

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 350 000,-
Omkostn.: Kr 58 220,-
Total ink omk.: Kr 13 408 220,-
Selger: Ross Eiendom AS

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
Gnr. 143, bnr. 22
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1008250099

1 av 2 solgt! Nyoppført halvpart av 2-mannsbolig med 2 garasje plasser, 3 soverom, 2 bad - Hage

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
- 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
Nabolagsprofil	61
Budskjema	70

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, trapprom og bod.

1. etasje

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

2. etasje

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse og balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Hver bolig har eksklusiv bruksrett innenfor sitt respektive avgrensede område, se vedlagt oversikt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1252 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal. Boligen vil få vedtektsfestet bruksrett til eget tomteareal i naturlig tilknytning til huset.

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, fiske og fridykking. Ulsrudvann og Nøkle vann 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 sykkel tur 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. Integreerte 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/vaskeikum, 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 skyvedørgarderoben. Rommet gir et godt førsteinntrykk av boligen. Det er også tilgang til et praktisk gjestettoalett 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 tomten 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 13 350 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er pr. markedsføringstidspunktet ikke fastsatt, og det må påregnes kostnader for dette etter overtagelse. Kostnadene vil bli fakturert den enkelte eier, kostnadene faktureres kvartalvis.

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:

$(158 \text{ kvm} * 1,3) * \text{kr } 39,93 = 8\,202,-$

Avløp:

$(158 \text{ kvm} * 1,3) * \text{kr } 32,67 = 6\,710,-$

Abonement 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

Eiendomsskatten er ikke fastsatt på nåværende tidspunkt siden bygget er nyoppført.

Skattesatsen i Oslo kommune er fastsatt til 2,35 promille for 2025 og det er vedtatt et bunnfradrag på 4,7 millioner kroner. <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/#gref>

Ta kontakt med Skatteetaten for nærmere informasjon om beregning av boligverdi og eiendomsskatten.

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 faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

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.

Se www.skatteetaten.no for mer info.

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 2 i Oslo kommune. Gårdsnummer 143, bruksnummer 22 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 ferdigattest for boligen, den 03.04.2025.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.04.2025.

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

13 350 000 (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)

13 408 220 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 424 120 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 426 920 (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. 1,-

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/inneståelse : 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,-.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

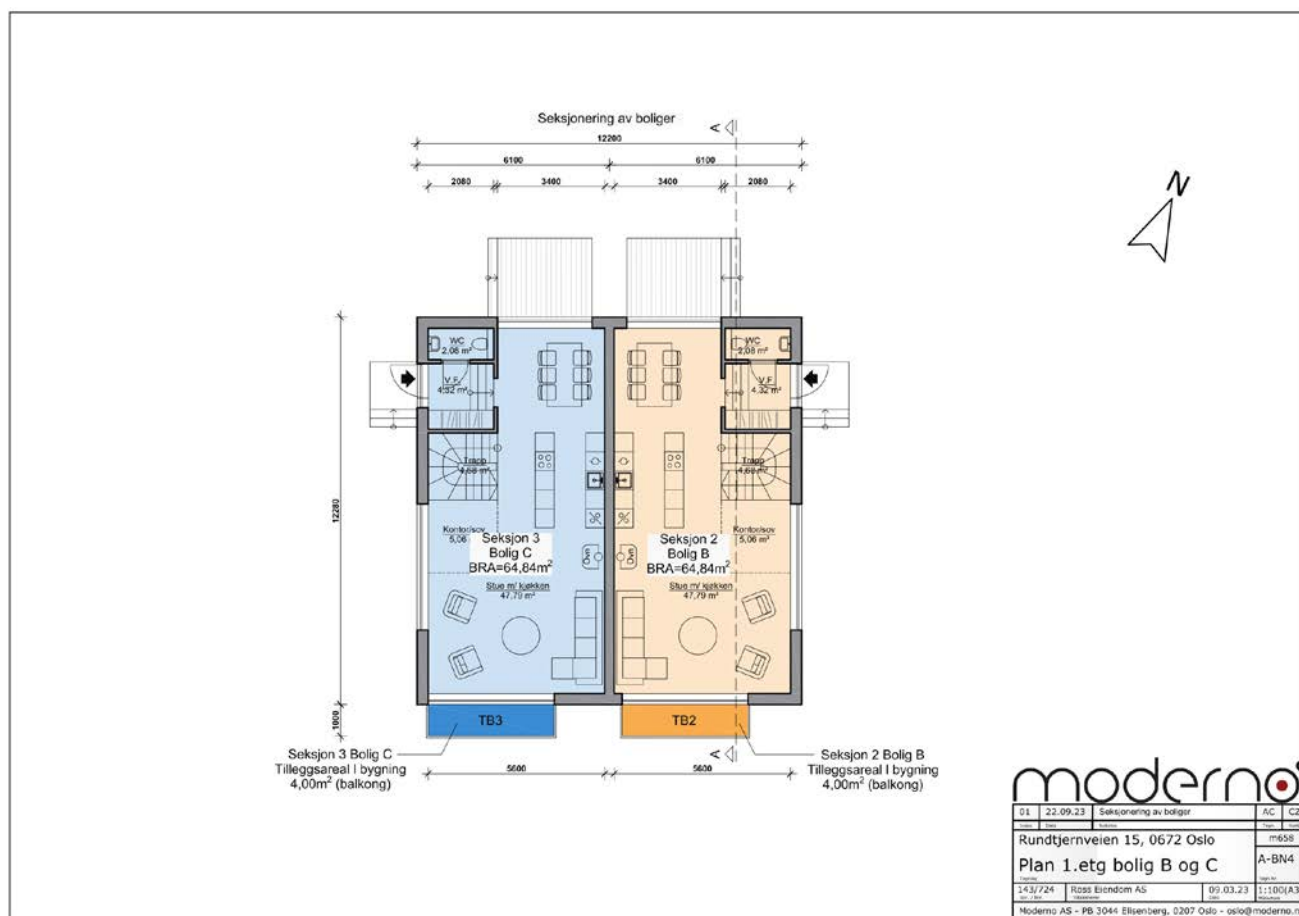
Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

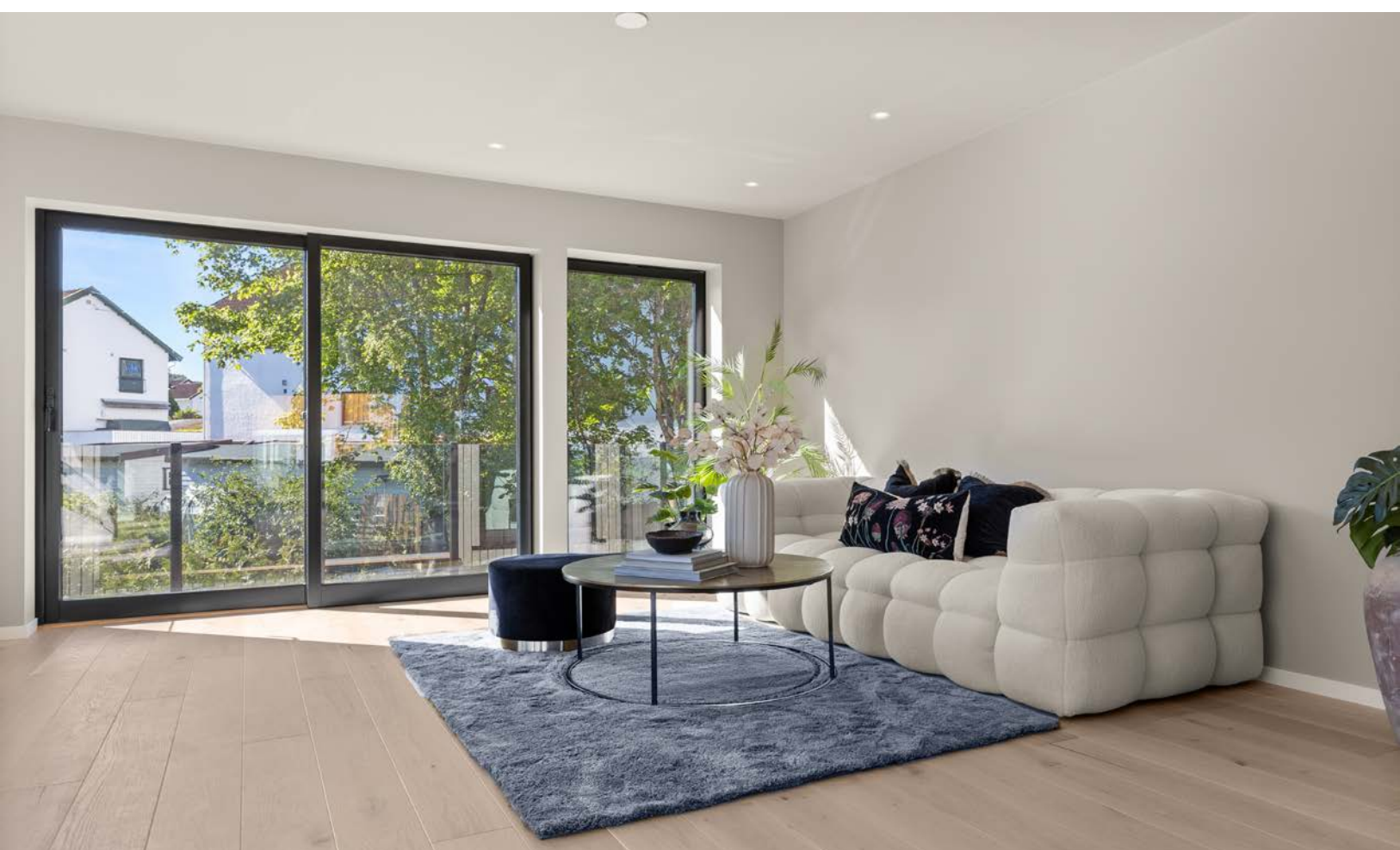
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

08.08.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











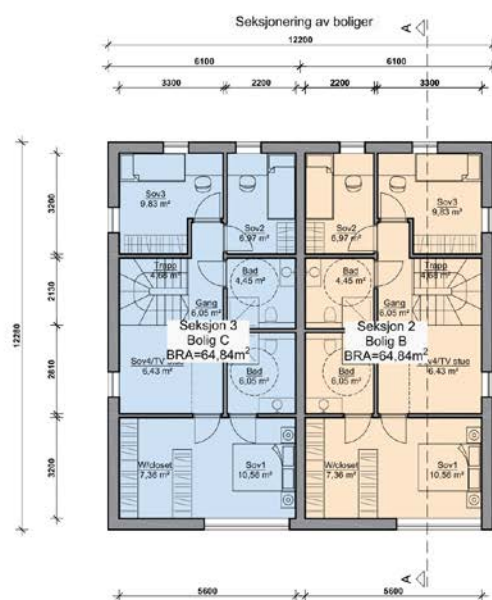








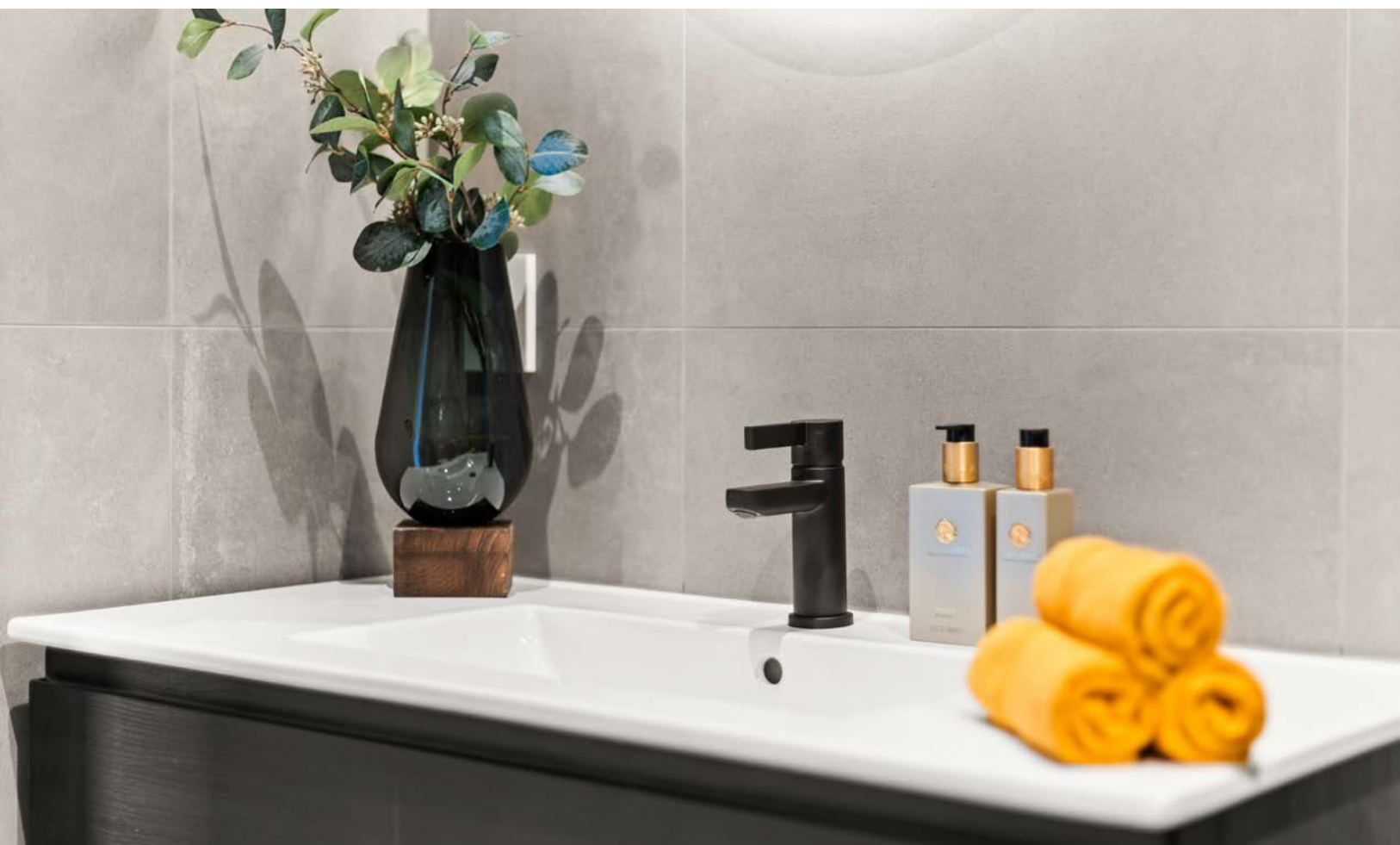




moderno°

01	22.09.23	Seksjonering av boliger	RC	CZ
14.3/724	Ross Eiendom AS	09.03.23	1:100(A3)	
Moderno AS - PB 3044 Ellisenberg, 0207 Oslo - oslo@moderno.no				

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









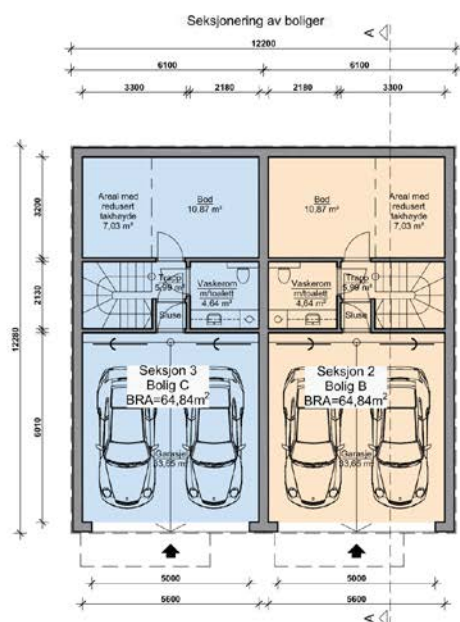












moderno°

01	22.09.23	Seksjonering av boliger	RC	CZ
Rundtjernveien 15, 0672 Oslo				
Plan kjeller bolig B og C				A-BN3
14.3/724	Ross Eiendom AS	09.03.23	1:100(A3)	
Moderno AS - PB 3044 Ellisenberg, 0207 Oslo - oslo@moderno.no				

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Vedlegg

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

FORHANDLER HA FERDIGHUS AS
Solbråveien 23
1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202305882 - 20 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Marianne Kaperdal	Dato: 03.04.2025
Adresse:	RUNDTJERNVEIEN 15 B-C	Eiendom:	143/724/0/0
Tiltakshaver:	ROSS EIENDOM AS	Søker:	FORHANDLER HA FERDIGHUS AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Rundtjernveien 15 B-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tomannsbolig, mottatt 21.03.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305882			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	A-KN5	10.04.2023	1/23
Utomhusplan	A-KN3	04.04.2023	1/24
Plan kjeller	A-UNI1	05.04.2023	1/25
Plan 1. etasje	A-PN1	05.04.2023	1/26
Plan 2. etasje	A-PN2	05.04.2023	1/27
Snitt	A-SN1	05.04.2023	1/28
Fasade nord	A-FN3		1/29
Fasade øst	A-FN4	05.04.2023	1/30
Fasade vest	A-FN2	05.04.2023	1/31
Fasade sør	A-FN1	05.04.2023	1/32



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

Situasjonskart revidert	D1 - A-KN1	05.04.2023	8/8
-------------------------	------------	------------	-----

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 24.02.2025.

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/>

Vennlig hilsen

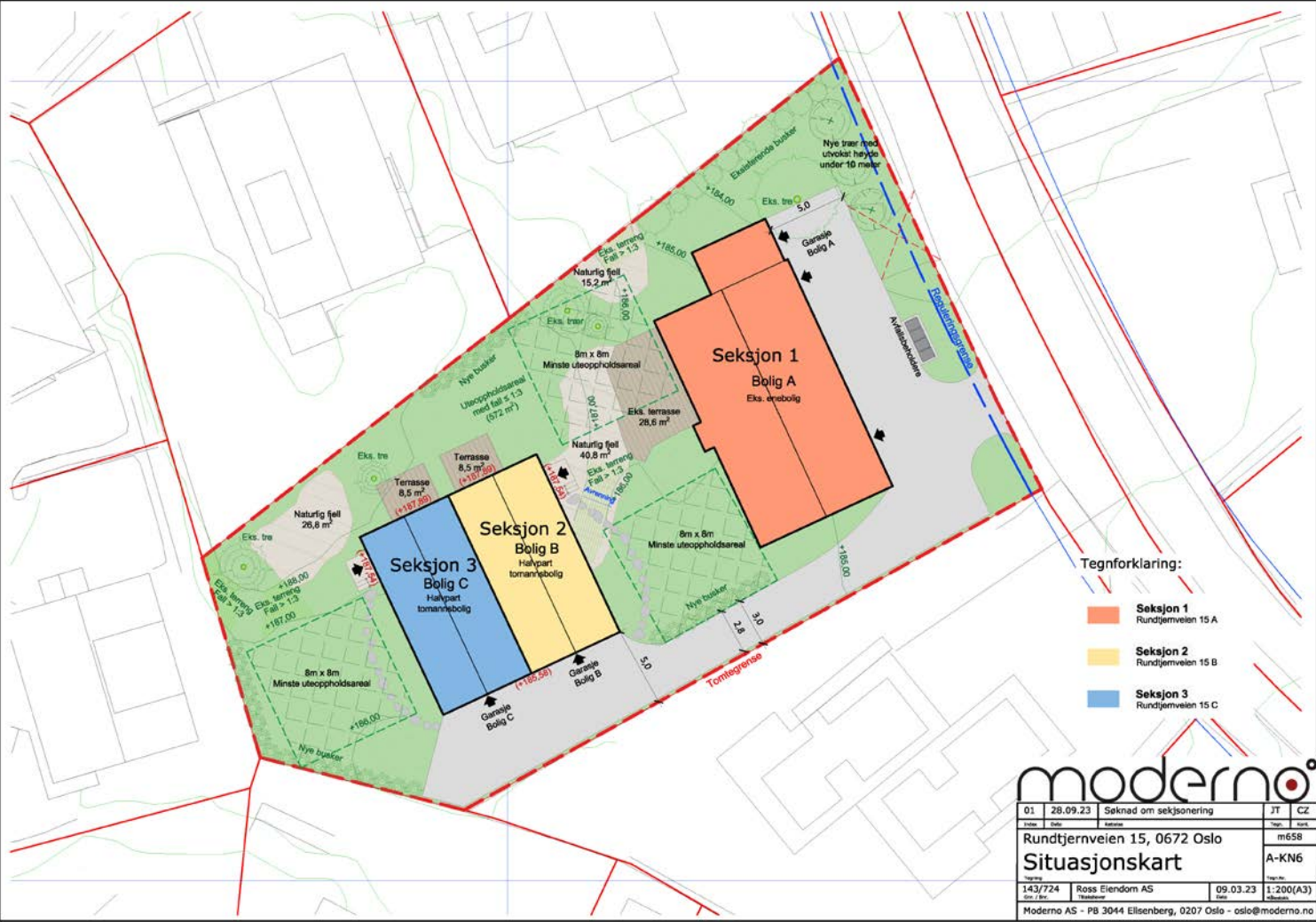
Marianne Kaperdal - saksbehandler

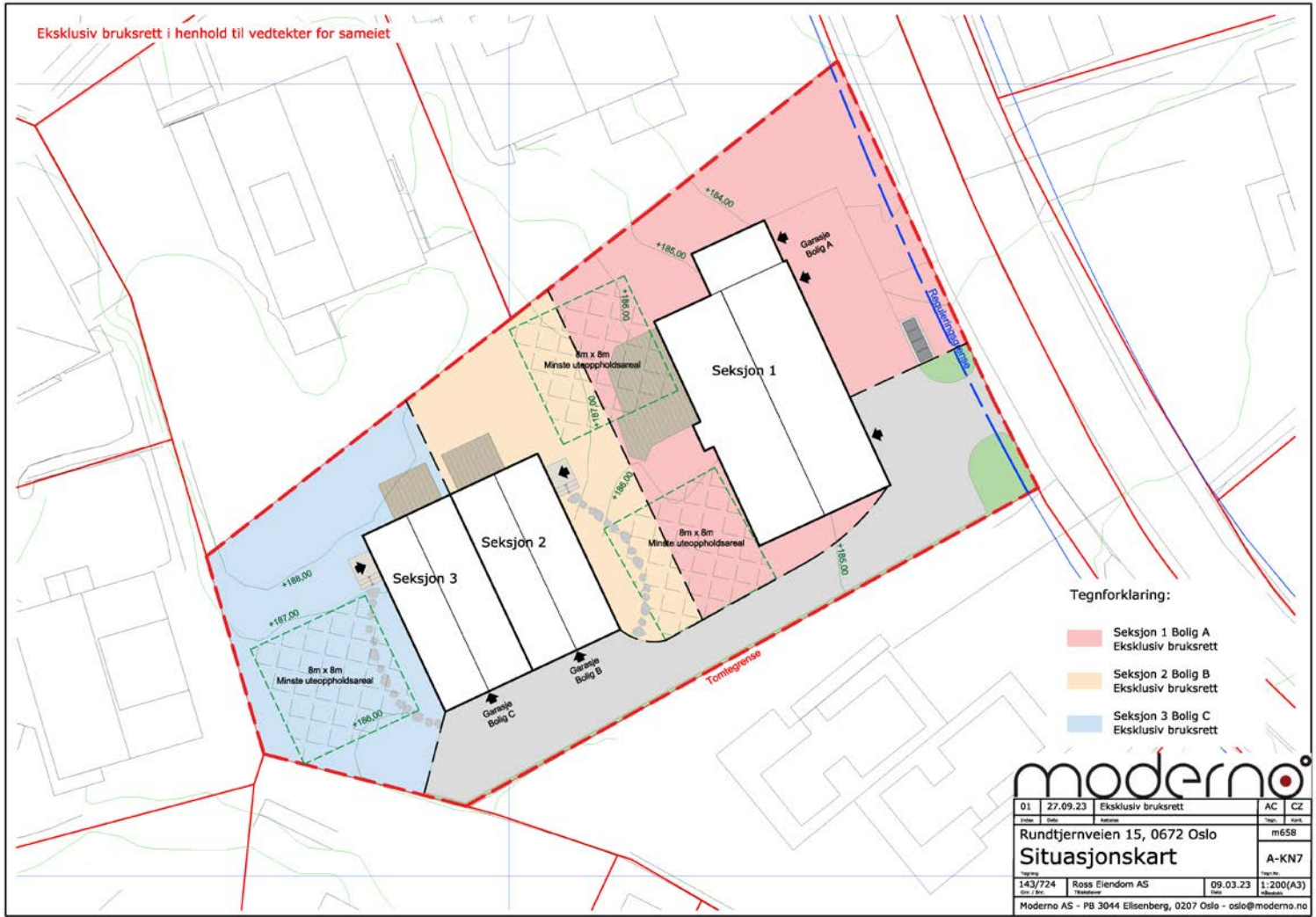
Ragnhild Christiansen - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:

ROSS EIENDOM AS, Engene 108E, 3012 DRAMMEN





Arealmålingsrapport

📍 Rundtjernveien 15 B, 0672 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 143, bnr. 724, snr. 2



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 22.03.2025

Oppdragsnr.: 11838-25078

Referansenummer: YH1602

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Gyldig rapport
22.03.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen

glenn@takstpartner.no

905 31 615





Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

	Anvendelse
	Byggeår 2025 Kommentar

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

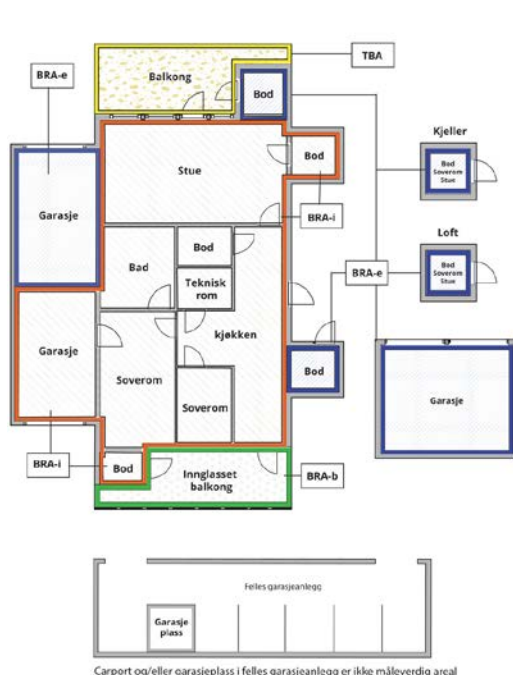
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. Etasje	63			63	
1. Etasje	65			65	26
2. Etasje	63			63	
SUM	191				26
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Garasje, Vaskerom, Trapperom, Bod		
1. Etasje	Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom		
2. Etasje	Trapperom, Bad, Bad 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	140	51

Kommentar

Tomannsbolig Bod og garasje i kjeller utgjør tilsammen 51m² S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
------	-----	-----	-----------

19.3.2025	12:00:00	14:00:00	Glenn-Erik Larsen
-----------	----------	----------	-------------------

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	143	724		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rundtjernveien 15 B

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggemeldte plantegninger fra plan og bygg	21.03.2025		Gjennomgått	1	Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befarings og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsdatoen har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

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

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



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

☒ 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

Eline og Hedvig Prestgaard, Rundtjernveien 9, Bryn

ERKLÆRING

28/6-60

11 JULI 1960

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Rundtjernveien 9 s.nr. 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 tomte 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 tilskjøttet 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

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

☒ 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

6537A

17 MARS 1980

Herav eiendom gnr. 143 bnr. 735 i Oslo har rett til
bruk av ^{Bygning}konstvei over eiendom gnr. 143 bnr. 22.
Se vedlagte kart

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

Elin Prestgaard

Som vidne

Sign. Asa Hoff
Vetlandspiret 3^{er} Oslo 6

Børge Hansen,
Strandåseren 10
2135 RORØ

Riktig gjenspart.
Henry Melhuus

Advokat
HENRY MELHUUS
Tollbodgt. 12 - Tlf. 421135
OSLO

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

☒ 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

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 stad-festet 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 6.0 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. tinglysingslovens § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv vei-bredde 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 utføres 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

Nabolagsprofil

Rundtjernveien 15B - Nabolaget Hellerud - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rundtjernveien Linje 69	3 min 0.2 km
Tveita Linje 2	13 min 0.9 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.8 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	15 min 1.1 km
Trasop skole (1-7 kl.) 584 elever, 25 klasser	17 min 1.2 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	18 min 1.3 km
Godlia skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	18 min 1.3 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	17 min 1.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	14 min 1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 4.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

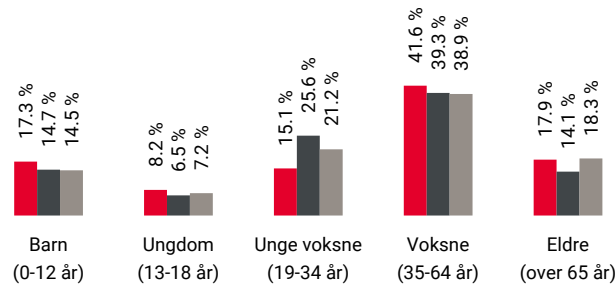
Veldig bra 85/100



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

Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min 0.6 km
Haugerudhagan barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.7 km
Hellerudtoppen barnehage (2-5 år) 15 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Hellerud Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Hellerudveien	6 min



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

6 min 

Ballspill

0.4 km
- 

Sankt hansfjellet brl. ballpla

2 min 

Ballspill

0.6 km
- 

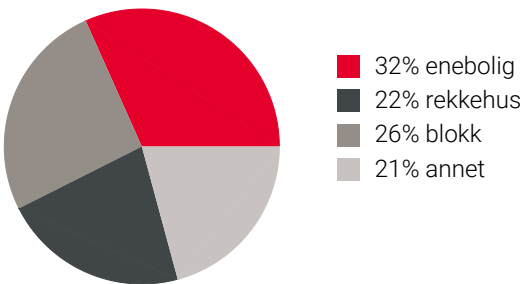
SATS Hellerud

5 min 
- 

Mudo Tveita

7 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

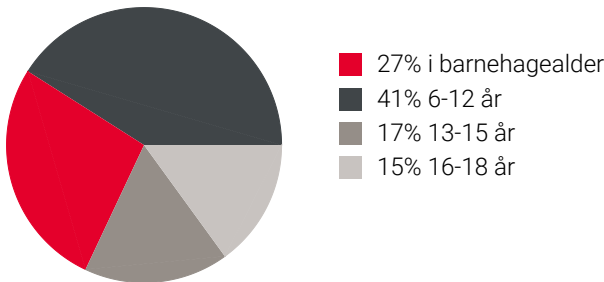
Tveita Senter

13 min 
- 

Vitusapotek Tveita senter

13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

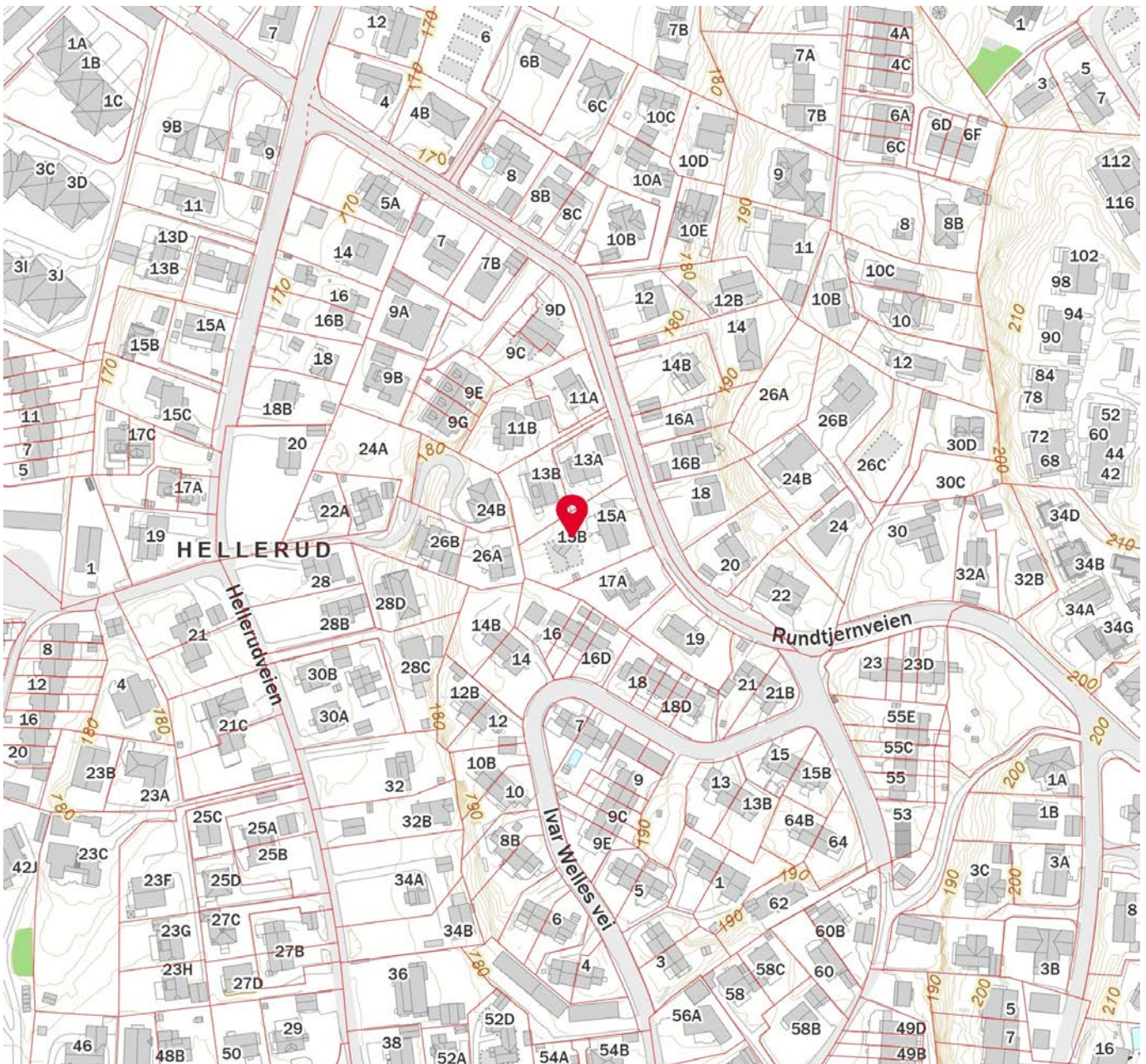
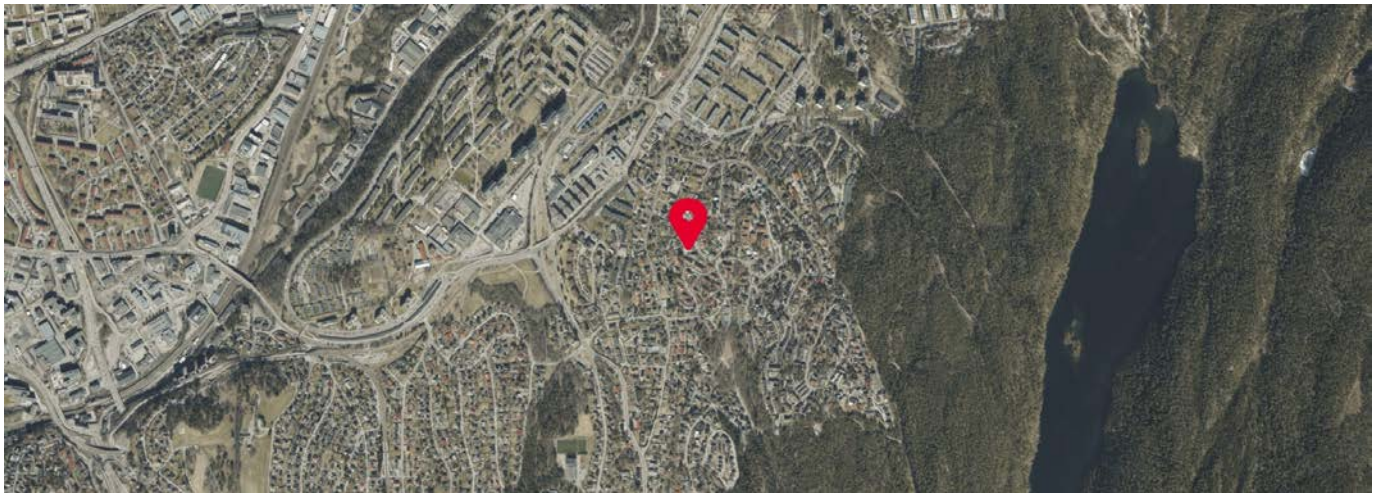


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.



PLUS dekkes 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 PLUS.

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



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.



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 for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rundtjernveien 15B
0672 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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