Rundtjernveien 15C, 0672 OSLO

Nyoppført halvpart av 2-mannsbolig med to garasjeplasser | 3 sov | 2 bad | Hage + terrasse og balkong

Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393
E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 13 900 000,-
Omkostn.:	Kr 58 220,-
Total ink omk.:	Kr 13 958 220,-
Selger:	Ross Eiendom AS Lars Christian Sigvartsen Haugerud Anne Skotte
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2025
BRA-i/BRA Total	191/191 kvm
Tomtstr.:	1252 m²
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 143, bnr. 724
Snr.	3
Oppdragsnr.:	1008250098

Nyoppført halvpart av 2-mannsbolig med to garasjeplasser | 3 sov | 2 bad | Hage + terrasse og

Dette er en splitter ny og ubebodd halvpart tomannsbolig som ligger fint til på Hellerud, et meget etterspurt og sentralt boligområde. Beliggenheten er skjermet fra trafikkstøy. Her får du både en sentral beliggenhet, samtidig som man har umiddelbar tilgang til nydelige grøntområder og turstier. Boligen inneholder alt familien måtte trenge, og man har stor boltreplass både inne i huset og i hagen. Planløsningen går over tre etasjer og er familievennlig med stue og kjøkken i åpen løsning, 3 soverom, 2 bad og boder. Det er i tillegg direkte adkomst til dobbelgarasje fra underetasjen.

Merk deg dette:
-Nybygd og ubebodd
-Herlige uteområder
-Stor dobbelgarasje
-Meget attraktiv plassering, høyt og fritt i terrenget
-Kort vei til dagligvare, buss, skoler og barnehager
-Sokner til Trasop skole

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Energiattest 48
Servitutt 56
Nabolagsprofil 62
Budskjema 86

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 191 m²
BRA totalt: 191 m²
TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 63 m² Garasje, vaskerom, trapperom, bod.

1. etasje
BRA-i: 65 m² Stue/kjøkken, entré, toalettrom.

2. etasje
BRA-i: 63 m² Trapperom, 3 soverom og 2 bad.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
26 m² Balkong i 1.etasje er målt til 4m², terrasse er målt til 22 m².

Primærrom
-1. underetasje:
21 m²: Vaskerom, trappegang
1. etasje:
65 m²: Stue/kjøkken, entré, toalettrom.
2.etg:
63 m²: Trapperom, 3 soverom og 2 bad.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Hver bolig har eksklusiv bruksrett innenfor sitt respektive avgrensede område, se vedlagt oversikt.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1252 m² felles tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt på ca 1 252m². Utearealet er naturlig avgrenset. Hver bolig har eksklusiv bruksrett innenfor sitt respektive avgrensede område, se vedlagt oversikt.

Tomten ligger høyt og fritt i terrenget med fantastisk utsikt mot byen. Her kan flotte solforhold nytes på terrasse og balkong både på baksiden og fremsiden av huset. Videre har man hage som per i dag fremstår med plen og naturtomt.

Beliggenhet
Boligen ligger høyt og fritt i terrenget, i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Hellerud i Oslo, et fantastisk område med kort gangavstand til barnehager, skoler i alle trinn, flust av idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Boligen sogner til populære Trasop skolekrets. Beliggenheten er tilbaketrukket og trafikkstille, i et hyggelig område med småhusbebyggelse.

Turmuligheter:
Boligen har også nærhet til Østmarka som byr på et mylder av stier, turveier, skiløyper og vann. Lutvann ligger en fin spasertur unna, og er et eldorado for bading, padling, fisking og fridykking. Ulsrudvann og Nøklevann er andre populære badeplasser rett over markagrensa, og på Rustadsaga og Mariholtet venter deilig bakst og peiskos. Ellers er det fint å legge turen til Tveten gård. En liten oase med søndagskafé, konserter og et omfangsrikt kulturliv som gjør gården til et fint møtested for folk i alle aldre.

Idrett
Ved Trasop skole er det en kombinert friidretts- og fotballbane, samt grusbane og kunstgressbane. I tillegg ligger idrettshallen Oppsal Arena (flerbrukshall) i forbindelse med skolen. En kort sykkeltur unna ligger også Tveita idrettspark.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 Hellerud, Kiwi Hellerudveien og Meny Tveita senter. Tveita senter har ulike servicefunksjoner og ca. 70 butikker. Alnasenteret, Bryn og Manglerud Senter ligger også godt innen rekkevidde, hvor Alnasenteret er landets største faghandelssenter. Oslo sentrum ligger ca. 15 minutter unna med bil, med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Kollektivtilbud
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste bussholdeplass er Hellerud terrasse som ligger ca. 200 meter fra boligen. Tveita T-banestasjon ligger i underkant av et kvarters gange unna. Det går også buss til T-banen. Ved å benytte bil tar det ca. 7 min til Alna senter, 9 min til Bryn senter, 15 min

til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn.

Skoler og barnehager
Fra eiendommen er det gangavstand på ca. 1,2 km til Trasop barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 3 km å gå til Skøyenåsen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Byggemåte
Ettersom boligen er nyoppført er det ikke utarbeidet tilstandsrapport. Boligen er oppført etter TEK17 og FDV dokumentasjon foreligger.

Innhold
Boligen går over tre etasjer og inneholder:
Underetasje: Garasje, sluse, trappegang, vaskerom og bod.
1. etasje: Entré, toalettrom, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse.
2.etasje: Trappegang med mulighet for tv-stue/kontor, 3 soverom og 2 bad.

Standard
Stue:
Stuen i hovedetasjen er lys og åpen, og blir fort det stedet familien vil tilbringe mest tid. Det første som fanger oppmerksomheten er de store vinduene som slipper inn mengder med dagslys så vel som hyggelig utsyn. Stuens gode romløsning gjør det enkelt å møblere med sofagruppe, TV-benk og bord. Den flotte peisen gir også ekstra varme og hygge på kalde høst- og vinterkvelder. Dette er virkelig rommet for god stemning, hvor du enkelt kan invitere gjester over på hyggelige, sosiale lag.

Fra stuen og kjøkkenet er det utgang til både nordvest-vendt terrasse og sørøst-vendt balkong. Det er rikelig med plass til å innrede med ønsket utemøblement. Her er det rom for lek og fine stunder for både store og små. Med god plass til familie og venner, ligger alt til rette for at vår- og sommerhalvåret kan nytes ute.

Kjøkken:
Tysk kvalitetskjøkken fra KEO levert av CK Interiør. Kjøkkenet er i sosial åpen løsning med stuen. Det er god dybde på kjøkkenbenkene, som gir
mye plass til oppbevaring i skuffene. Kjøkkenet er praktisk designet med gode arbeidsflater, så her ligger alt til rette for at hobbykokken kan boltre seg. Integrerte hvitevarer er fra AEG og Progress, og bidrar til å gi et godt helhetsinntrykk.

Bad og toalettrom:
Boligen har to delikate baderom i 2. etasje, samt et praktisk toalettrom i hovedetasjen. Ett bad har adkomst fra hovedsoverom. Dette badet er pent flislagt med gulvvarme, som er godt for morgentrøtte føtter. Innredningen består av nedfelt servant på underskap og speil med LED-belysning over, samt dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett.

Bad nr. to har adkomst fra gang og har de samme kvalitetene som det andre badet, med flislagte overflater, nedfelt servant på underskap og speil med LED-belysning over, samt dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett.

Toalettrommet i hovedetasjen har flislagt gulv med varmekabler og malte veggflater i en delikat fargetone. Innredet med nedfelt servant på underskap og speil med belysning over, samt vegghengt toalett.

I tillegg er det vaskerom i underetasjen med benkeplate, vask/vaskekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt vegghengt toalett.

Soverom:
Hovedsoverommet er svært romslig, og har tilgang til egen walk-in garderobe med god plass for oppbevaring. Her er det skråtak og store vindusflater fra gulv til tak på en vegg. Rommet er malt i samme delikate farge på vegger og tak og skaper en god atmosfære.

De to øvrige soverommene er av god størrelse, med plass til å innrede etter ønske og behov. Egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter hva man har behov for.

Entré:
Lys og innbydende entré. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i skyvedørsgarderoben. Rommet gir et godt førsteinntrykk av boligen. Det er også tilgang til et praktisk gjestetoalett ved entréen.

Innbo og løsøre
Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Det er parkering i egen integrert dobbelgarasje.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Dersom avtale om salg inngås innen 6 måneder etter ferdigstillelse og selger opptrer som ledd i næringsvirksomhet, skal selger stille garanti for oppfylling av avtalen jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtagelse, og minst 5 % av kjøpesummen i fem år etter overtagelse.

Sameiet Rundtjernveien 15:
Det er opprettet et sameie kalt "Sameiet Rundtjernveien 15" bestående av tre seksjoner. Vedtektene til sameiet er vedlagt.

Dokumentavgift ved salg av nybygg:
Førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, og overføring av bygg under arbeid er fritatt fra dokumentavgift. I slike tilfeller betales avgift bare av salgsverdien av tomten dersom det blir tinglyst hjemmelsoverføring til denne. Denne regelen følger av Stortingets vedtak om dokumentavgift § 3 som lyder: «Ved første gangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, og overføring av bygg under arbeid betales avgift bare av salgsverdien av tomta dersom det blir tinglyst hjemmelsoverføring til denne.»
Dersom bygningen er oppdelt i seksjoner, skal det ved tinglysing betales dokumentavgift av hver eierseksjons forholdsmessige andel av tomteverdien.

Energi

Oppvarming
Boligen varmes opp med panelovner og varmekabler i gulv på vaskerom/wc, vindfang/entré, wc og begge bad. Peis i stue.

Energikarakter
B

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 13 900 000

Info kommunale avgifter
Ikke fastsatt. Informasjonen som ligger hos kommunen er pt. basert på tidligere eiendom på tomten. Dette er en nyoppført tomannsbolig og det
er ikke fastsatt beløp for kommunale avgifter for boligen.

I følge Oslo kommunes kalkulator for vann og avløp er disse stipulert slik:
Vann:
(158 kvm * 1,3) * kr 39,93 = 8 202,-
Avløp:
(158 kvm * 1,3) * kr 32,67= 6 710,-
Abonemment gebyr kr 465,- pr. år

Totalt kr: 15.377,- pr. år (faktureres hvert kvartal).

Det tas forbehold om endringer i kommunale avgifter. Beløpet er stipulert ut fra kalkulatoren hos Oslo kommune vann og avløpsetaten. Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er kun et estimat og avvik vil forekomme. Det tas forbehold om endringer i årlig satser hos kommunen samt endelig fastsettelse av beløp ved overføring av hjemmel til ny kjøper.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Eiendomsskatt for eiendommen er ikke fastsatt av kommunen pt. For å regne ut estimert eiendomsskatt for denne boligen gå inn på Oslo kommune sine hjemmesider: For mer informasjon se: https://www.oslo.ko mmune.no/skatt-og-naring/skattog-avgift/eiendomsskatt/hvor-myeskal-du-betale-i-eiendomsskatt/.

Info formuesverdi
Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P ROM/ BOA). Se www.skatteetaten.no for mer info. Det tas forbehold om endringer i satsene.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 143, bruksnummer 724, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/143/724/3:
24.08.1972 - Dokumentnr: 13929 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:724
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2024 - Dokumentnr: 1012618 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Noroppgjør AS
Org.nr: 986 956 204
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/1173666-1/200
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
12.03.2024. Arkivref. 24/09346-2

19.12.2023 - Dokumentnr: 1415543 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/3

Ferdigattest/brukstillatelse
Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen, den 26.02.2025. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:
-Finplanering av uteoppholdsarealer.
Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.2025.
Selger opplyser om at gjenstående arbeider er utført og det søkes nå om ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg, ihht. reguleringsplan S-4220.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Rundtjernveien 13 B - Fasadeendring enebolig
Saksnummer 202109275

Adgang til utleie
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
13 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
56 870 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
58 220 (Omkostninger totalt)
74 120 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
76 920 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
13 958 220 (Totalpris. inkl. omkostninger)
13 974 120 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
13 976 920 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 58 220

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjon 0,7 % for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging kr. 19.900,-
Visninger/Overtakelser kr. 2.490,-
Oppgjørshonorar kr. 6.990,-
Markedsføringspakke kr. 17.990,-

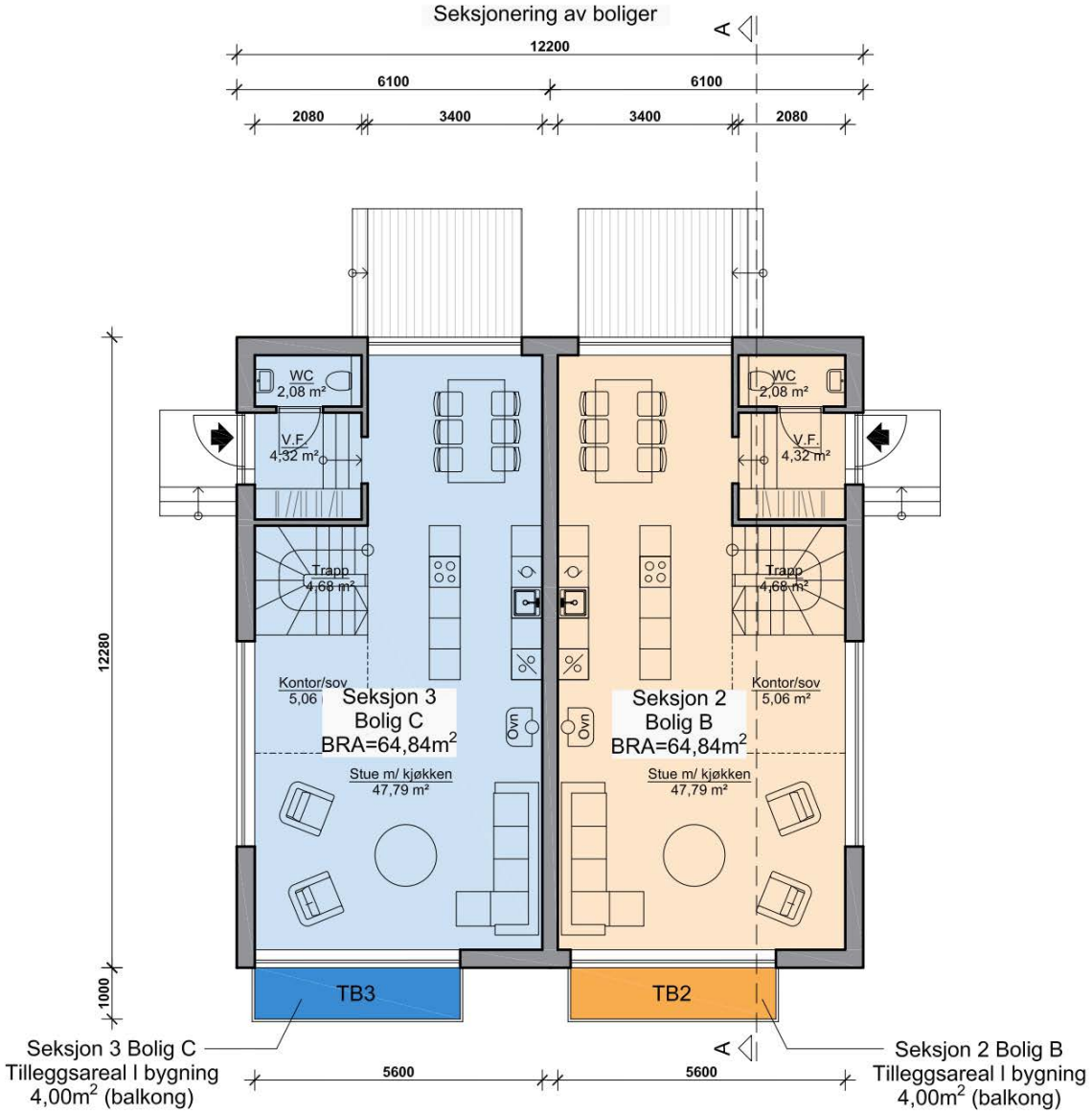
Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning kr. 1.490,-
Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring kr. 500,-
Kommunale opplysninger fra: kr. 750,-
Garantipremie/innestående : kr. 3.000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

Oppdragsansvarlig
Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato
21.03.2025

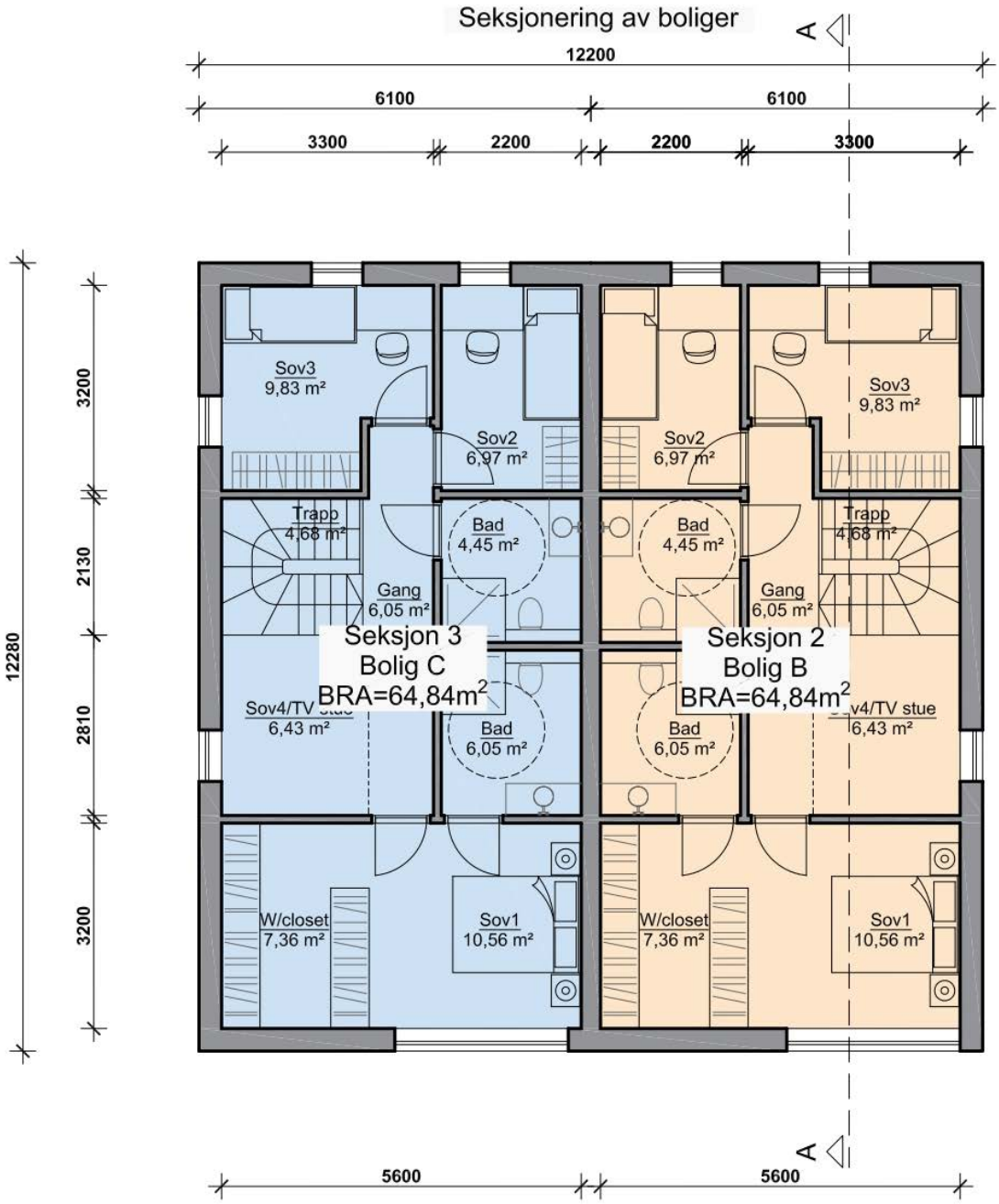


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

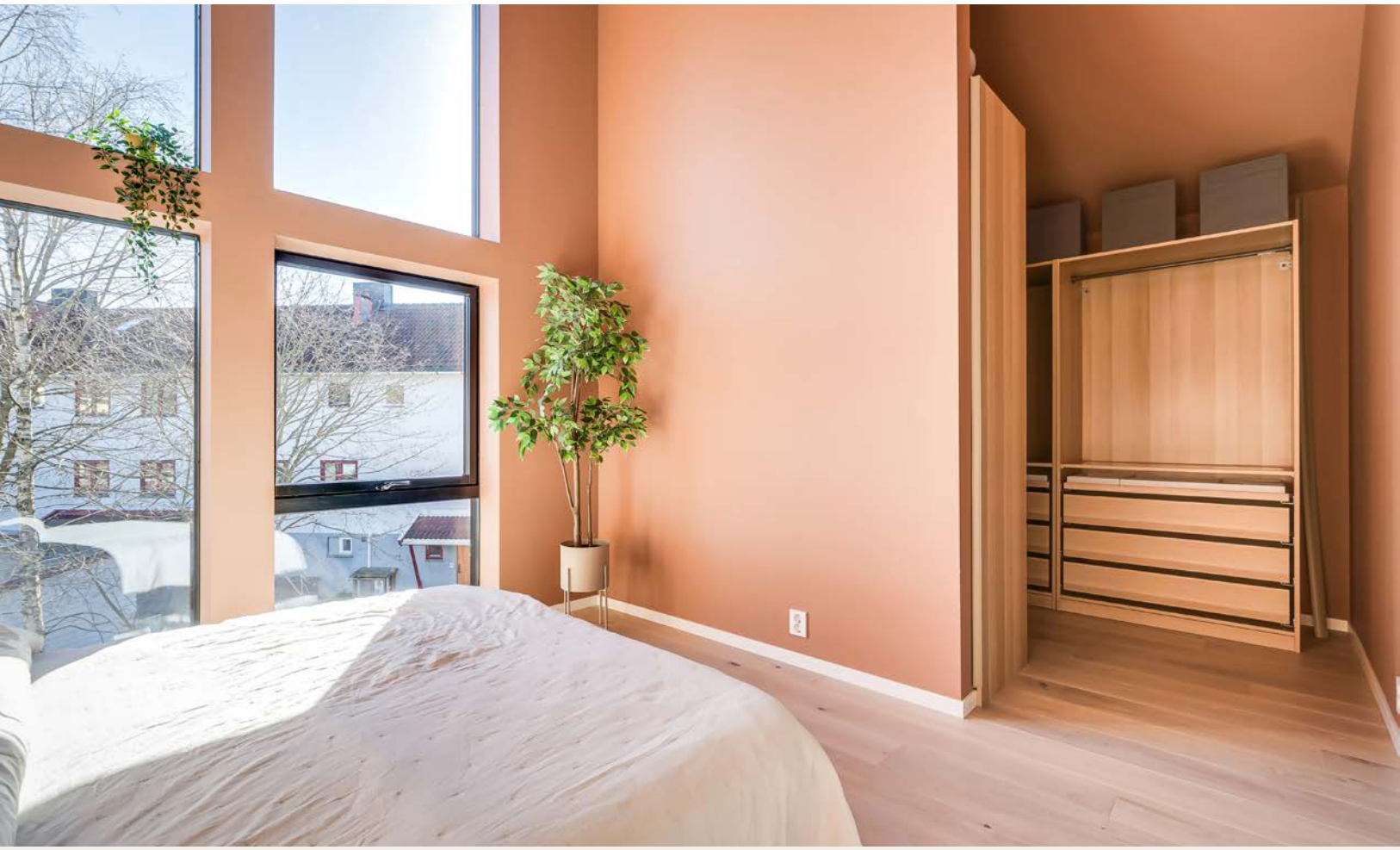
LAURUS

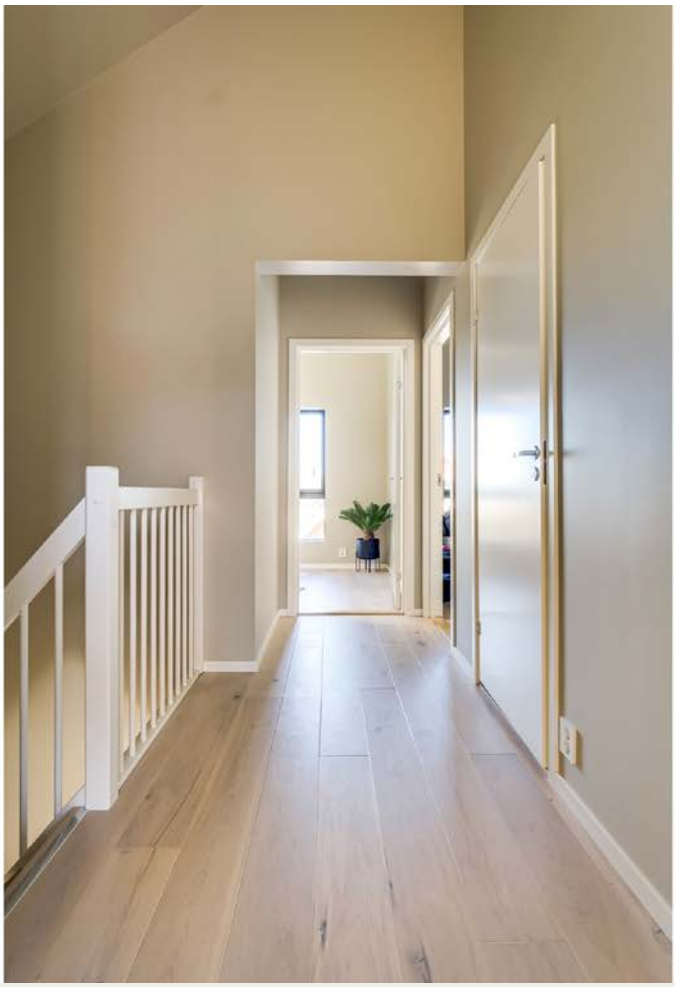
LAURUS

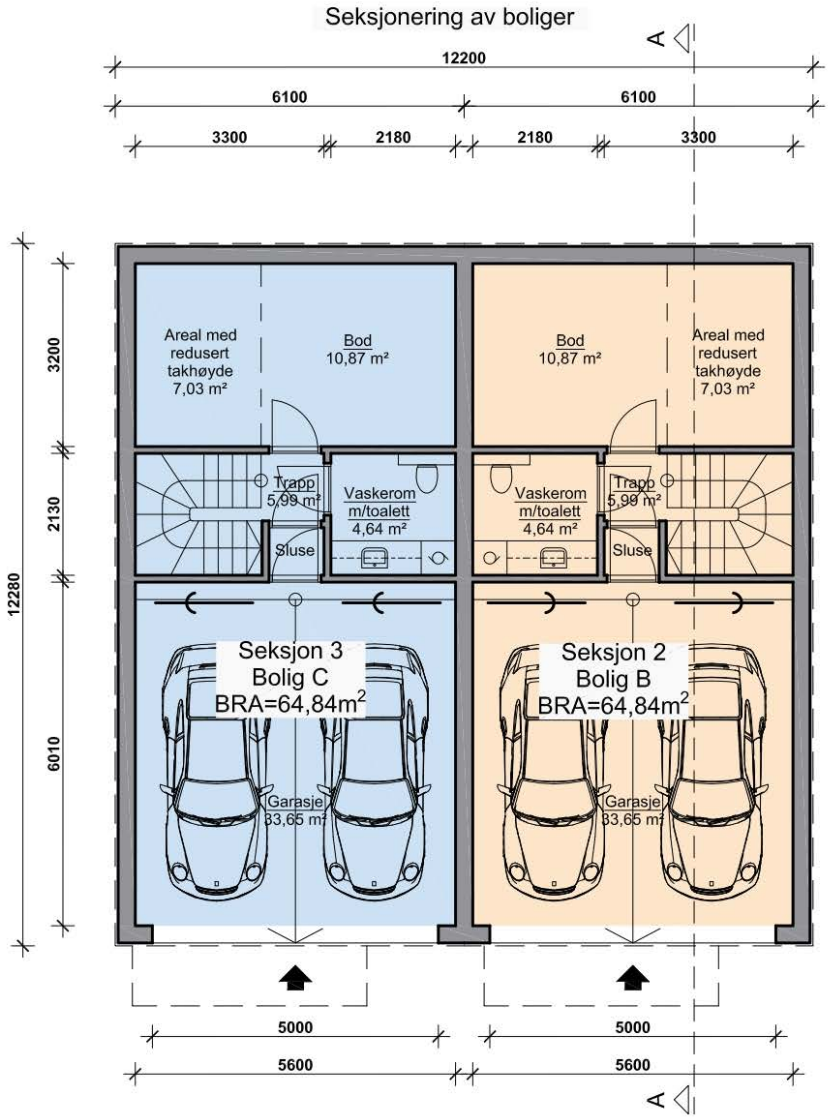
SteamBase



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

osio

15C

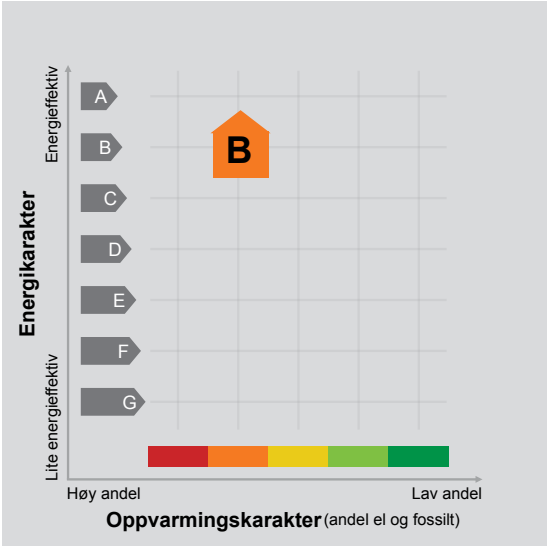
15C

15C

Vedlegg

ENERGIATTEST

Adresse	Rundtjernveien 15C
Postnummer	0672
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	724
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301251207
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-56471
Dato	02.12.2024
Innmeldt av	FHAF v/ VIET KHOA NGUYEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	166.48
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rundtjernveien 15C	301251207	H0101	3	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT
Byggeår	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	133 m²
Areal tak	79 m²
Areal gulv	67 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	37 m²
Oppvarmet BRA	166 m²
Totalt BRA	166 m²
Oppvarmet luftvolum	548 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	37,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,06 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.10.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	87 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	87 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	39 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,24
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,86
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm)
Varmefordelingssystem	jf. Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,64
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,36
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,10

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	02.12.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	En bruksdel er beregnet

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200324
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning. Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	FHAF
Navn person	KN

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	36,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	100,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 512 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	111,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 970 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	111,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 512 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år

Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 938 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	3 574 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 512 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80,0 %

Kartverket

GABRIELSEN & PARTNERS LØKKA AS
V/HELENA HOLTHE
THORVALD MEYERS GATE 44
0552 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1008230213
Vår referanse: 3331353/22711490
Bestilling: C3 2023-10-25 (3) 107

Dato
25.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8511	105	11.7.1960	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	143	22	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Eline og Hedvig Prestgaard, Rundtjernveien 9, Bryn

ERKLÆRING

28/6-60

11 JULI 1960

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Rundtjernveien 9 gnr. 143 bnr. 22 i Oslo.

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

1 Rundtjernveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 6 m kjørebane.

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

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

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

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

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

Oslo, den 11 7. 1960

Eline Prestgaard. Hedvig Prestgaard

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

Oslo, den 11 7. 1960

Eline Prestgaard Hedvig Prestgaard

Avskriftens riktighet bekreftes:

O. V. V. bl. 5 b. 1000. 9-59. R. A.

Kartverket

GABRIELSEN & PARTNERS LØKKA AS
V/HELENA HOLTHE
THORVALD MEYERS GATE 44
0552 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1008230213
Vår referanse: 3331351/22711480
Bestilling: C3 2023-10-25 (3) 106

Dato
25.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6537	105	17.3.1980	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	143	22	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

6537A

17 MARS 1980

Eier av eiendom gnr. 143 bnr. 735 i Oslo har rett til bruk av Bygdakonstvei over eiendom gnr. 143 bnr. 22.
tgl ikke (Se vedlagte kart.)

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bygningssjefen i Oslo.

Ellen Prestgrand

Som vidne:
Svein Aage Hoff
Vestlandsveien 3B Oslo 6

Bjørn Hansen
Strandåsveien 1D
3135 TØRSBY

Riktig gjenpart:
Henry Melhuus
Advokat
HENRY MELHUUS
Tollbodgt. 12 - Tlf. 421135
OSLO

Kartverket

GABRIELSEN & PARTNERS LØKKA AS
V/HELENA HOLTHE
THORVALD MEYERS GATE 44
0552 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1008230213
Vår referanse: 3331352/22711485
Bestilling: C3 2023-10-25 (3) 105

Dato
25.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20028	105	13.9.1977	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	143	22	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Eline og Hedvig Prestgaard.

13 SEPT. 1977 20028

ERKLÆRING

8/9 77.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

gnr. 143 bnr. 22 i Oslo.

Matr. nr.

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 med innarbeidet vedtekt for Oslo stadfestet 28. mai 1971 §§ 63.3 og 67 tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Rundtjernveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 6.o m.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 13/9 1977

Eline Prestgaard Hedvig Prestgaard

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

Oslo, den 13/9 1977

Eline Prestgaard Hedvig Prestgaard

O.V.V. Bl. 5 b. 500. 28573/74. Andvord.

Avskriftens riktighet bekreftes:

Nabolagsprofil

Rundtjernveien 15C - Nabolaget Hellerud - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Rundtjernveien Linje 69	4 min 0.3 km
Tveita Linje 2	11 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.7 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

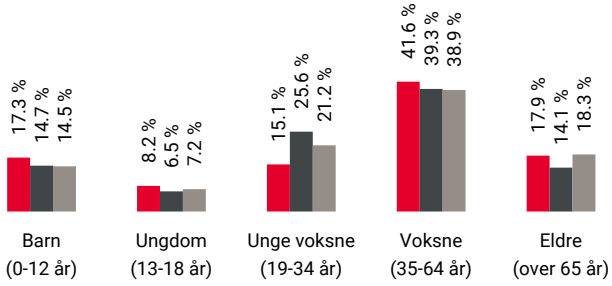
Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Trasop skole (1-7 kl.) 584 elever, 25 klasser	16 min 1.2 km
Godlia skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	17 min 1.2 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	19 min 1.4 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	18 min 1.3 km
Hellerud videregående skole 600 elever	12 min 0.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hellerud	1 743	716
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Goliaskogen barnehage (1-5 år) 62 barn	11 min 0.8 km
Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	12 min 0.9 km
Vassenga Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Hellerud Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Hellerudveien	8 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Sport

Trolldalen balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
Haugerudtunet sandvolleyball/basket Ballspill	15 min 1.1 km
SATS Hellerud	6 min
Mudo Tveita	8 min

Boligmasse

- 32% enebolig
- 22% rekkehus
- 26% blokk
- 21% annet

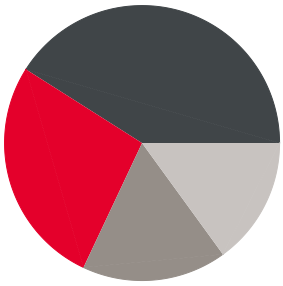
«Oppsal er et sted hvor det er lett å være innflytter. Folk er generelt imøtekommende og engasjerte.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

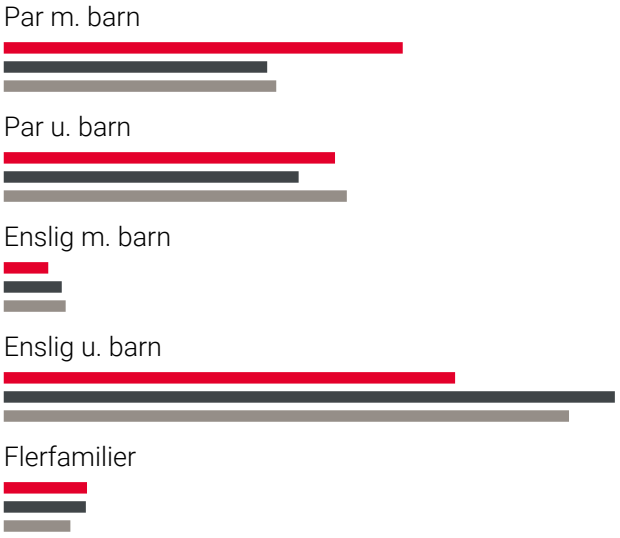
Tveita Senter	11 min
Vitusapotek Tveita senter	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

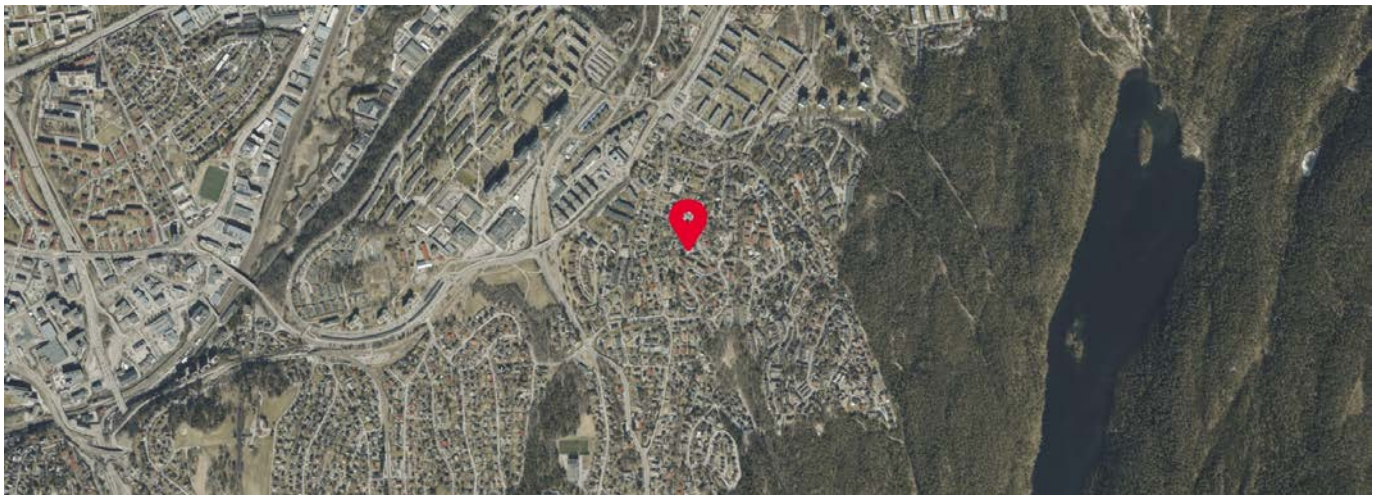


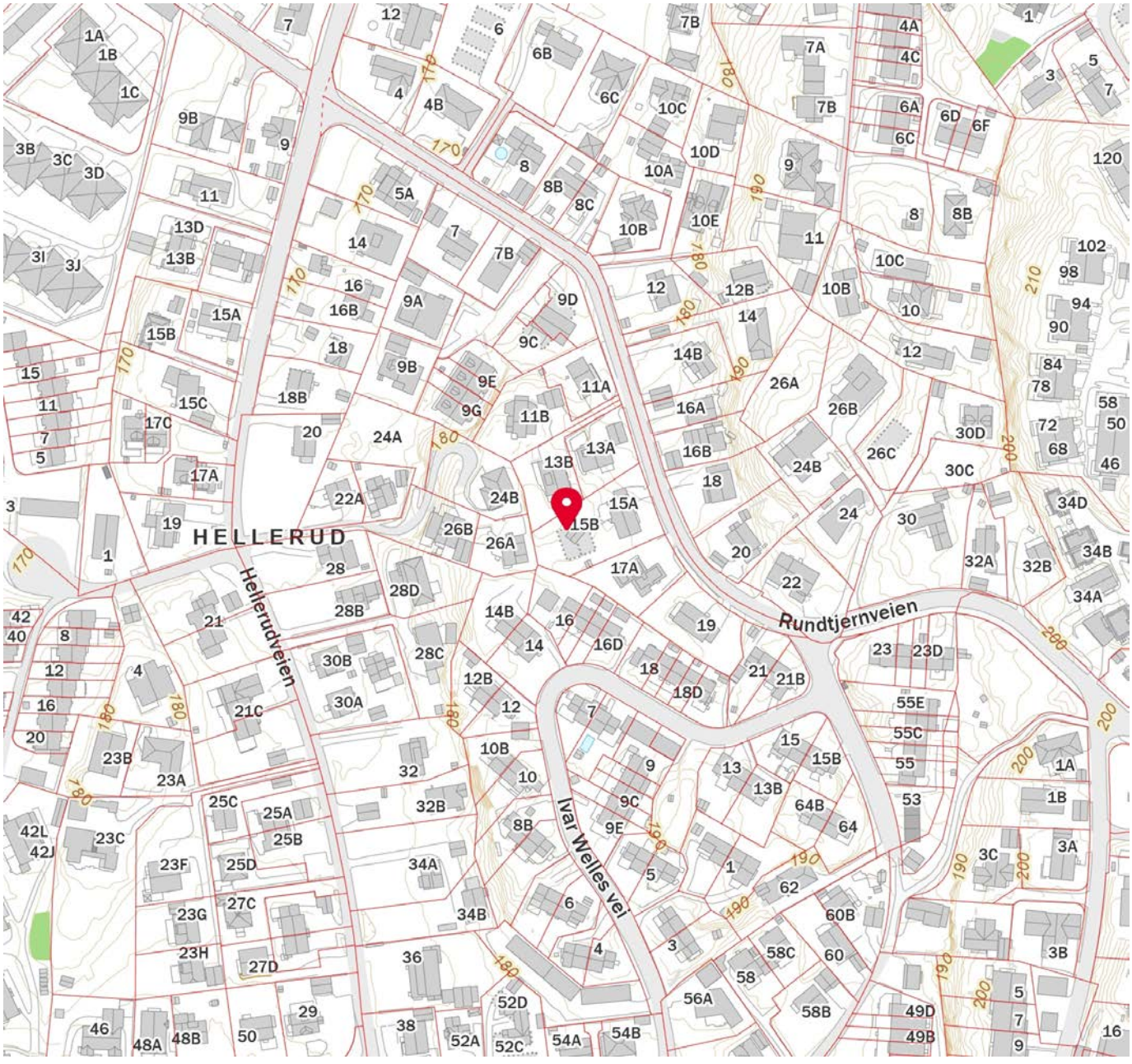
- Hellerud
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

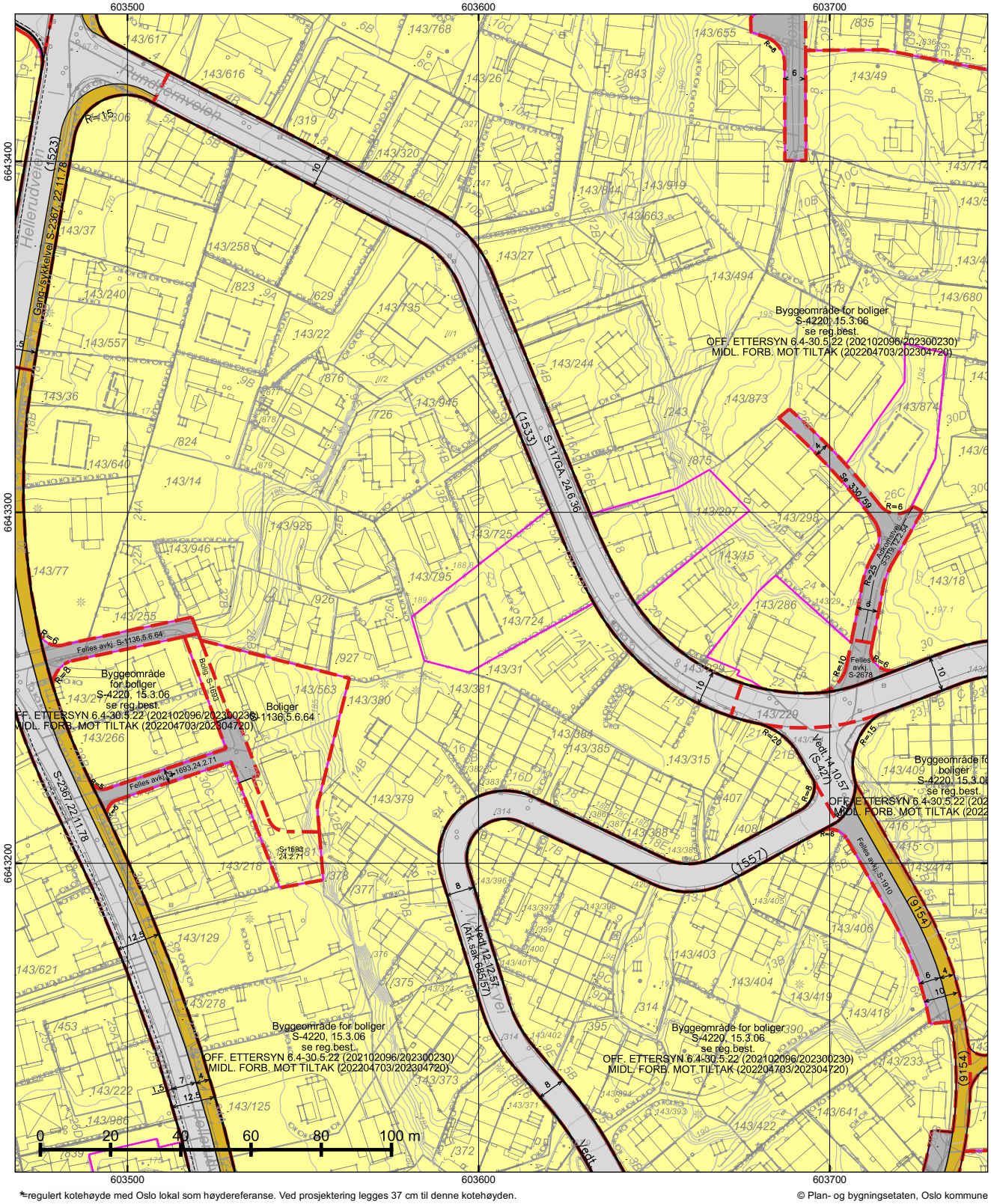
		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 328072/ 86508072
Deres ref.: 44474/ HEHO@MSAKTV
Adresse: RUNDTJERNVEIEN 15C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 143/724

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

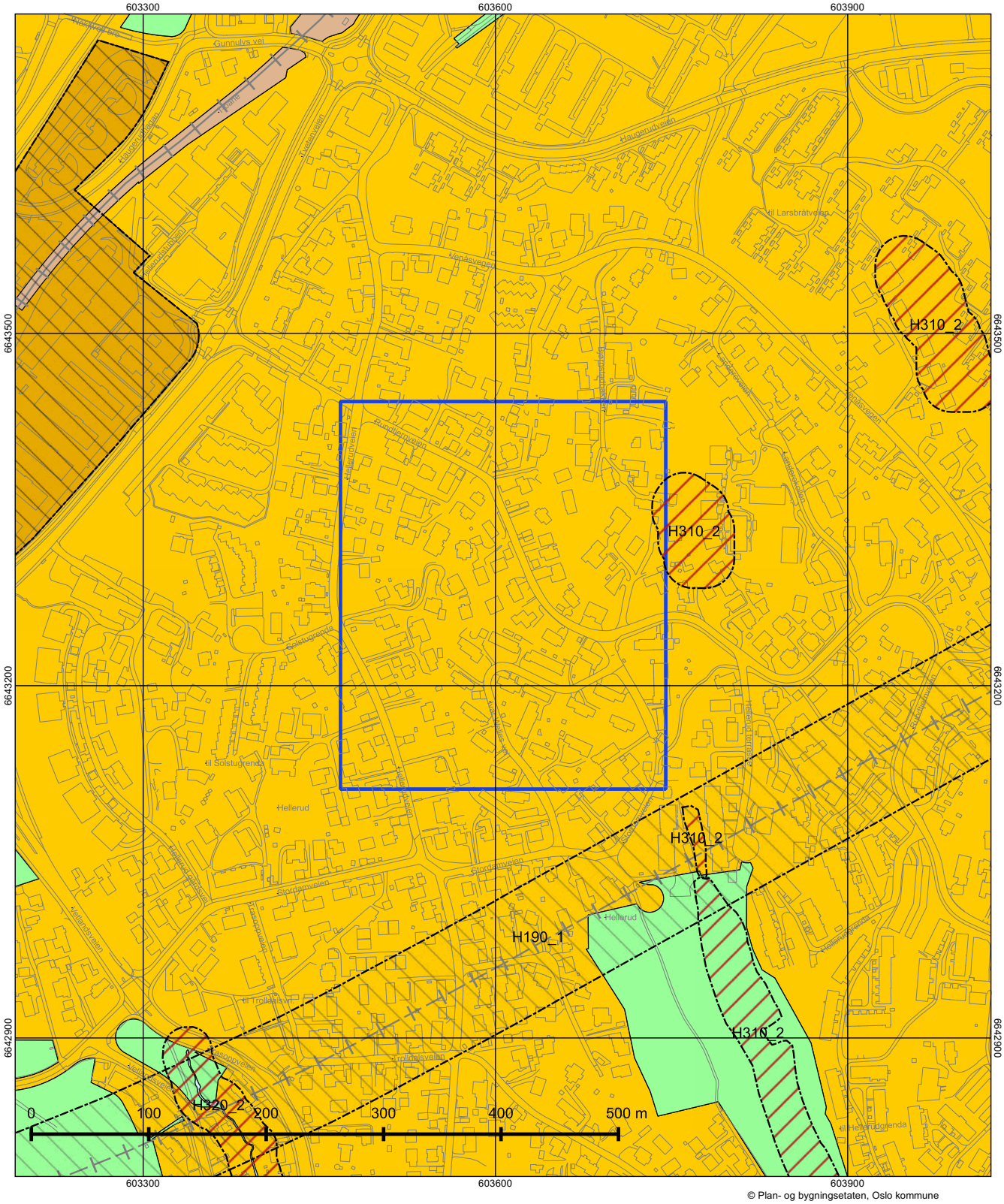
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Beregnet senterlinje veg



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328072/86508072
Deres ref.: 44474/ HEHO@MSAKTV

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

VEDTEKTER FOR SAMEIET Rundtjernveien 15, Gnr. 143 Bnr. 724.

(Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven .)

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.

a) Sameiets navn er Rundtjernveien 15 og omfatter seksjon 1, 2 og 3 på gnr. 143 bnr. 724, der A består av seksjon 1, B av seksjon 2 og C av seksjon 3.

b) Hver sameier har eksklusiv råderett over den spesifikke seksjon.

c) Utearealet er naturlig avgrenset. Hver bolig har eksklusiv bruksrett innenfor sitt respektive avgrensede område. Se vedlagte utomhusplan med markering av dette.

2) Vedlikeholdsplikt

a) Hver seksjon har utbedrings- og vedlikeholdsplikt kun for egen bolig.

3) Sameiermøte og sameiestyre

a) Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned.

b) Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av eierbrøk.

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

Asker, 26.09.23

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FORHANDLER HA FERDIGHUS AS
Solbråveien 23
1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.02.2025
	202305882 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Åsmund Iva Fallet	

Adresse:	RUNDTJERNVEIEN 15 B-C	Eiendom:	143/724/0/0
Tiltakshaver:	ROSS EIENDOM AS	Søker:	FORHANDLER HA FERDIGHUS AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse - Rundtjernveien 15 B-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for tomannsbolig, som vi mottok 11.02.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Finplanering av uteoppholdsarealer

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.2025.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Åsmund Iva Fallet - saksbehandler
Ragnhild Christiansen - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:
ROSS EIENDOM AS, Engene 108E, 3012 DRAMMEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PrivatMegleren Scenario

Dato: 13.09.2021

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86435665
17752 / WM120_3000089_3001435

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.143 BNR. 724

Vi viser til bestilling av 20210913 for RUNDTJERNVEIEN 15.

GNR. 143 BNR. 724

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.05.1978.

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

1254 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

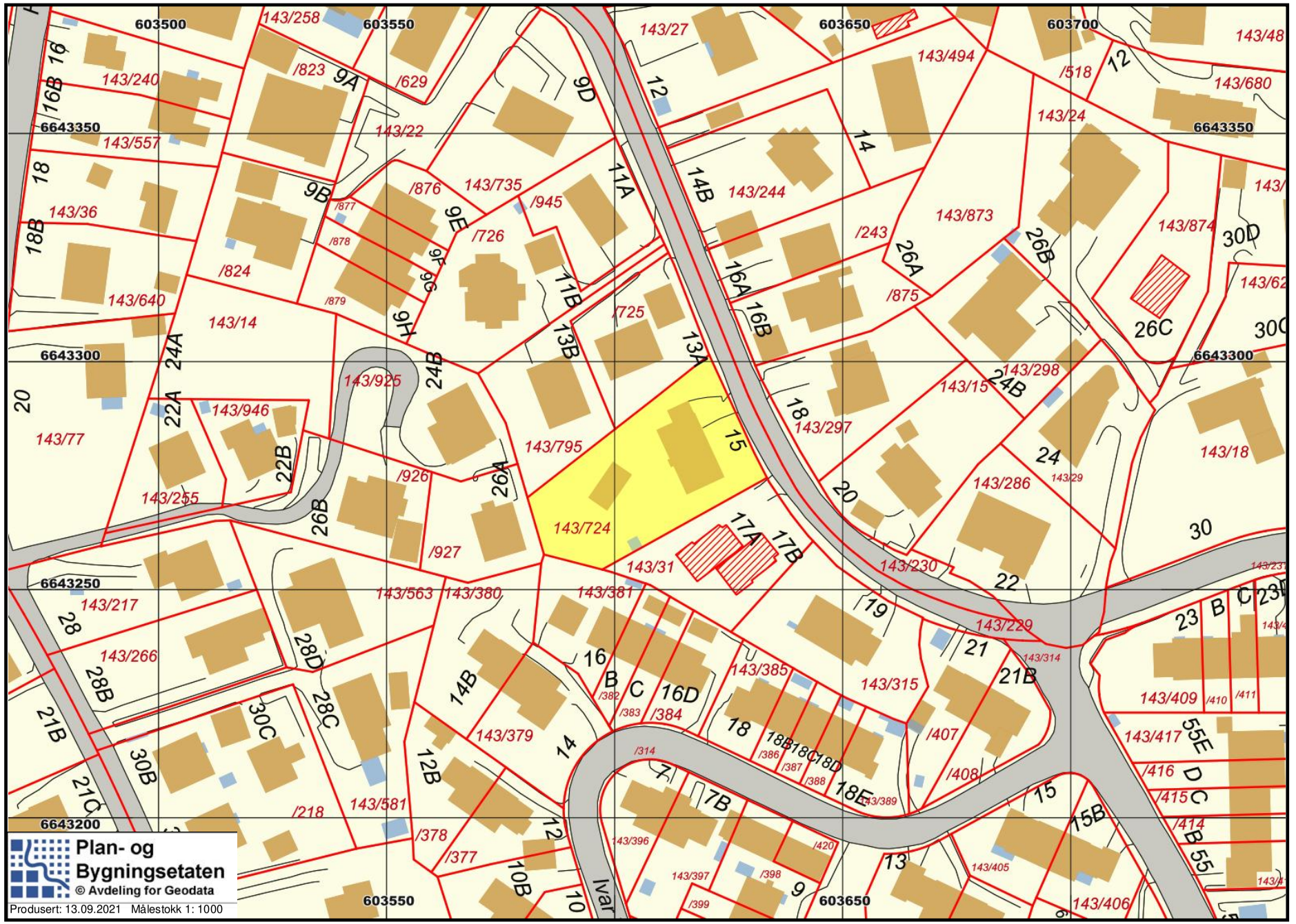
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

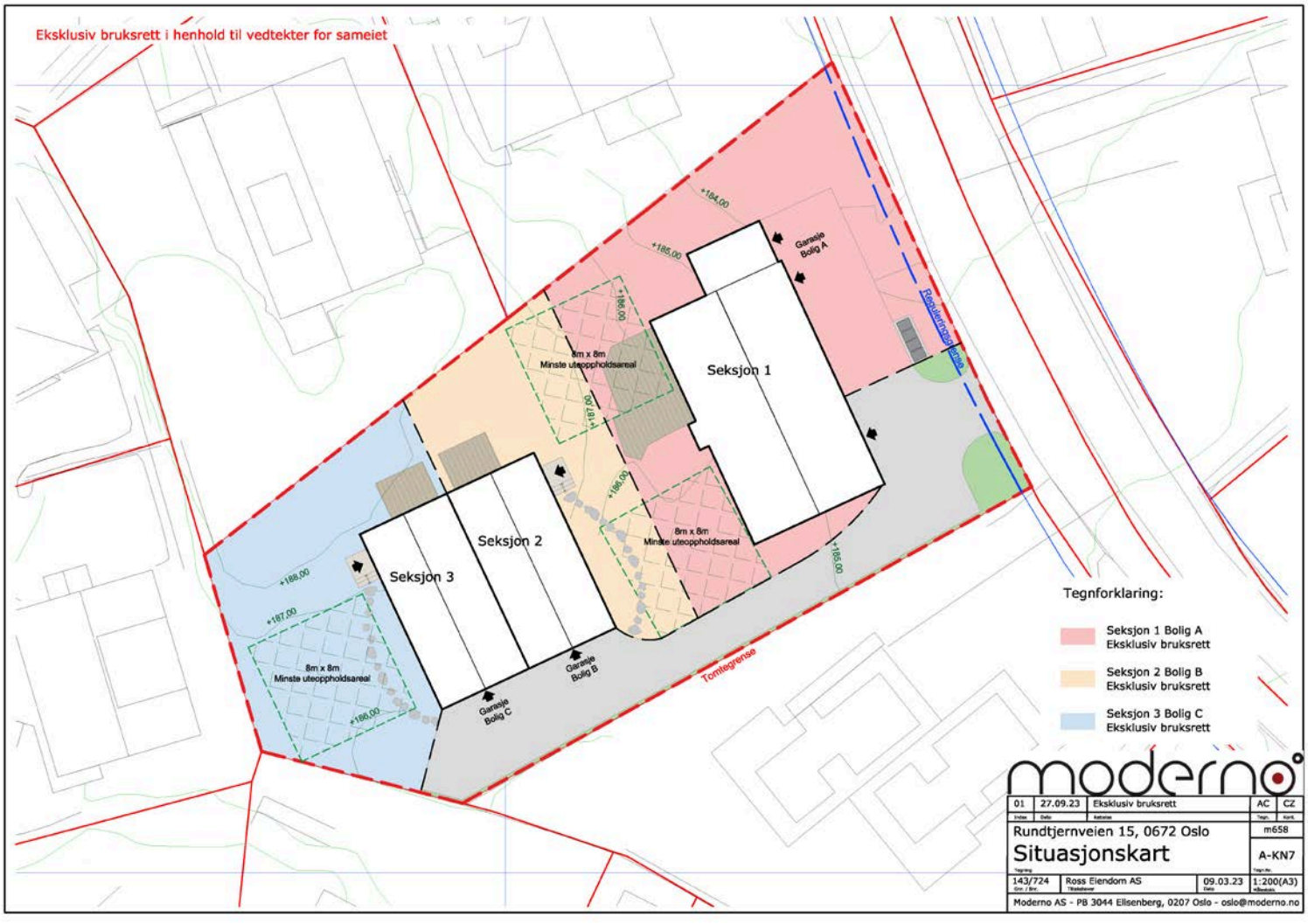
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

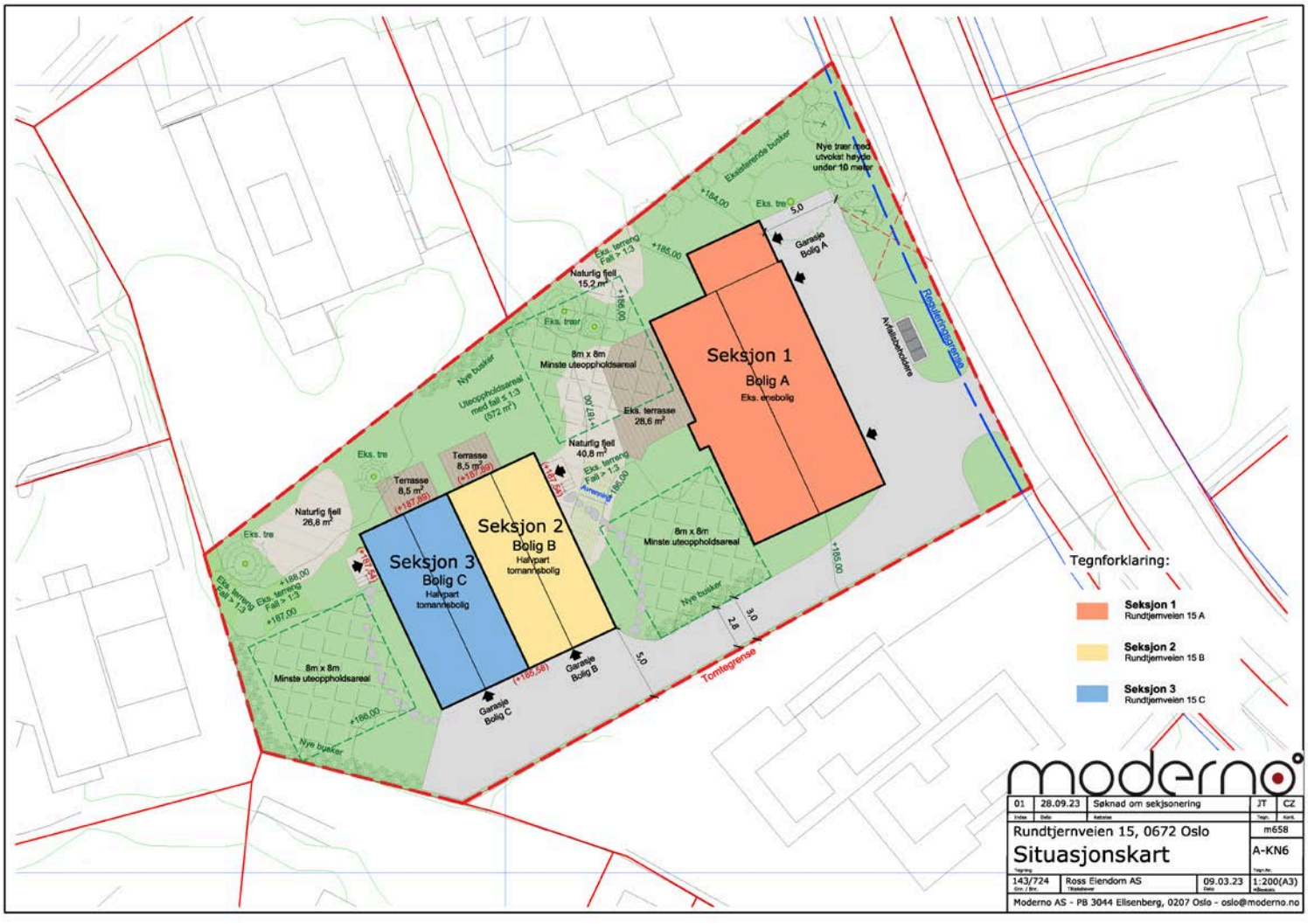
www.pbe.oslo.kommune.no

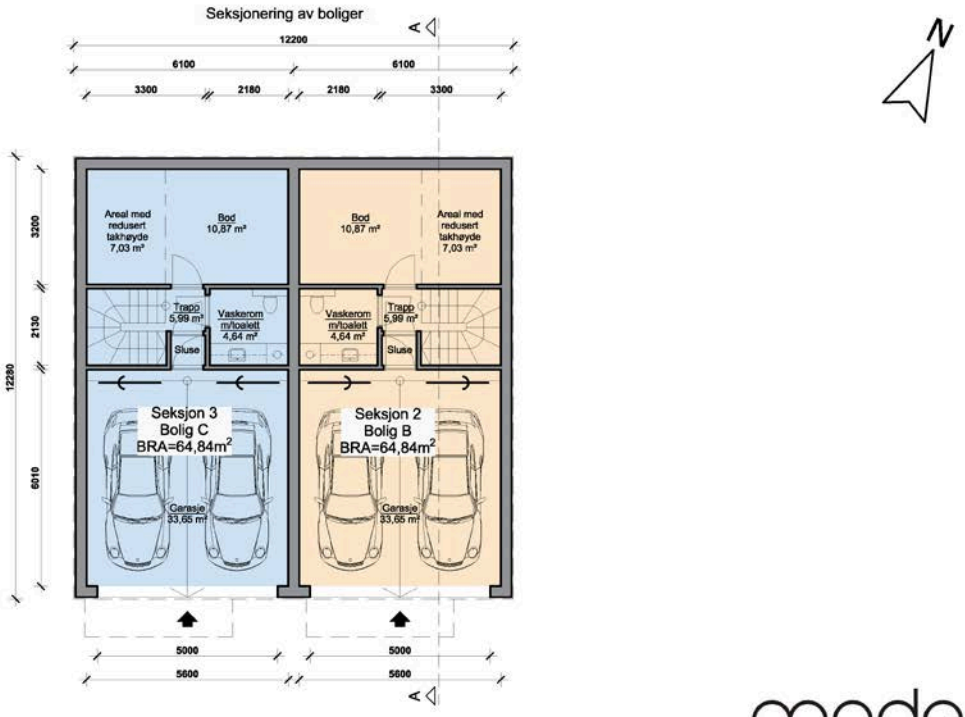
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


603500
603550
603650
603700
6643350
6643300
6643250
6643200
143/724
143/795
143/725
143/726
143/735
143/945
143/876
143/877
143/878
143/879
143/824
143/823
143/629
143/258
143/240
143/557
143/36
143/640
143/14
143/77
143/946
143/925
143/926
143/927
143/255
143/217
143/266
143/563
143/380
143/381
143/31
143/379
143/581
143/218
143/378
143/377
143/27
143/494
143/518
143/48
143/680
143/24
143/244
143/243
143/873
143/874
143/875
143/298
143/15
143/297
143/286
143/29
143/18
143/230
143/229
143/314
143/315
143/407
143/408
143/385
143/382
143/383
143/384
143/386
143/387
143/388
143/389
143/396
143/397
143/398
143/399
143/420
143/405
143/406
143/409
143/410
143/411
143/417
143/416
143/415
143/414
Ivar
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.09.2021 Målestokk 1: 1000


Eksklusiv bruksrett i henhold til vedtekter for sameiet
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Garasje Bolig A
Garasje Bolig B
Garasje Bolig C
8m x 8m Minste uteoppholdsareal
8m x 8m Minste uteoppholdsareal
8m x 8m Minste uteoppholdsareal
+184.00
+185.00
+186.00
+187.00
+188.00
Rundtjernveien
Tomtegrense
Tegnforklaring:
Seksjon 1 Bolig A Eksklusiv bruksrett
Seksjon 2 Bolig B Eksklusiv bruksrett
Seksjon 3 Bolig C Eksklusiv bruksrett
moderno
01 27.09.23 Eksklusiv bruksrett AC CZ
Rundtjernveien 15, 0672 Oslo
m658
Situasjonskart
A-KN7
143/724
Ross Eiendom AS
09.03.23
1:200(A3)
Moderno AS - PB 3044 Ellsenberg, 0207 Oslo - oslo@moderno.no


Seksjon 1
Bolig A
Eks. enebolig
Seksjon 2
Bolig B
Halvpart tomannsbolig
Seksjon 3
Bolig C
Halvpart tomannsbolig
Garasje Bolig A
Garasje Bolig B
Garasje Bolig C
Avfallsbokser
Rundtjernveien
Tomtegrense
Eksisterende busker
Nye trær med utvokst høyde under 10 meter
Eks. tre
Naturlig fjell 15,2 m²
Naturlig fjell 40,8 m²
Naturlig fjell 26,8 m²
Eks. terreng Fall > 1:3
Eks. terrasse 28,6 m²
Terrasse 8,5 m²
8m x 8m Minste uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal med fall ≤ 1:3 (572 m²)
Nye busker
Eks. trær
Arkeologi
+184,00
+185,00
+186,00
+187,00
+188,00
(+187,69)
(+187,54)
(+186,59)
5,0
3,0
2,8
Tegnforklaring:
Seksjon 1
Rundtjernveien 15 A
Seksjon 2
Rundtjernveien 15 B
Seksjon 3
Rundtjernveien 15 C
moderno
01 | 28.09.23 | Søknad om seksjonering | JT | CZ
Rundtjernveien 15, 0672 Oslo
m658
Situasjonskart
A-KN6
143/724
Ross Eiendom AS
09.03.23
1:200(A3)
Moderno AS - PB 3044 Ellsenberg, 0207 Oslo - oslo@moderno.no



moderno

01	22.09.23	Seksjonering av boliger	AC	CZ
Index	Dato	Endrelse	Tegn.	Kontr.

Rundtjernveien 15, 0672 Oslo

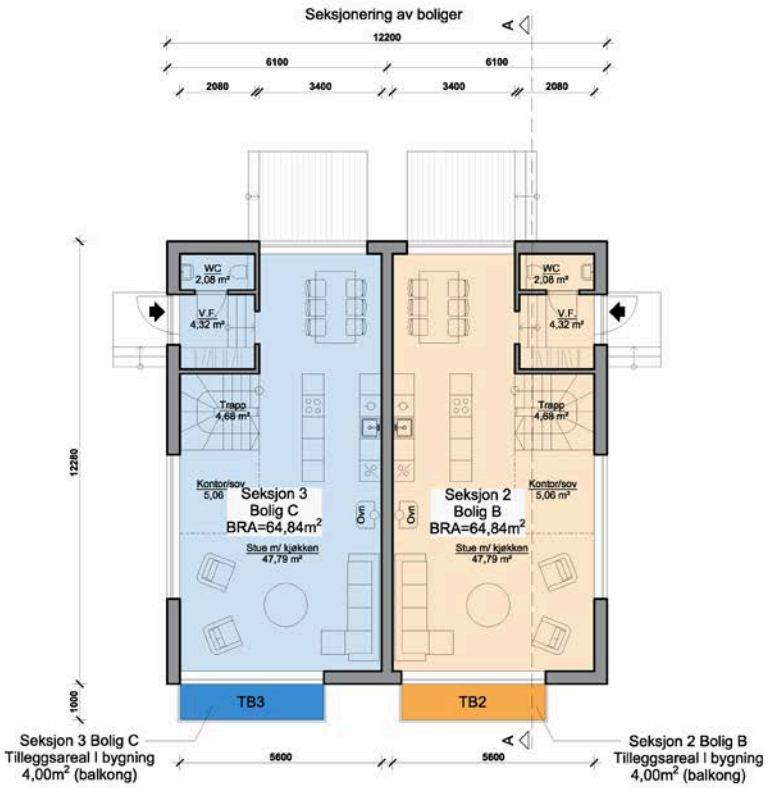
m658

Plan kjeller bolig B og C

A-BN3

143/724	Ross Eiendom AS	09.03.23	1:100(A3)

Moderno AS - PB 3044 Elisenberg, 0207 Oslo - oslo@moderno.no



moderno

01	22.09.23	Seksjonering av boliger	AC	CZ
Index	Dato	Endrelse	Tegn.	Kontr.

Rundtjernveien 15, 0672 Oslo

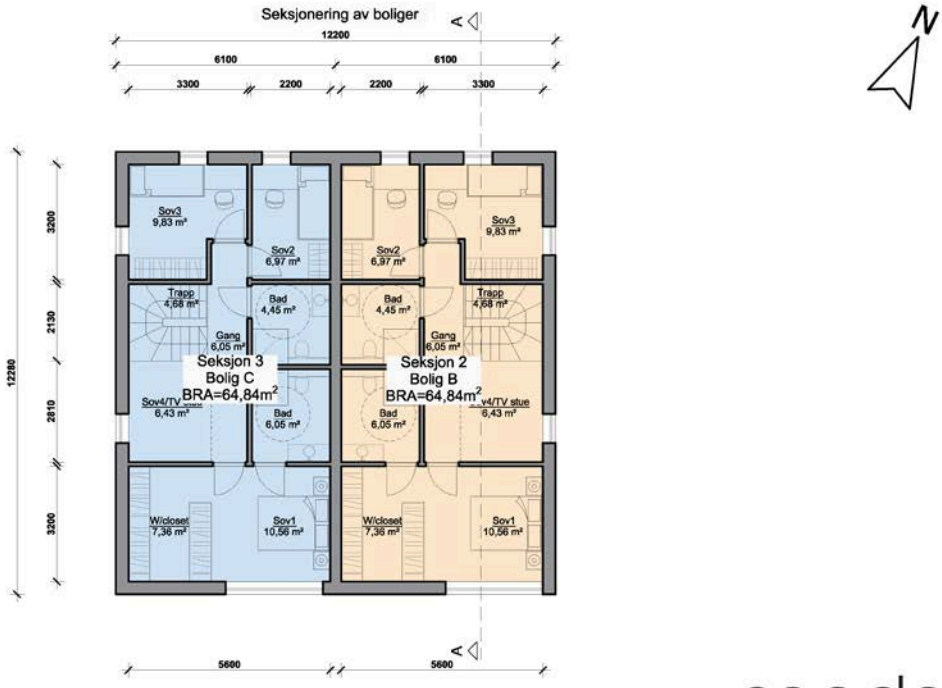
m658

Plan 1.etg bolig B og C

A-BN4

143/724	Ross Eiendom AS	09.03.23	1:100(A3)

Moderno AS - PB 3044 Elisenberg, 0207 Oslo - oslo@moderno.no



moderno

01	22.09.23	Seksjonering av boliger	AC	CZ
Index	Dato	Endrelse	Tegn.	Kontr.

Rundtjernveien 15, 0672 Oslo

m658

Plan 2.etg bolig B og C

A-BN5

143/724	Ross Eiendom AS	09.03.23	1:100(A3)
Grnr. / Bnr.	Tiltakshaver	Dato	Målestokk

Moderno AS - PB 3044 Elisenberg, 0207 Oslo - oslo@moderno.no

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Rundtjernveien 15C
0672 OSLO

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe

Telefon: 924 10 393
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre