamisk utløpsmodell som gir utløpssoner som er mer tilpasset terrenget og dermed gir mer realistiske utløpssoner enn tidligere aktsomhetskart.

...

Flater

Flater

SKREDTYPE	SIKKERHETSKLASSE	SKOGEFFEKT
130	S3	Nei



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

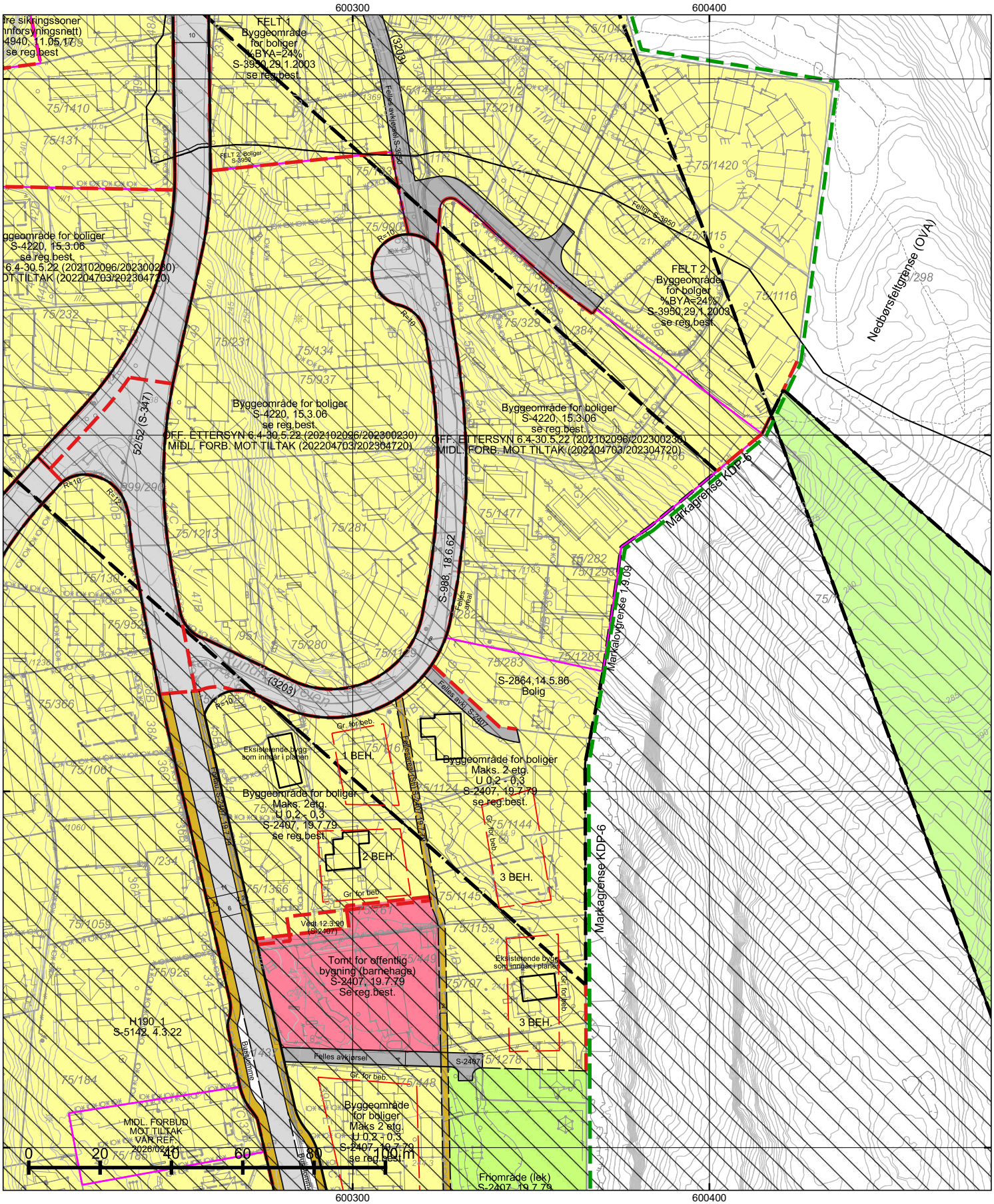
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164210/ 86541559
Adresse: Rundhaugveien 3
Gnr/Bnr: 75/1183
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164210/ 86541559

Deres ref.:

Adresse: Rundhaugveien 3

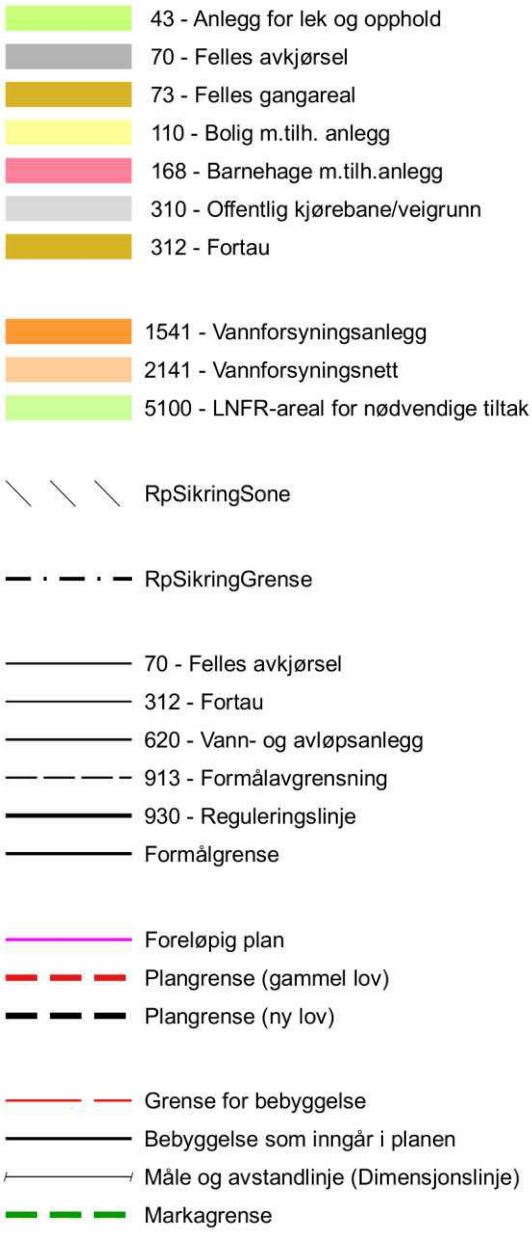
Kommentar:

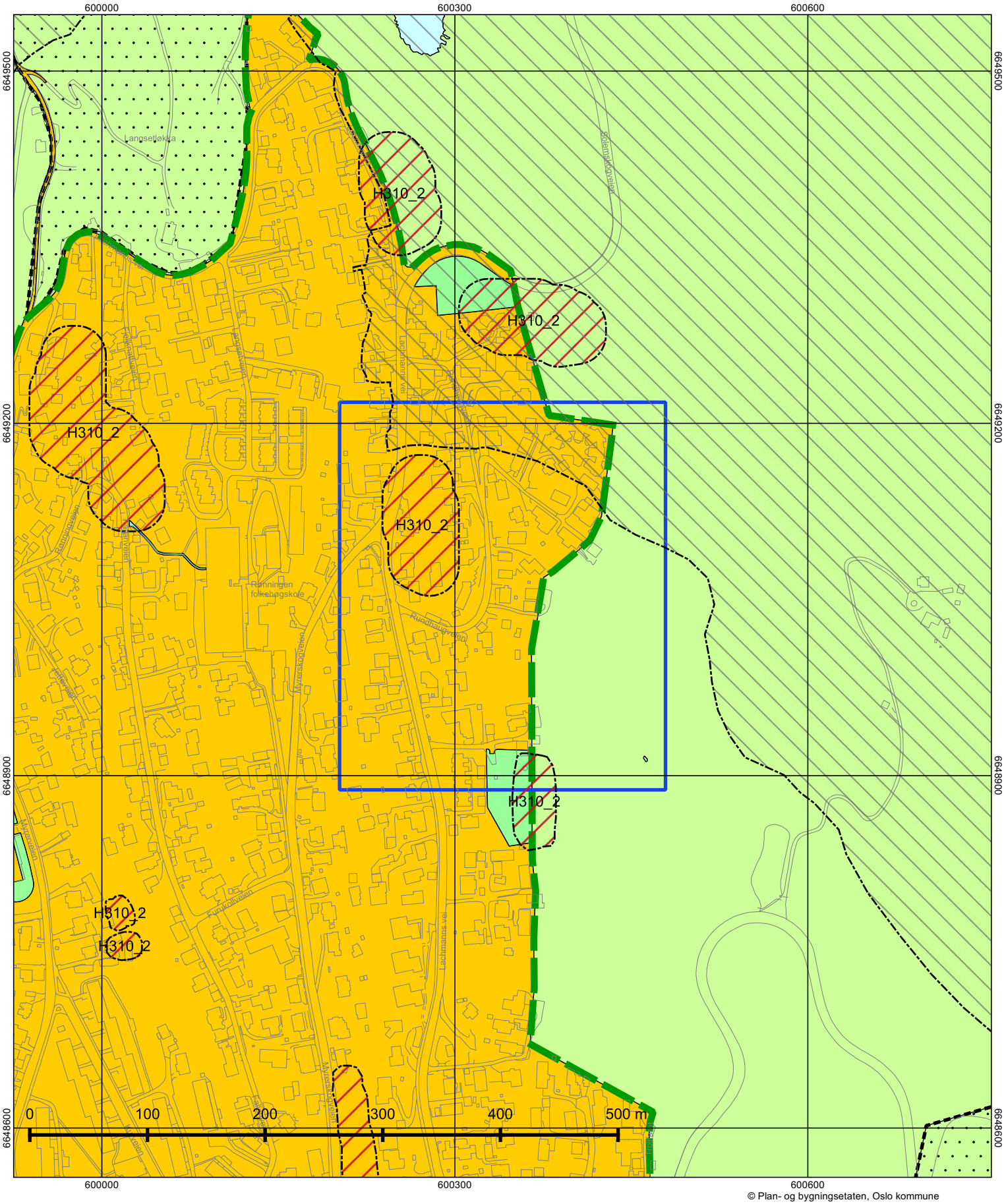
Gnr/Bnr: 75/1183

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164210/86541559
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

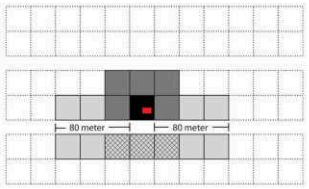
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

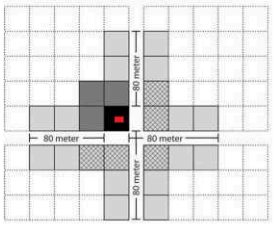
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

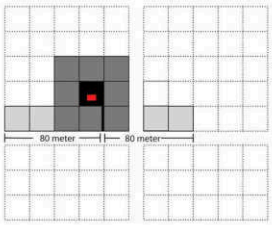
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



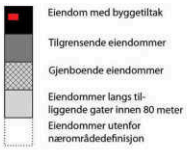
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

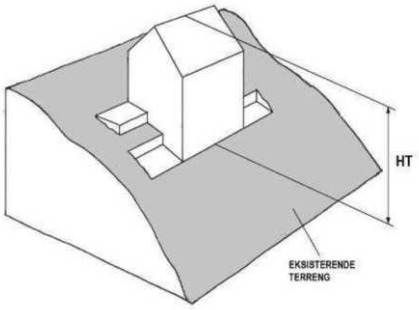
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

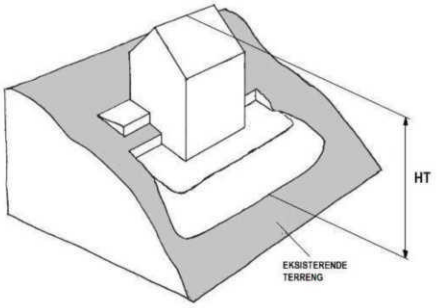
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-988

Regulering av del av vei 3202-Rundhaugenveien-Kjelsås.

S-988 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.06.1962

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196201382

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4940

Detaljregulering. S-4940 Oset vannbehandlingsanl

Vedtaksdato: 11.05.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201405070

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 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

S-4940 11.05.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OSET VANNBEHANDLINGSANLEGG (MIDTODDVEIEN)
DEL AV GNR. 78 / BNR. 1 MFL.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på 5 kartblad. Planområdet under grunnen er vist på to plankart merket OTI-201405070, datert 15.02.2016 og revidert 20.05.2016. Planområdet på grunnen er vist på tre plankart merket OTI-201405070, datert 15.02.2016 og revidert 17.08.2016 og 20.12.2016.

§ 2 Arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under grunnen):

Bebyggelse og anlegg	
- vannforsyningsanlegg	BVF4
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- vannforsyningsnett	SVF1

Vertikalnivå 2 (på grunnen):

Bebyggelse og anlegg	
- boligbebyggelse	BFS1 til BFS3
- vannforsyningsanlegg	BVF1 til BVF3
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- veg	SV1
- bane	SB1
Grønnstruktur	
- turvei	GTD1 til GTD6
Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	L1 til L6
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
- drikkevann	VD1
- naturområde i sjø og vassdrag	VNV1 og VNV2

Hensynssoner

- nedslagsfelt drikkevann	H110_1 og H110_2
- andre sikringssoner (vannforsyningsnett)	H190_1
- bevaring kulturmiljø	H570_1 til H570_4

Bestemmelsesområder

- midlertidig rigg- og anleggsområde	#1 til #4

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. § 8 i lov om kulturminner.

3.2 Lyskilder

Lyskilder innenfor planområdet skal skjermes og peke mot nærliggende terreng.

3.3 Dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Dersom tiltaket berører landbruks-, natur- og friluftsområder skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides marksikringsplan.

Det skal senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides vurdering av risiko for steinsprang og eventuelt tiltaksplan for nødvendig sikring.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foretas en ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

Sammen med rammetillatelse for utvidelse av støtteanlegg for vannbehandling på terreng skal det foreligge en vurdering av grunnforhold og områdestabilitet.

3.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Det skal senest ved søknad om rammetillatelse foreligge et miljøoppfølgingsprogram. Miljøoppfølgingsprogrammet skal redegjøre for forhold knyttet til støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø, landskap, kulturminner og kulturmiljø, massehåndtering samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i både anleggsfase og permanent driftsituasjon. Miljøoppfølgingsprogrammet skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse (BFS1 til BFS3)
Innenfor feltene avsatt til boligbebyggelse gjelder bestemmelser til reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by («Småhusplanen», reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006 med senere endringer) eller senere vedtatte reguleringsplaner som erstatter denne.

4.2 Vannforsyningsanlegg (BVF1 til BVF3)
I felt BVF1 og BVF4 kan det oppføres bygninger, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning. Utnyttelse for felt BVF1 skal være maks %-BYA = 20 %.

I felt BVF2 og BVF3 kan det kun oppføres konstruksjoner og anlegg, herunder vanninntak og driftsvei, som er nødvendige for sikring og drift av vannforsyningen. Nye bygninger tillates ikke.

Bygninger, konstruksjoner og anlegg på terreng skal ikke være høyere enn 6,5 meter over tilstøtende terreng.

Der hvor byggegrense ikke er angitt i plankart, går byggegrense i formålsgrensen.

Innenfor 30 meter fra senterlinjen til jernbane skal det tas nødvendig hensyn til drift og vedlikehold av jernbaneanlegget. Det skal ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg innhentes uttalelse fra Jernbaneverket senest ved søknad om tillatelse eller søknad om rammetillatelse.

Ny bebyggelse og anlegg skal tilpasses naturgitte og menneskeskapte omgivelser, og det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning.

Innenfor felt BVF1 skal støttemur mot turvei i felt GTD4 utføres med blokker av naturstein.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veg (SV1)
Felt SV1 er offentlig. Avkjørsler fra offentlig vei tillates som angitt med avkjørselspil i plankart.

5.2 Bane (SB1)
Felt SB1 er offentlig. Innenfor felt avsatt til bane tillates det etablert jernbanetekniske anlegg og andre konstruksjoner og installasjoner som ledd i jernbanedrift.

5.3 Vannforsyningsnett (SVF1)
Innenfor felt avsatt til vannforsyningsnett tillates det etablert vanntekniske anlegg og andre konstruksjoner og installasjoner som ledd i drift av vannforsyning.

§ 6 Grønnstruktur – Turvei (GTD1 til GTD6)

Feltene GTD1 til GTD6 er offentlige. Innenfor feltene avsatt til turvei tillates det nødvendig kjøring for vedlikehold og drift av vann- og avløpstekniske anlegg. Det tillates etablering av belysning. Alle inngrep i felt GTD2 og GTD4 skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og skje så skånsomt som mulig og ikke utover det som er nødvendig for å etablere turveier og oppfylle tekniske krav til disse. Toppdekke skal utføres med grus.

§ 7 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L1 til L6)

7.1

Innenfor feltene L1 til L6 tillates det nødvendig kjøring for vedlikehold og drift samt inngjerding av sikkerhetsmessige årsaker av vann- og avløpstekniske anlegg. Vegetasjon skal behandles i henhold til «Mål og retningslinjer for forvaltning og drift av Oslo kommunes skoger» eller senere dokumenter som erstatter denne.

Innenfor felt L4 og L5 gjelder § 10 i jernbaneloven. Innenfor felt L2 og L4 tillates det etablert skråninger og skjæringer i direkte tilknytning til turvei innenfor felt GTD2 og GDT4. Skråninger skal beplantes med stedegen vegetasjon.

7.2

For eksisterende bygninger og anlegg innenfor LNFR-areal – klubbhus/varmestue for Kjelsås IL, anleggsdel for vannforsyningen, nettstasjon øst for Langsetløkka og liten bygning øst for GTD3 – skal følgende gjelde:

Etter en konkret vurdering og fylkesmannens samtykke etter markaloven vil følgende tiltak kunne godkjennes:

- gjenoppbygging etter brann, fasadeendring, oppgradering og mindre utvidelse
- etablering av miljøvennlige anlegg for vannbehandling og avløpshåndtering
- riving av ikke verneverdige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

8.1 Drikkevann (VD1)

Innenfor feltet avsatt til drikkevann tillates det etablert ledninger og andre anlegg som ledd i uttak av drikkevann. Det tillates ikke aktiviteter som kan forrige vannkvalitet.

8.2 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV1 og VNV2)

Innenfor feltene avsatt til naturområder i sjø og vassdrag tillates det ikke etablert konstruksjoner eller installasjoner.

§ 9 Hensynssoner

9.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110_1 og H110_2)

Sikringssonen inngår i Maridalsvannets nedslagsfelt. I sonen er tiltak med fare for forurensing av Maridalsvannet som drikkevannskilde ikke tillatt.

9.2 Andre sikringssoner (vannforsyningsnett) (H190_1)

Innenfor sikringssonen tillates det ikke boret brønner for vann, energi eller andre formål, med mindre disse er godkjent av Vann- og avløpsetaten. Det skal heller ikke tillates andre fysiske inngrep i grunnen utover 3 meter dybde fra eksisterende terrengnivå.

9.3 Bevaring kulturmiljø (H570_1 til H570_4)

Innenfor hensynssonen for bevaring av kulturmiljø tillates det ikke igangsatt tiltak som er egnet til å skade, ødelegge eller på annen måte skjemme bebyggelsens kulturhistoriske verdier. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Eksisterende bygninger som er avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer i eksteriøret som vinduer, dører, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt, skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

§ 10 Bestemmelsesområder – midlertidig rigg- og anleggsområde (#1 til #4)
Innenfor felt for midlertidig rigg- og anleggsområde # 1 til #4 tillates tiltak knyttet til gjennomføring av anlegget. Det tillates ikke etablert boligrigg.

Innenfor felt markert #3 samt de deler av #4 som ligger innenfor felt BVF1, tillates i tillegg etablering av ordinær anleggsrigg.

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsdrift skal feltene så langt som mulig tilbakeføres til tilsvarende situasjon som før anleggsdriften tok til.

§ 11 Miljøkrav
11.1 Støy
Støy fra anleggsvirksomhet tillates innenfor følgende maksimale rammer:

- for boliger, fritidsboliger, sykehus og pleieinstitusjoner inntil 65 dB på dagtid (07-19), inntil 60 dB på kveld (19-23), søndager og helligdager og på natt inntil 45 dB (23-07)
- for skoler og barnehager inntil 60 dB i brukstid dag

For alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtrykknivå og utenfor rom med støyfølsomt bruksformål. Grenseverdier skjerpes med 3 dB for anleggsarbeid med varighet mellom 7 uker og 6 måneder, og med 5 dB for anleggsarbeid med varighet over 6 måneder. For aller verdier gjelder $L_{pAeq12h.}$

11.2 Vibrasjoner
Vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger tillates innenfor grenseverdier gitt i NS8141 og på mennesker innenfor følgende maksimale rammer:

- $v_{w,95} = 0{,}6$ mm/s

Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokasjoner.

11.3 Luftforurensning
Støv fra massetransport i og ut fra planområdet skal søkes begrenset ved nødvendig supplerende asfaltering av dekke på anleggsvei, nødvendig vasking av kjøretøy før utkjøring og løpende vedlikehold av anleggsvei.

11.4 Grunnvann
Under anleggsfase som omfatter større sprengningsarbeider skal det gjennomføres fortløpende tetting av bergmasse og vannstandsmålinger i Småvannene.

11.5 Overvannshåndtering
Ved prosjektering og utførelse av permanente tiltak skal prinsipper for lokal overvannshåndtering legges til grunn. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket, jf.§3.3.

Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses. Det tillates utslipp av renset overvann fra anleggsvirksomhet til kommunalt ledningsnett. Det tillates ikke utslipp av renset eller urenset overvann fra anleggsvirksomhet til Maridalsvannet, Akerselva eller til lokasjoner som drenerer til Maridalsvannet eller Akerselva.

11.6 Fremmede arter
I områder hvor det er registrert fremmede (svartelistede) arter, skal Bymiljøetatens rutiner for massehåndtering følges og masseforflytning rapporteres til Bymiljøetaten.

11.7 Annen forurensning
I rigg- og anleggsområder som drenerer til Maridalsvannet eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

12.1 Avkjørsel, fortau og turvei
Senest ved vedtak om tillatelse eller igangsettingstillatelse for utvidet fjellanlegg ved Oset vannbehandlingsanlegg skal avkjørsel fra Maridalsveien til anleggsvei, fortau langs Maridalsveien med tilhørende annen veggrunn (begge med prinsipper som vist i tegning C003, datert 03.08.2015), fortau langs Frysjaveien fra avkjørsel til Brekkeveien 12–16 til og med avkjørsel til Sagadammen (som regulert i reguleringsplan S-4282, vedtatt 25.10.2006) samt turvei nord for Sagadammen (felt GTD6) være opparbeidet og det skal være gitt tillatelse til bruk. I tillegg skal eksisterende sti på strekning fra østre avgrensning av felt GTD6 og 65 meter mot øst rustes opp til turveistandard tilsvarende som for felt GTD6.

12.2 Midlertidige sikkerhets- og beredskapstiltak

Senest ved vedtak om tillatelse eller igangsettingstillatelse for utvidet fjellanlegg ved Oset vannbehandlingsanlegg skal plan for trafikksikkerhetstiltak og oppfølgende undersøkelser på anleggsvei og berørt lokalveinett være gjennomført.

12.3 Utomhusareal
Senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak skal tiltakets tilhørende utomhusareal være ferdig opparbeidet.

12.4 Tilbakeføring av anleggsvei/riggområde/midlertidige tiltak
Senest 12 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for utvidet fjellanlegg ved Oset vannbehandlingsanlegg skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes.

Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 01.03.2017, sak 50 og stadfestet i henhold til markaloven av Klima- og miljødepartementet i vedtak av 11.05.2017.

Bestemmelsene er i samsvar med Klima- og miljødepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.08.2017

Signy Volden

Signy Volden, bem

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr. 1078 og 1078B/84
Gnr. 75 bnr. 1281 - 1282

Dagbokstempel

MIDLERTIDIG FORRETNING

Ved midlertidig forretning den 15. februar 1985 er parseller av gnr. 75 bnr. 1183 gitt følgende registernummer:

M.jnr.	Parsell	Registernr.	ca.areal
1078	A	75/1281	580 m2
1078 B	B	75/1282	170 m2

Delingsforretningen er rekvirert av Alfhild og Rolf Gundersen.
Delingen er godkjent av Oslo byplankontor den 11.12.1984.
Midlertidig kart over parsellene er vist på baksiden.
Målebrev skal være utstedt senest innen 19.2.1988.

Målebrevsavdelingen, den 19. februar 1985.

Odd Thorsdalen
avd.sjef

Steinar Karlsrud
bestyrer

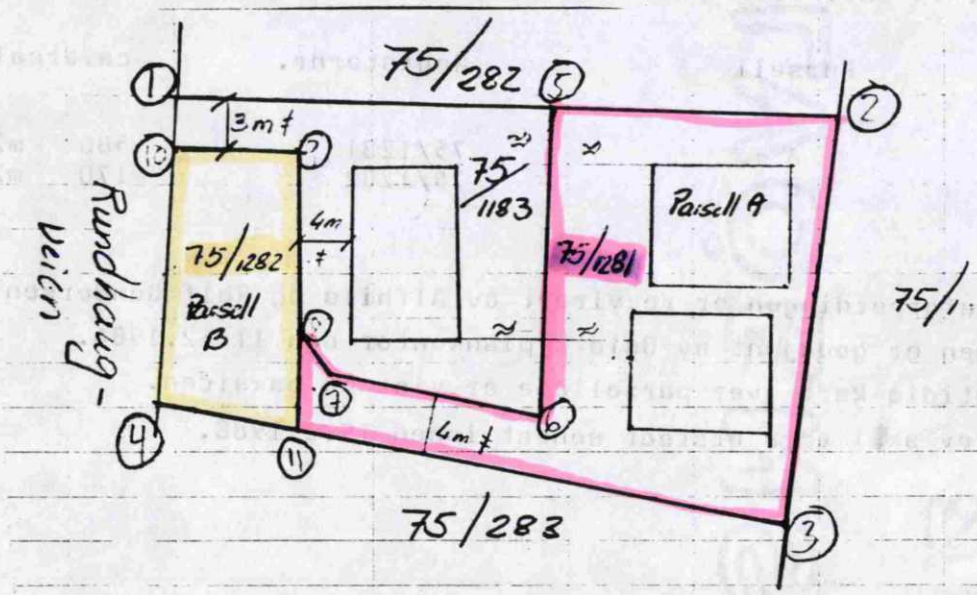
DAGBOKFØRT

07.MRS.85 013282

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 16.456 Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-83


75/282
3m ↑
75/1183
Parsell A
4m ↑
75/1282
Parsell B
75/1281
Rundhaug-veien
4m ↑
75/283
75/1

8821

23 MARS 1979

OSLO OPPMÅLINGSVESEN 292
Protokoll 9 side
M.jnr. 1384 - 1978.

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 15. mars 1979

er parsell søndre

av matr.nr.: gnr. 75 bnr. 282

gitt matr.nr.: gnr. 75 bnr. 1183

Arealet er ca. 1160 kvadratmeter.

Målebrevsavdelingen 20. mars 1979.

Odd Thorsdalen
avdelingssjef

Erik Bjørnstad

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.
S. Tang

av Sem & Stenersen A/S, Oslo
3-75 X.

Energiattest



Adresse **Rundhaugveien 3A, 0495 OSLO**	
Dato for energimerking **17.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370667**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80842708**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **1183**
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 **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **192,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **192,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **226,26**

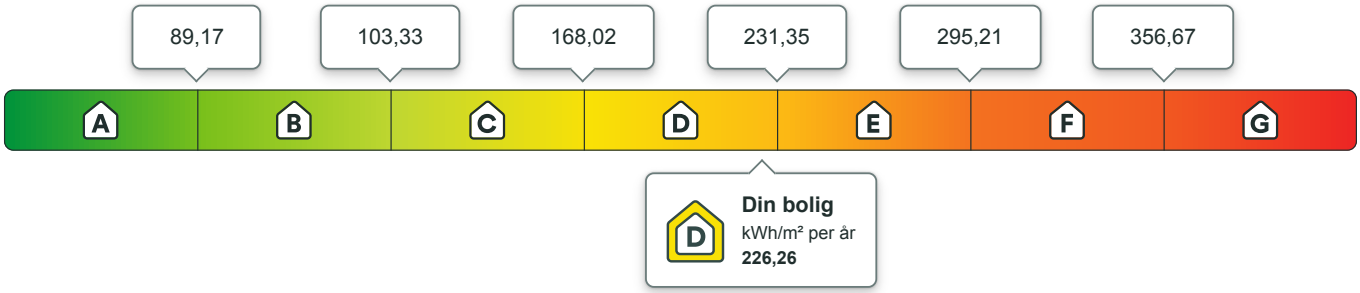
Rundhaugveien 3A, 0495 OSLO

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
43 441,32	**226,26**

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

Rundhaugveien 3A, 0495 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 **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Rundhaugveien 3A, 0495 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

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: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

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.