PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

RUNDMYRVEIEN 22

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Eiendomsskatt og kommunale avgifter

Formuesverdi

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema

Tilstandsrapport

Innledning

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-04-1766) og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner
- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Krav til tilstand som gjelder for byggverket eller byggverksdelen ved søknadstidspunktet.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Mer om dette oppdraget

Boligen var møblert under befaringen og det er svært mye lagrede gjenstander rundt boligen. Undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

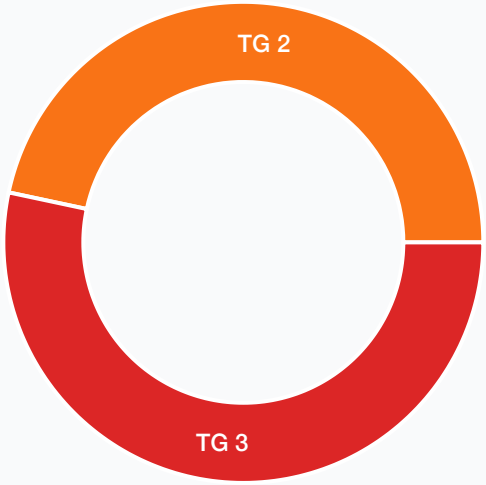
Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold, skader og ufagmessigheter. Det må påregnes vesentlige kostnader i forbindelse med utbedringer. Rapporten beskriver kostnadsestimat for avvik som gir tilstandsgrad 3. Kostnader utover disse estimatene må påregnes. Mer nøyaktig estimering av kostnader avhenger av grundigere undersøkelser.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

TG 3 **Store eller alvorlige avvik (8)**

Krypkjeller, Dører, Vinduer, Grunnmur og fundamenter, Fuktsikring og drenering, Veggkonstruksjon, Nedløp og beslag, Taktekking

TG 2 **Vesentlige avvik (7)**

Andre utvendige forhold, Andre innvendige forhold, Innvendige dører, Ventilasjon, Rom under terreng, Terrengforhold, Takkonstruksjon/Loft

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, anbefales det å lese hele rapporten nøye.

Vurderinger

Utvendig

Taktekking

TG 3

Taktekkingen er av metallplater.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.
Store deler av tekkingen er ikke synlig fra bakkenivå, og derfor ikke vært mulig å inspisere.

Avvik:

- Takkonstruksjonen har lavere helning enn det taktekkingen er beregnet for. Når taket er for flatt i forhold til hva tekkingen er egnet for, renner vannet saktere av og blir liggende lenger, noe som øker belastningen på skjøter og gjennomføringer. I kombinasjon med vind og slagregn kan vann presses inn under tekkingen, noe som gir økt mulighet for lekkasjer/skader. Det anbefales grundigere undersøkelser av underliggende konstruksjon.

- Det er enkelte detaljer i utførelsen som kan føre til lekkasjer. Dårlig tilpassede eller mangelfulle detaljer – som ved skjøter, avslutninger eller gjennomføringer – kan føre til vanninntrengning.

- Tekkingen bærer preg av ufagmessige og uferdigstilte arbeider. Det må gjøres tiltak.

- Det er symptomer på lekkasje i taket over carport. Dette innebærer fuktmerker. Lekkasjene kan over tid skade trekonstruksjonen.

Kostnadsestimat for utbedring:

200 000 – 500 000 kr

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.



Lekkasje i tak ved carport.



Uferdigstilte arbeider og detaljer som kan føre til fuktskade.

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurderte forhold: Alder, deformasjoner og skader er vurdert. Punktet gjelder for beslag som ikke er nevnt andre steder i rapporten. Vurderingen er basert på en visuell inspeksjon av tilgjengelige deler sett fra bakkenivå.

Avvik:

- Det er registrert deformasjoner/skader i elementer.
- Det er registrert symptomer på punktvise utettheter i overganger på takrenner. Dette kan føre til drypp og vannavrenning på uønskede steder, noe som gjør at bortledning av takvann ikke fungerer fullt ut tilfredsstillende.
- Det er registrert avvik i beslagsløsningene. Slike avvik kan føre til at vann ledes feil og trenger inn mot underliggende konstruksjoner, noe som øker muligheten for fuktskader. Det anbefales nærmere vurdering av en blikkenslager eller annen fagkyndig for å kartlegge behovet for utbedring.
- Det mangler snøfangere på taket. Der snøfangere ikke er montert, kan snø og is rase ned, noe som utgjør en risiko for personer og gjenstander nedenfor. Dette må monteres etter gjeldende krav da tekkingen ble lagt.
- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.
- Det er ikke registrert stigetrinn eller eventuell plattform for sikker adkomst til pipen. Det er brann- og redningsetaten som vurderer om adkomsten er tilfredsstillende etter gjeldende krav. Det er normalt opp til dem å avklare om det er behov for tiltak for å sikre lovpålagt adkomst for feiing og tilsyn.

Kostnadsestimat for utbedring:

100 000 – 200 000 kr

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.



Utettheter og manglende borledning av takvann.



Deformasjon og lekkasje.

Veggkonstruksjon

TG 3

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Trekledning og yttervegger er kontrollert med tanke på deformasjoner, råte/fuktskader, sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Avvik:

- Kledningen har værslitasje inkludert sprekkdannelser. Sprekker i treverket kan med tiden gi økt fuktbelastning som kan føre til skade, og det er derfor viktig å følge med på tilstanden. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskiftning av deler av kledningen for å opprettholde god beskyttelse mot vær og fukt.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen. Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut. Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

- Detaljene for vannavrenning er ikke tilfredsstillende. Det er enkelte detaljer hvor vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen. Mangelfull utforming kan føre til at vann ledes feil eller samler seg i overganger og tilslutninger. Dette øker risikoen for fuktrelaterte skader over tid.

- Det er registrert ufagmessig montering av bærende søyler i kjelleren. Dette bør undersøkes grundigere for å kartlegge tiltak.

Kostnadsestimat for utbedring:

20 000 – 100 000 kr

Estimatet gjelder for å utbedre enkelte detaljer hvor vanninntrengning kan skje.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.



Området med mulighet for at vann tregner i konstruksjonen.



Mangler eksempel vannavledning rundt vindu og dør.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Yttertaket er en lukket konstruksjon.

Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på svank/svak i møne, fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Avvik:

- Det er ikke tilfredstillende lufting av takkonstruksjonen. Tilstrekkelig lufting er viktig for å hindre fuktproblemer, men ventilasjonen vurderes som mangelfull. Tiltak anbefales for å bedre forholdene.

- Det er rustdannelser i bærende stolper under takkonstruksjonen. Rust kan over tid svekke bæreevnen til stolpen.

Vinduer

TG 3

Vinduer med isolerglass, produsert i 1985.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Avvik:

- Det er registrert sprukne og knuste glass. Glassene må skiftes ut.
- Det er registrert avvik i den ytre tettingen rundt vinduer. Avvik i utvendig tetting kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader. Avviket må utbedres innen nær fremtid.
- Utvendig listverk ligger tett mot vannbord. Dette øker muligheten for at listverket suger til seg vann, noe som kan føre til sprekker og fuktrelaterte skader over tid.
- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer.
- Det ble registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke. På enkelte vinduer i soverom ble det registrert at vinduene har løsnet fra hengsel, noe som gjør vinduer løse

Kostnadsestimat for utbedring:

20 000 – 100 000 kr

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.



Knust glass.



Åpning i profiler hvor vann kan trenge inn.

Dører

TG 3

Type: Ytterdører i tre. Terrassedører med isolerglass.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Avvik:

- Det er registrert avvik i den ytre tettingen rundt dører. Avvik i utvendig tetting kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader. Avviket må utbedres innen nær fremtid.
- Det ble registrert dører som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.
- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold.
- Det mangler fallsikring utenfor terrassedører, da tidligere trapper og veranda ute er fjernet. Dette gir en risiko for personsikkerheten.

Kostnadsestimat for utbedring:

20 000 – 100 000 kr

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Andre utvendige forhold

TG 2

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

Avvik:

- Det mangler tetting under isolasjonen i etasjeskilleren. Dette kan føre til økt varmetap, risiko for fuktproblematikk og mus i konstruksjonen.



Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Fuktsikring og drenering

TG 3

Det er registrert utvendig drensplast enkelte steder.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Avvik:

- Saltutslag er observert på grunnmuren. Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.
- Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmuren. Dette tyder på at dreneringen kan være svekket og/eller kappilært oppsug fra grunn. Høyere fuktverdier kan gi fuktig inneklima i rom under terreng, og over tid svekke grunnmuren.
- Grunnmursplaten er avsluttet høyere enn terrenget. Slike plater skal normalt avsluttes 5 cm under terrenget, i henhold til monteringsanvisninger. Eksponert kant utsettes for sol, regn og frost, noe som kan gi skader i platen og redusert tetting mot fukt.
- Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten. Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.
- Det er registrert vanninntregning i kjellerboden på et punkt. Det tyder på at dreneringen er svekket i området og du må gjøres tiltak for å forhindre fuktskader.

Kostnadsestimat for utbedring:

100 000 – 200 000 kr

Kostnadsestimat gjelder utbedring av lekkasje i boden.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.



Utvendig drensplast over terrenget.



Saltutslag på innsiden av grunnmuren.



Området hvor det er registrert vanninredning/drypping.

Grunnmur og fundamenter

TG 3

Grunnmur i lettklinkerbetong og betong. Fundamenter er ikke synlig under befaring.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Avvik:

- Det er synlige riss i grunnmuren. Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.
- Grunnmuren har avskallinger og sprekker i overflaten. Lokale skader må påregnes utbedret for å hindre videre nedbryting. Avskallinger kan gi økt fukt i grunnmuren.
- Det er registrert ufaglig utførelse av grunnmuren. Dette innebærer blant annet skjevheter og manglende mørtel. Disse avvikene kan påvirke grunnmurens stabilitet.
- Det er registrert utglidning av masser under betongsålen i kjeller. Dette kan gi svekket understøttelse, og over tid før til skjevheter/setninger i konstruksjonen om det ikke utbedres.

Kostnadsestimat for utbedring:

20 000 – 100 000 kr

Estimatet gjelder kun for å utbedre utglidde masse under betongsålen.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.



Manglende mørtel i muren.



Skjevheter og ufagmessigheter. Over muren på bilde er ytterveggen ufagmessig understøttet.



Skade i grunnmuren. Planker er over fundamenter, og ikke synlig under befaringen.



Utsigning av masser under betongsåle.

Terrengforhold

TG 2

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Avvik:

- Deler av terrenget tilfredstillende fall, men enkelte deler har svakt fall bort fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over de første 3 meterne). Dette øker muligheten for fuktbelastning mot bygningen i disse områdene.

Innvendig

Rom under terreng

TG 2

Boligen har rom under terreng (bod), men uten innredet overflater.

Vurderte forhold: Synlige overflater i boden under terreng er kontrollert med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskjolder, sopp/råte og skadedyr.

Avvik:

- Ventileringen i rommene er ikke tilfredstillende. Rom i slike kjellere bør ha friskluftsventil. Dette er for å kunne ventilere vekk fuktig luft, å begrense muligheten for skader av fuktig luft.
- Det er registrert riss og sprekker i overflater. Dette kan tyde på fuktpåkjenning eller bevegelse i konstruksjonen. Se for øvrig punkt om grunnmur og fundamenter.
- Rom under terreng er mer sårbare fukt fukproblematikk. I dette tilfellet er det registert fukt fra grunnmuren, som kan øke fuktverdier i rommet og føre til skader. Se for øvrig punkt for utvendig drenering.

Krypkjeller

TG 3

Boligen har en krypekjeller med adkomst fra utsiden.

Vurderte forhold: Der det var tilgang til krypkjeller er konstruksjonen kontrollert med tanke på fuktskader, fuktsperre, ventilering, delaminering/avskalling og høyde i rommet. Stikktaking i treverk er utført på tilfeldige steder som en stikkprøvekontroll.

Avvik:

- Det er løsnet en plate i etasjeskilleren. Dette kan føre til økt varmetap, risiko for fuktproblematikk og mus i konstruksjonen. Forholdet bør derfor utbedres innen nær fremtid.

- Kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fukt og inneklima i boligen. Slike konstruksjoner ofte er utsatt for fuktrelaterte skader i både rommet og tilstøtende bygningsdeler. Det er også en mulighet for at forurenset luft spres til resten av boligen. Kryperom er spesielt følsomme for klima- og ventilasjonsforhold, og skader kan utvikle seg over tid uten tydelige symptomer. For å redusere risikoen for skader anbefales jevnlig tilsyn, god ventilasjon, og at det ikke lagres organiske materialer som treverk, papp eller tekstiler i rommet.

- Det er registrert fuktmerker i platene i etasjeskilleren. Det er ukjent hva dette er forårsaket av og omfanget av forholdet. Forholdet bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat for utbedring:

Under 20 000 kr

TG 3 er satt grunnet fuktmerker i etasjeskilleren. Det er ukjent hva som har forårsaket disse, og hva omfanget er. Det er derfor satt et estimat som kun gjelder grundigere undersøkelser. Et mer nøyaktig estimat krever grundigere undersøkelser.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.



Fuktmerker i platene.



Plate som er løsnet i etasjeskilleren.

Innvendige dører

TG 2

Vurderte forhold: Åpne- og lukkemekanismen er undersøkt på et utvalg dører, som en stikkprøvekontroll. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke vurdert.

Avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

Ventilasjon

TG 2

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Avvik:

- Boligen har ingen ventilasjon. Manglende ventilasjon kan gi økt luftfuktighet og redusert luftkvalitet. Det kan bli nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

Andre innvendige forhold

TG 2

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

Avvik:

- Det er registrert at dampsperre i det ene soverommet ikke er tilfredsstillende montert. Dampsperre er ikke skjøtet i overgangen mellom vegg og himling, noe som kan føre til fuktproblematikk problematikk i veggkonstruksjonen.



Dampsperre i overgang himling/vegg.

Elektrisk anlegg

Sikringer av typen jordfeilautomater.

Da det ifølge eier ikke foreligger el-tilsyn på anlegget innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18. Formålet er å avklare om en kvalifisert elektrofaglig person bør kontrollere anlegget. Kontrollen innebærer spørsmål til boligeier og visuelle observasjoner, og kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll.

Det presiseres at undertegnede har ikke fagkompetanse på elektrisk anlegg. Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav og kompetansekrav. Kun fagfolk kvalifisert etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav kan utføre el-kontroll. Tilstandsgrad fastsettes ikke her, i henhold til veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
a. når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
b. om sikringene ofte løses ut: Nei.
c. om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
d. om det finnes kursfortegnelse, og om antallet sikringer er i samsvar med denne: Ja.
e: foreligger samsvarserklæring på arbeid utført på anlegget etter år 1999: Nei.

Videre undersøkes følgende forhold visuelt:
a. Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, inkludert om plugg på eventuell varmtvannsbereder er brunsvidd.
b. Om kabler er tilstrekkelig festet.
c. Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja, på grunn av manglende samsvarserklæring og løse ledninger bør det utføres en utvidet el-kontroll.

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

- Grunnmur i betong og lettklinkerbetong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Boligen har ikke innlagt vann eller avløp.

Oppvarmingssystem

- Peisovner er montert. Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

- Gulv: Parkett og vinyl.
- Vegger: Panel.
- Himling: Panel.
- Himlingshøyden er målt til ca. 4,1 meter i stuen, målt ved høyeste punkt i skråhimlingen.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger av slike forhold på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
79 m²	70 m²	9 m²	0 m²	0 m²

P-ROM	S-ROM
66 m²	13 m²

Forklaring av arealtyper

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Primær- og sekundærrom (P- og S-rom) er oppført i en overgangsperiode og er kun ment for sammenligning. Arealene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende. Fordelingen følger takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2015).

fritidsbolig (Byggeår: 1902)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	9 m²	-	**9 m²**	-
1. etasje	70 m²	-	-	**70 m²**	-
Sum fritidsbolig	**70 m²**	**9 m²**	**-**	**79 m²**	**-**

Romfordeling

Kjeller:

BRA-e: Bod

1. etasje:

BRA-i: Stue, Soverom, Bod, Gang

Lovlighet, brannceller, forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet og håndverkstjenester

Branncelleinndeling

Påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift:

Nei

Her vurderes kun åpenbare tegn til avvik basert synlige forhold. Branncelleinndeling og brannskillekonstruksjoner kan normalt ikke verifiseres visuelt, og fastsettelse krever normalt grundigere undersøkelser uført av fagspesialist.

Rømningsvei, dagslysflate og takhøyde

Påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

Nei

Utførte håndverkstjenester

Utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år (ifølge selger):

Nei

Utstyr for varsling og slukking av brann

Foreligger slokkeutstyr:

Ja

Er røykvarsler montert:

Ja

Kommentar:

Levetiden for et brannslukningsapparat er 10 år for pulverapparater og 5 år for skumapparater før de må ha service eller byttes ut. I dette tilfellet har apparatet oversteget normal levetid, og må skiftes ut eller ha service.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har slokkeutstyr og brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. For mer informasjon om krav til brannvarsling og manuelt slukkeutstyr, se Forskrift om brannforebygging - § 7.

Oppdragsinformasjon

Eiendom

Adresse: **Rundmyrveien 22, 0891 OSLO**

Matrikkel: **301-69/283/0/0**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Øyvind Wang Lindgren**

Kunde

Navn: **Øyvind Wang Lindgren**

Befaring

Dato: **05.12.2025**

Tilstede ved befaring:

- Daniel Snare (Utlånt nøkkel)

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 09.12.2025 er fremvist.

Rapportdato

Rapportdato: **10.12.2025**

Om oss

Snare Boligvurdering AS

Org.nr: 930 376 914
www.snarebolig.no

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Ansvarlig sakkyndig



Daniel Snare

Fagskoleingeniør

Telefon: 403 43 533

E-post: post@snarebolig.no

Medlemskap

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250189

Selger 1 navn
Øyvind Wang Lindgren

Gateadresse
Rundmyrveien 22

Poststed	Postnr
OSLO	0891

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 6329221

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250189

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er skjevheter i gulvet innvendig

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tak,vegger og gulv er utført av ufaglærte

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vegger gulv og tak er utført av ufaglærte.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250189

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført en tilstandsvurdering fredag 5.desember

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250189

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27250189

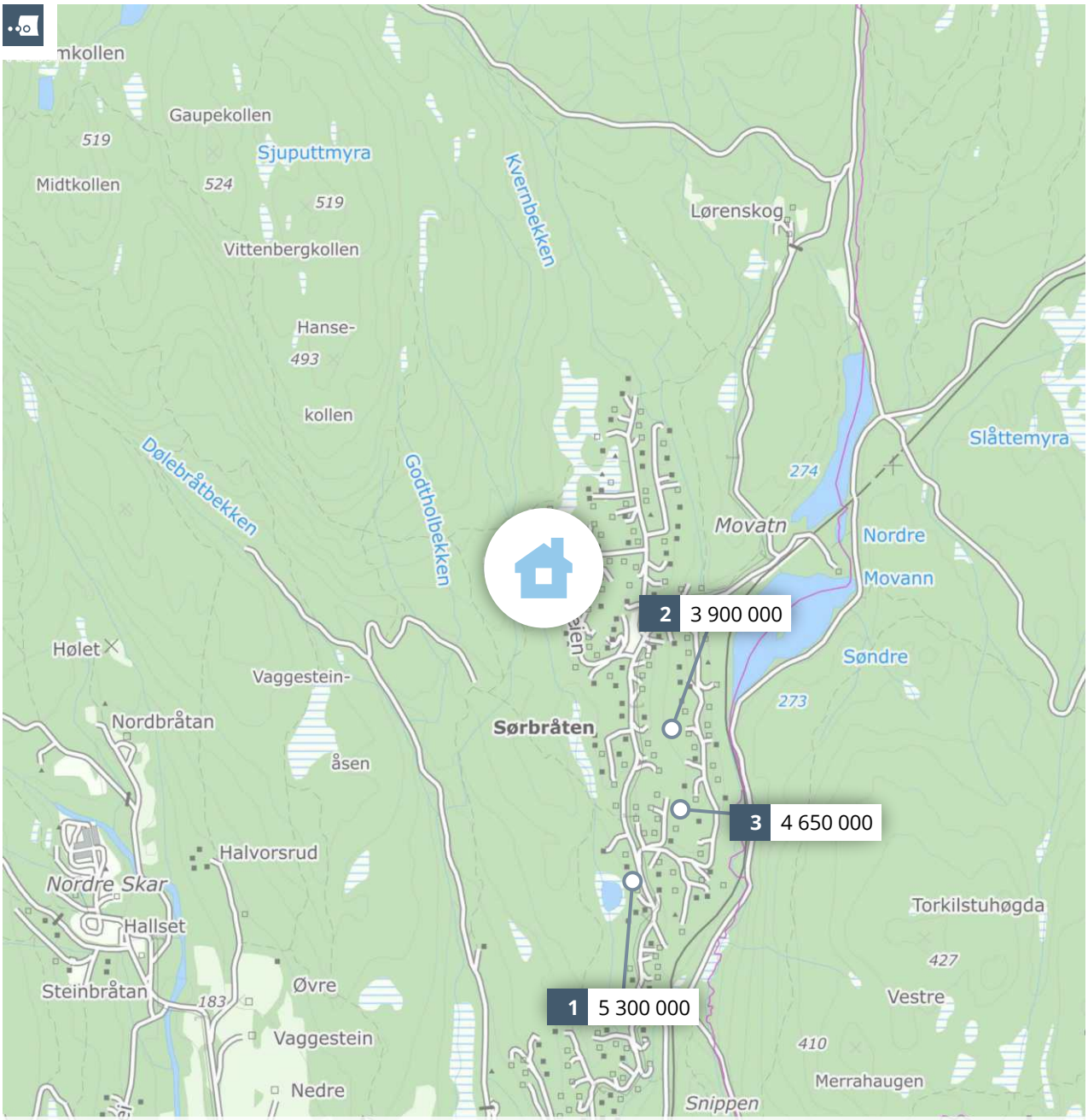
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Lindgren	59971ddaa4cfcaca268fba9552652c42e0774e27	09.12.2025 18:55:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250189

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

RUNDMYRVEIEN 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 15.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rundmyrveien 22, 0891 OSLO

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1902

GNR 69 BNR 283 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MOVATN

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	71 429
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 731 m²	
Byggeår					1902	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørbråtveien 56				27.08.2019	5 200 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**63 095**
	84 m²	1940	2 108 m²	2 sov						
2	Stårputtveien 28				30.06.2023	3 800 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**105 405**
	37 m²	1957	3 454 m²	1 sov						
3	Sørhellinga 3				31.10.2022	4 950 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**93 000**
	50 m²	1919	3 123 m²	1 sov						

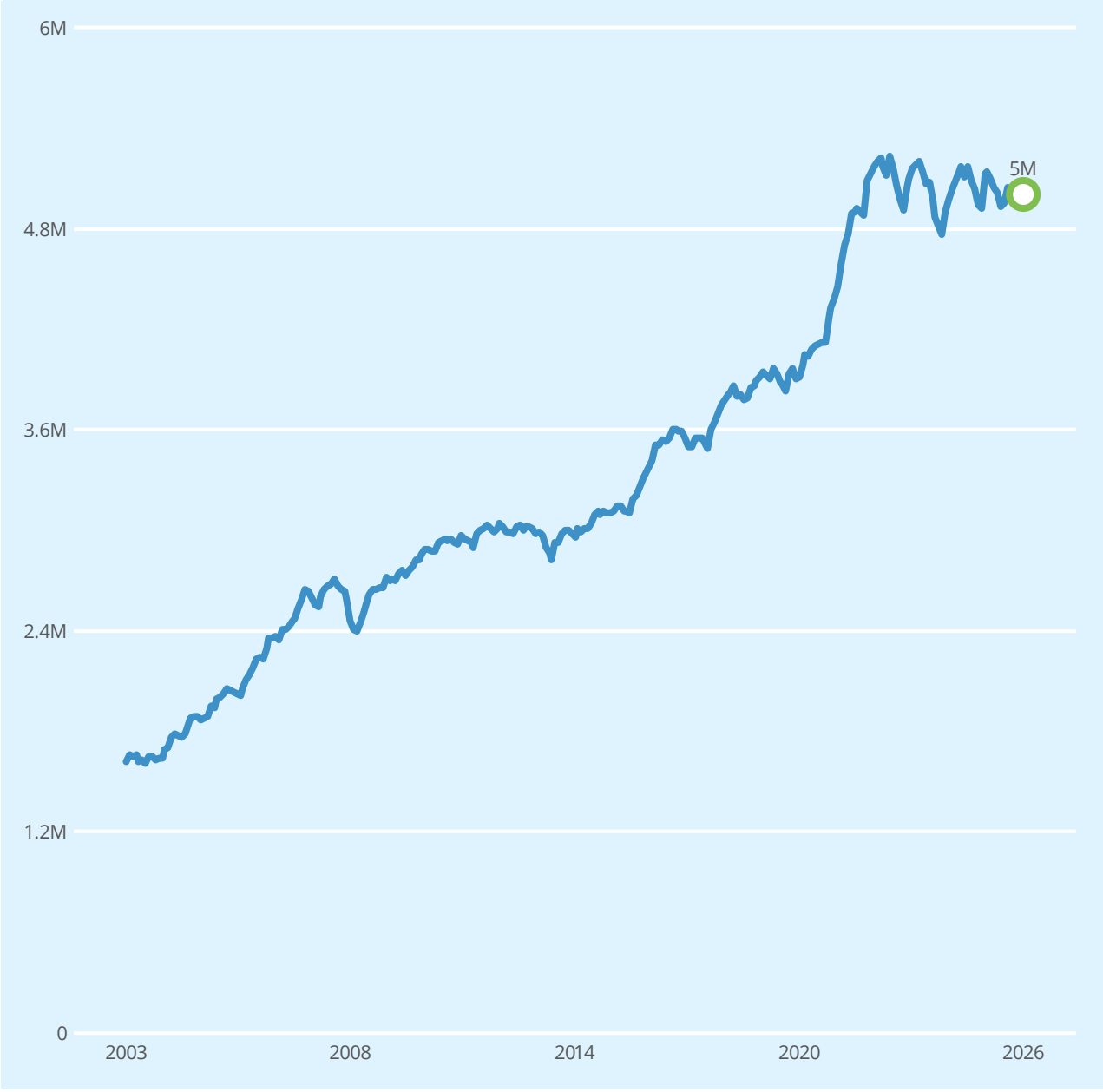
Hytte på stor tomt med mye potensiale. Hytta er eldre med dårlig standard.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.03.2018		21.03.2018	-	175 000	-	175 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Fritidsboliger til salgs i OSLO kommune nå

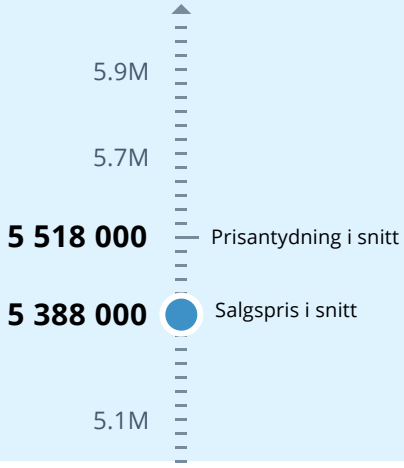
5
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
126
dager

Fritidsboliger solgt i OSLO kommune siste 9 mnd

13
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
25
dager

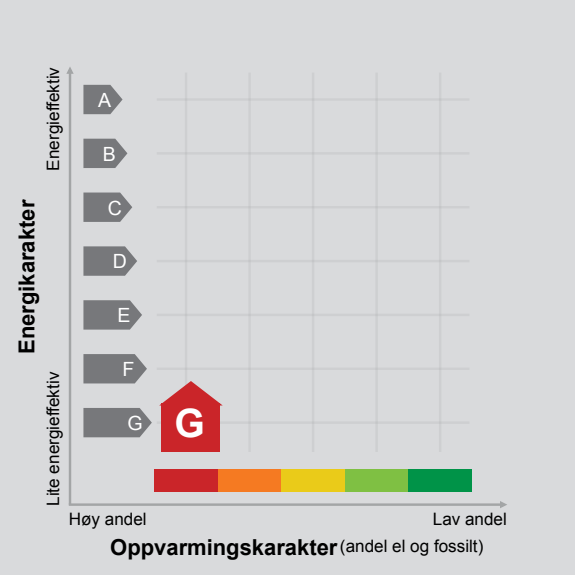
for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Rundmyrveien 22
Postnummer	0891
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	283
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81504903
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236024
Dato	15.12.2025



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.

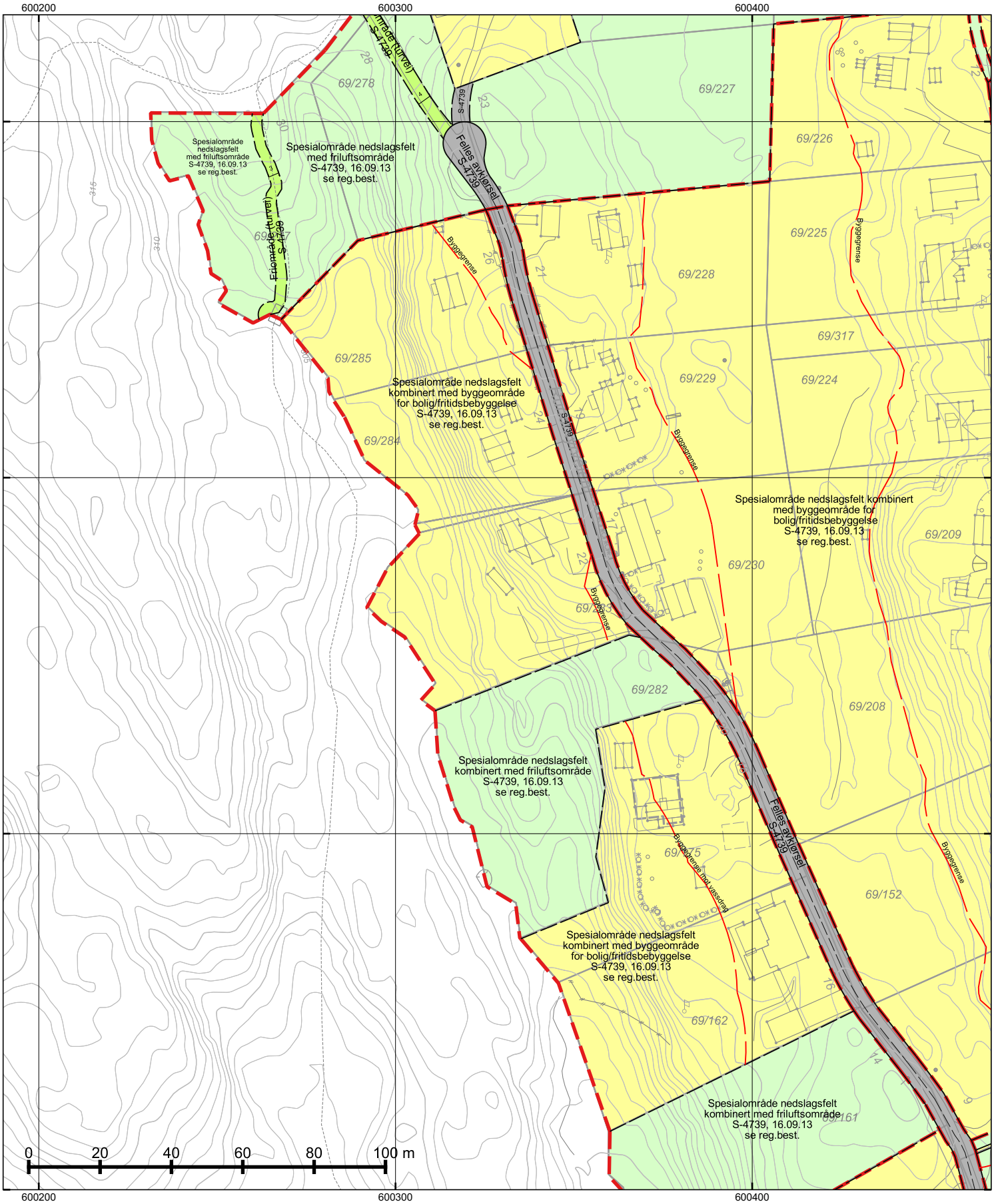
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150150/ 86522778
Adresse: Rundmyrveien 22
Gnr/Bnr: 69/283

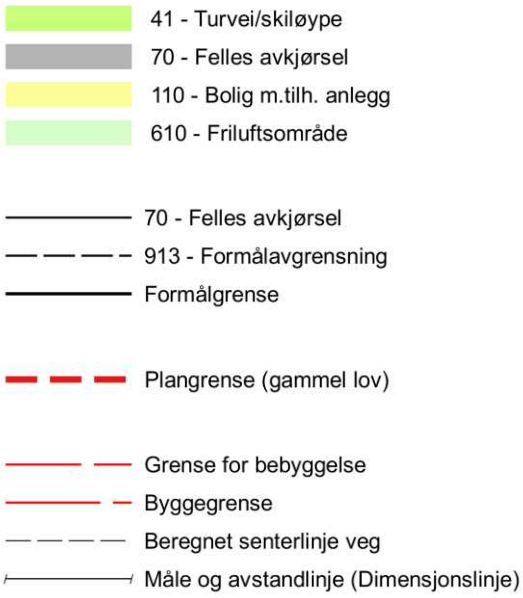
Deres ref.:

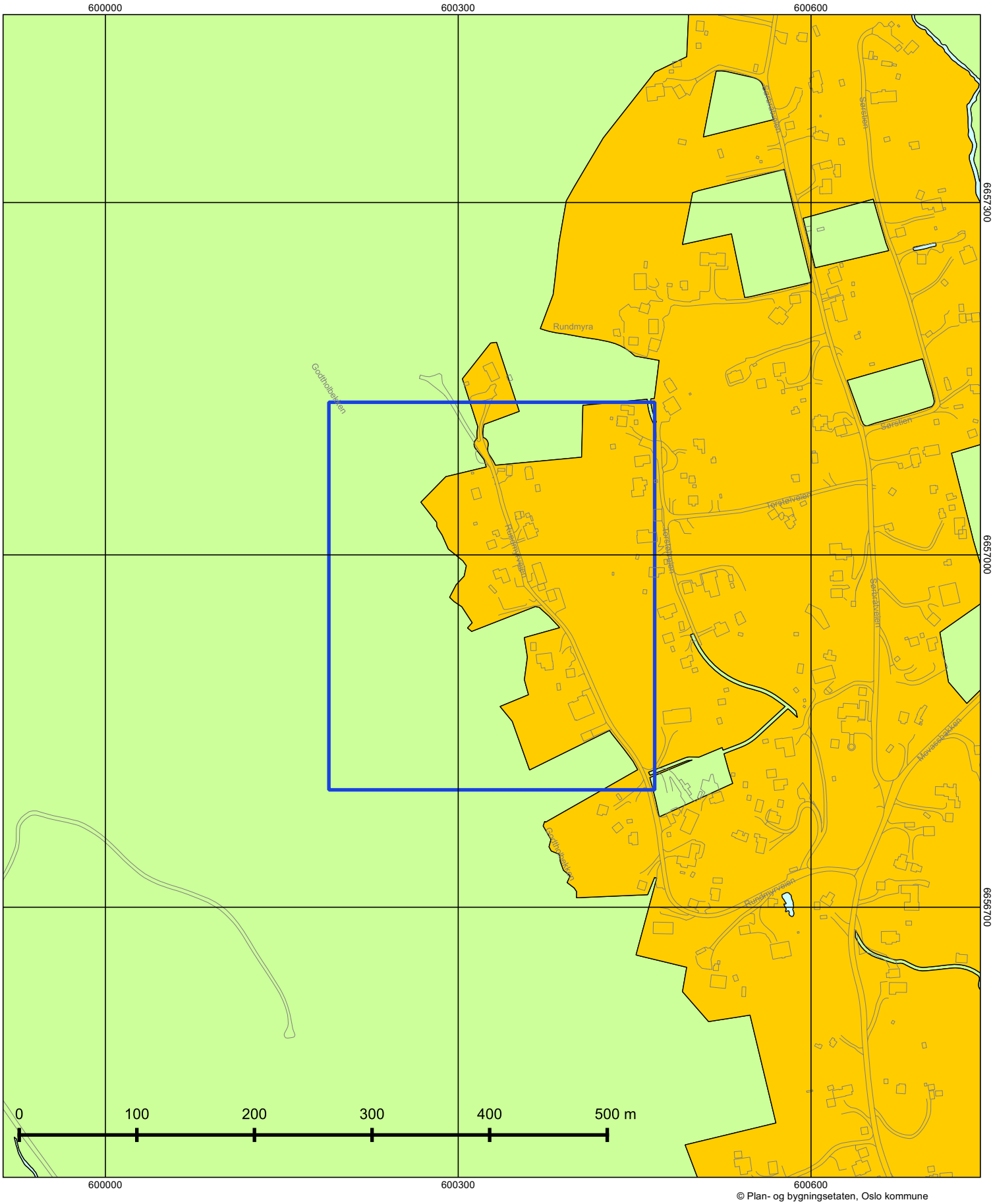
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150150/86522778
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4739

SØRBRÅTEN. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sørbråten.

Revidert iht. miljøverndepartementets stadfestelse av 16.09.2013

Vedtaksdato: 16.09.2013

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 200401100

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200401100

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØRBRÅTEN GNR. 69 BNR. 314 MFL.

§ 1 Avgrensing
Bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart merket BIS- 200401100, og datert 15.03.2004, sist revidert 26.01.2011 og 08.07.2011.

§ 2 Hensikten med reguleringsplanen
Hensikten med reguleringsplanen er å sikre Maridalsvannets nedslagsfelt som del av kommunens drikkevannsystem.

§ 3 Formål
Området reguleres til:
Spesialområde nedslagsfelt kombinert med
- Byggeområde for bolig/fritidsbebyggelse (SpNBFb)
- Byggeområde for offentlige bygninger/ allmennyttig formål (kapell, forsamlingslokale)/bolig (SpNOAB)
- Byggeområde for allmennyttig formål (velhus, barnehage)/bolig (SpNAB)
- Friluftsområde (SpNFr)
- Spesialområde bevaring (bolig/fritidsbebyggelse) (SpNSpBBFb)

Offentlig trafikkområde (vei)
Friområde (turvei)
Spesialområde friluftsområde (sti)
Fellesområder (felles avkjørsel, felles lekeareal, annet fellesareal (sti nr 1-4))

§ 4 Fellesbestemmelser
1. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense, som vist på plankartet.
2. Tomteinndelingen slik den er vist på kart er bindende og skal legges til grunn for alle tiltak.
3. Bebyggelse og bebyggelsens uteoppholdsareal skal utformes slik at terrenginngrep blir minimale, og slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon bevares.
4. Åpne strekninger av bekker skal opprettholdes. Lukkede bekker skal, så langt mulig, åpnes.
5. Lokale overskudds- og fyllmasser kan brukes og lagres på godkjent plass. Det skal sikres at avrenning til og forurensning av vassdrag ikke kan skje. Masser hentet utenfra nedslagsfeltet må godkjennes av kommunal myndighet.
6. Installasjon og lagring av olje - og dieselprodukter (oljefyringsanlegg o.l.) skal skje i overensstemmelse med "Forskrift om begrensning av forurensing", kapittel 1: "Tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker" av 01.06.2004 eller senere bestemmelser som erstatter disse, og bestemmelsene til kommunens vann- og avløpsmyndighet.
7. Innenfor 50 meter fra vassdrag - som vist med byggegrense på plankartet - gjelder:
   - Det er ikke tillatt å etablere ny bebyggelse.
   - Det er ikke tillatt å opparbeide oppstillingsplass for bil.
   - Eksisterende vegetasjon skal bevares.
   - Det er ikke tillatt å opparbeide hage, inkludert etablere plen.
   - Eksisterende bebyggelse kan tillates utvidet i retning bort fra vassdraget etter en konkret vurdering.
   - Andre terrenginngrep er ikke tillatt.
8. Ved brann/riving må bebyggelse gjenoppbygges utenfor 50 metergrensen fra vassdrag som vist på plankartet, og tidligere opparbeidet areal tilplantes. Unntak kan tillates dersom det etter bygningsmyndighetenes vurdering ikke er annet egnet areal på eiendommen.

§ 5 Fellesbestemmelser for alle byggeområder
1. Utomhusplan i målestokk 1:200 skal være del av rammesøknad. Utomhusplanen skal vise eksisterende og ny situasjon i to ulike bilag med koteangivelse, som viser:
   - bebyggelse, uteoppholdsareal, atkomst og parkering
   - terreng og vegetasjon
   - brønn og avløpsanlegg.

2. Alle tiltak innenfor planområdet, også de som ikke er søknadspliktige, krever forhåndsgodkjenning av gjeldende myndighet etter forurensningsloven, aktuelle myndigheter etter helselovgivningen og vannverkseier/ansvarlig etat for kommunens drikkevannsforsyning.
3. Etablering av nytt eller oppgradering av tidligere godkjent mindre avløpsanlegg tillates ikke nærmere vassdrag enn 50 meter, som vist med byggegrenser på plankartet. Ved oppgradering av avløpsanlegg skal eksisterende renseanlegg og utslipp flyttes utenfor 50 metergrensen. Unntak kan tillates dersom det etter bygningsmyndighetenes vurdering ikke er annet egnet areal på eiendommen.
4. Ny bebyggelse tillates etablert utenfor 50 metergrensen bare dersom også utslipp er utenfor 50 metergrensen.
5. Eksisterende bebyggelse som ligger utenfor 50 metergrensen tillates utvidet bare dersom også utslipp er utenfor 50 metergrensen.
6. Dersom eiendommen ikke har innlagt vann, skal det installeres vann- og avløpsfrie toalettsystem, godkjent av gjeldende myndighet etter helselovgivningen, eller privet som brukes i henhold til kommunens privetordning.
7. Dersom eiendommen ikke har innlagt vann, vil rammetillatelse ikke bli gitt før det er dokumentert at:
   - godkjent vann- og avløpsfritt toalettsystem er installert, eller ved nybygg, vil bli installert eller
   - det finnes privet som brukes i henhold til kommunens privetordning.
8. Dersom eiendommen ikke har innlagt vann, gis det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før det er dokumentert at:
   - godkjent vann- og avløpsfritt toalettsystem er installert eller
   - det finnes privet som brukes i henhold til kommunens privetordning.
9. Det tillates innlagt vann under forutsetning av at man har et fullverdig renseanlegg hvor svartvann går i tett tank og gråvann renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
10. Det er ikke tillatt med innlagt vann i garasje/uthus.
11. Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur på en slik måte at tanken er tilgjengelig for kontroll og at volumet ikke kan renne ut av rommet ved eventuell lekkasje. For fritidsbebyggelsen kan tank for svartvann legges utenfor bygningens grunnmur.

§ 6 Spesialområde nedslagsfelt – Byggeområde for bolig

1. Bebyggelsen – grad av utnytting med mer.
   1.1 Det tillates kun en boenhet på hver eiendom. Sekundærleilighet tillates ikke.
   1.2 For eiendommene angitt på listen nedenfor tillates det så mange boenheter som listen angir innenfor grad av utnytting. Sekundærleilighet regnes som en boenhet.

Adresse	Gnr/bnr	Boenheter
Lauvundveien 1	69/195	2
Lauvlundvn 2/4/6	69/72/73	2
Lauvlundvn. 10	69/54	2
Kudalsvn. 2	69/102	2
Sørbråtvn. 24	69/53	2
Sørsvingen 21	69/137	3
Sørbråtvn. 27	69/26	3
Sørbråtvn. 29	69/128	2
Sørbråtvn. 39	69/27	3
Rundmyrvn. 1	69/199	2
Rundmyrvn. 1B	69/200	2
Movassbakken 3	69/113	2
Sørbråtveien 81	69/153	2

   1.3 Tillatt bruksareal skal inkludere bebyggelse under terreng. For eiendommer med en boenhet skal tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 325 m2 (inkl. garasje/uthus/ parkering/rom for tank til svartvann), hvorav 15 m2 kun kan utnyttes til rom for tank til svartvann. For eiendommer med to boenheter i henhold til listen ovenfor skal tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 420 m2 (inkl. garasje/uthus/parkering/rom for tank til svartvann), hvorav 30 m2 kun kan utnyttes til rom for tank til svartvann. For

eiendommer med tre boenheter i henhold til listen ovenfor skal tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 515 m2 (inkl. garasje/uthus/parkering/rom for tank til svartvann), hvorav 45 m2 kun kan utnyttes til rom for tank til svartvann.

1.4 For bolighus er tillatt mønehøyde maksimum 7,5 m og tillatt gesimshøyde maksimum 5,0 m.

1.5 For garasje/uthus er tillatt mønehøyde maksimum 4,0 m og tillatt gesimshøyde maksimum 2,5m.

2. Biloppstillingsplasser medregnes i tillatt bruksareal med 18 m2 pr plass. For eiendommer med en boenhet skal det avsettes to parkeringsplasser. For eiendommer med to og tre boenheter skal det avsettes henholdsvis tre og fire biloppstillingsplasser. Parkeringsareal tillates overbygget.
3. Grense mellom hhv eiendommene 69/223 og 69/350 oppheves. På den sammenslåtte eiendommen tillates totalt én boenhet.

§ 7 Spesialområde nedslagsfelt kombinert med byggeområde for allmennyttig formål (barnehage, velhus)/ bolig

1. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 550 m2. Tillatt bruksareal skal inkludere bebyggelse under terreng. Det skal avsettes 250 m2 til parkeringsareal hvorav minimum 10 biloppstillingsplasser á 18 m2 skal opparbeides.
2. For hovedbygning er tillatt mønehøyde maksimum 5,5 m og tillatt gesimshøyde maksimum 3,5 m. For garasje/uthus er tillatt mønehøyde maksimum 4,0 m og tillatt gesimshøyde maksimum 2,5 m.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedbygning i utforming og materialvalg.
4. I bebyggelsen kan innpasses 1 boenhet med maksimum tillatt bruksareal BRA = 80 m2.

§ 8 Spesialområde nedslagsfelt kombinert med byggeområde for offentlige bygninger/ allmennyttig formål (kapell/forsamlingslokale)/ bolig

1. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA 550 m2. Tillatt bruksareal skal inkludere bebyggelse under terreng. Det skal avsettes 250 m2 til parkeringsareal.
2. For hovedbygning er tillatt mønehøyde maksimum 7,5 m og tillatt gesimshøyde maksimum 5,0 m. For garasje/uthus er tillatt mønehøyde maksimum 4,0 m og tillatt gesimshøyde maksimum 2,5 m.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedbygning i utforming og materialvalg.
4. I bebyggelsen kan innpasses 1 boenhet. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 80 m2.
5. Forsamlingslokale skal utgjøre minst 50 % av BRA.

§ 9 Spesialområde nedslagsfelt kombinert med byggeområde for fritidsbebyggelse

1. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA 90 m2, hvorav 15 m2 kun kan benyttes til tank for svartvann. Tillatt bruksareal skal inkludere bebyggelse under terreng. Tillatt bruksareal for hovedbygning skal ikke overstige BRA = 75 m2, hvorav 15 m2 kun kan benyttes til tank for svartvann. Tillatt bruksareal for frittliggende uthus skal ikke overstige BRA = 15 m2.
2. Plass til vann- og avløpsfritt toalettsystem (evt. eget rom/eget uthus) med bruksareal maksimum T-BRA 5 m2 kan godkjennes utenom øvrig grad av utnytting.
3. For hovedbygning er tillatt maksimal mønehøyde 5,5 m og tillatt maksimal gesimshøyde 3,0 m.
4. For uthus er tillatt maksimal mønehøyde 3,5 m og tillatt maksimal gesimshøyde 2,5m.
5. Garasje tillates ikke.
6. Det stilles ikke krav til biloppstillingsplass.
7. Alle tiltak innenfor planområdet, også de som ikke er søknadspliktige, krever forhåndsgodkjenning av gjeldende myndighet etter forurensningsloven, aktuelle myndigheter etter helselovgivningen og vannverkseier/ansvarlig etat for kommunens drikkevannsforsyning.

§ 10 Spesialområde nedslagsfelt kombinert med friluftsområde

1. Etablering av bebyggelse er ikke tillatt.
2. Større tiltak skal gjennomføres i samråd med kommunens fagetat for friluftsliv.

§ 11 Spesialområde nedslagsfelt kombinert med spesialområde bevaring og

byggeområde for bolig/fritidsbebyggelse
Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet. Bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering og materialbruk skal opprettholdes. Bygningene kan tilbakeføres til mer opprinnelig utseende under forutsetning av at tidligere situasjon kan dokumenteres. Alle søknadspliktige, utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

For øvrig gjelder bestemmelsene i § 6 og § 9 for områdene.

§ 12 Avkjørsel til offentlig vei
Eiendommene gnr. 69, bnr 26, 36, 53, 55, 61, 72, 94, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 128, 138, 139, 144, 145, 146, 148, 164, 196, 242, 337, 351 har rett til atkomst til offentlig vei.

§ 13 Fellesområder
1. Alle felles avkjørsler er felles for alle eiendommene innenfor planområdet.
2. Felles leke areal:
   Felles leke- og idrettsarealer skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Det tillates oppført mindre bygg og anlegg som er nødvendig for områdets tiltenkte bruk etter godkjenning av kommunen. Tillatt bruksareal for bygninger skal ikke overstige T-BRA = 25 m2. Tillatt mønehøyde maksimum 3,0 m.
3. Annet fellesareal:
   - sti 1 (fra Sørsvingen) skal være felles for 69/117, 69/137 og 69/154.
   - sti 2 (fra Kroken) skal være felles for 69/30, 69/57, 69/118 og 69/188.
   - sti 3 (fra Stårputtveien) skal være felles for 69/269, 69/297 og 69/298.
   - sti 4 (fra Sørbråtveien) skal være felles for 69/265, 69/266, 69/271 og 69/272

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 08.06.2011 sak 168 og stadfestet med endring av Miljøverndepartementet 16.09.2013.
Bestemmelsene er i samsvar med Miljøverndepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.01.2014

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Erik Rognstad Ilseng

Dato: 26.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522778
63473/ ERROIL

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.69 BNR. 283

Vi viser til bestilling av 20251125 for RUNDMYRVEIEN 22.

GNR. 69 BNR. 283

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.12.1928.

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

2733 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

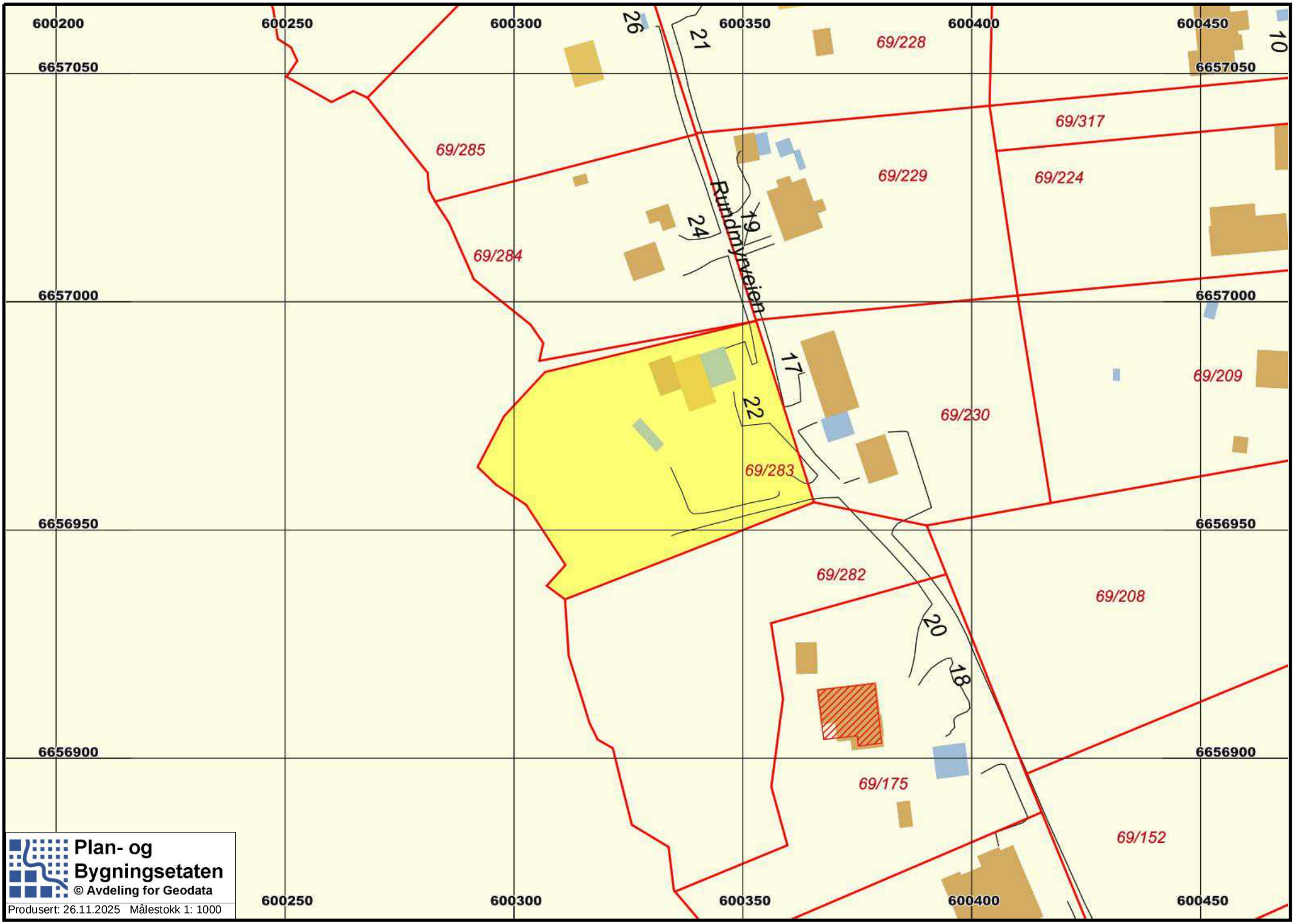
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


600200
600250
600300
600350
600400
600450
6657050
6657000
6656950
6656900
26
21
10
69/228
69/317
69/285
69/229
69/224
Rundmyrveien
24
19
69/284
17
22
69/230
69/209
69/283
69/282
69/208
20
18
69/175
69/152
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.11.2025 Målestokk 1: 1000

G.nr	B.nr.
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	5622 - 1944
Dat.	9/10
Antall bilag	3.

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Lysthe

Ekspedert

Eier: Arling Opheim

adr. Folumsgt. 25

Anmelder: -/-

adr.

Sted: Tåtenåtun

Parsell nr.

av

Tomt nr. 22

til Rimelighetsvern

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veisjef (ang. vei)

Brannsjef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

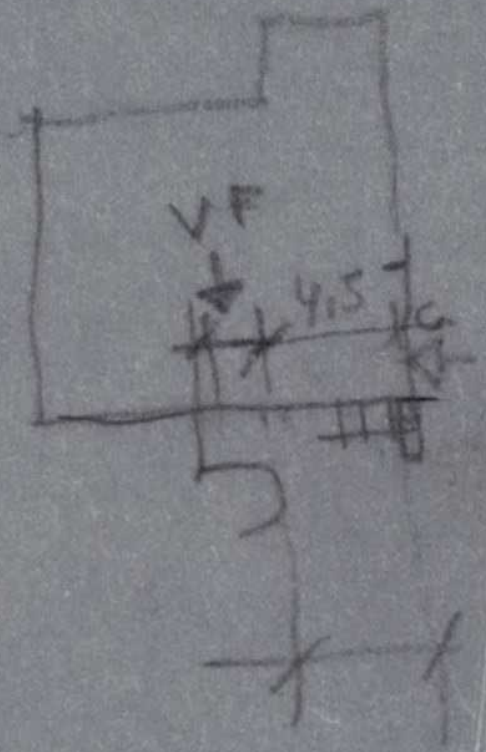
Gebyr: 11/10.1944.

Ferdigattest:

Kjøre beredes: Valdres Eksportlager Lokkegaten 45 III Opp.

Saus 69/280

7-44 P. m.


VF
4.15

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 69 Bnr.: 283 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Rundmyrveien 22
Gatenr:	16029
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0891 OSLO
Bydel:	17 MARKA
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:20.10.2025 kl. 09.24

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/571429-1/200 21.03.2018 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 175 000 Omsetningstype: Gave

Påtegning til hjemmel:

2018/571429-2/200 21.03.2018 21:00	SÆREIE IFØLGE SKJØTE GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2018/571429-1/200 GJELDER: LINDGREN

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2018/571429-3/200 FORBUD MOT SALG OG PANTSETTING UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2014/329036-1/200 25.04.2014 BRUKSRETT
Rettighetshaver: MØRLAND KENNETH

Bruksrett fra 01.05.2014 til 31.12.2019

2014/329036-2/200 25.04.2014 BRUKSRETT
Rettighetshaver: JAHRMANN DAG RUNE

Bruksrett fra 01.05.2014 til 31.12.2019

2014/329036-3/200 25.04.2014 BRUKSRETT
Rettighetshaver: OLSBAKK EVA

Bruksrett fra 01.05.2014 til 31.12.2019

2014/329036-4/200 25.04.2014 BRUKSRETT
Rettighetshaver: KLAVENESS TOM

Bruksrett fra 01.05.2014 til 31.12.2019

2014/329036-5/200 25.04.2014 BRUKSRETT
Rettighetshaver: MARHEIM MAGNE

Bruksrett fra 01.05.2014 til 31.12.2019

2014/329036-6/200 25.04.2014 BRUKSRETT

Rettighetshaver: BØRMARK SIDSEL RAGNHILD

Bruksrett fra 01.05.2014 til 31.12.2019

2014/329036-7/200 25.04.2014 BRUKSRETT
Rettighetshaver: AASEN BÅRD EIVIND

Bruksrett fra 01.05.2014 til 31.12.2019

2018/571429-3/200 21.03.2018 21:00 FORBUD MOT SALG OG PANTSETTING UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: WANG FREDDY JOHANNES

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
1944/7317-1/105 13.10.1944 ERKLÆRING/AVTALE VEDR. FJERNING AV BUGNING

GRUNNDATA

1928/900875-1/105 21.12.1928 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 69 BNR: 14

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1944, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbac/L0035

3788a

Dagbokført 13/10 1944.

7315. Avl. oblig. fra Eugen Johannessen til Ragnar Paldan for kr. 20 000.- i g.nr. 123 b.nr. 144 tgl. 28/1 1939 nr. 1242: Nærværende pantobligasjon tiltransporteres herved herr advokat Wilhelm Beck, dog uten ansvar for mig. Oslo den 1. februar 1939. Ragnar Paldan. Tiltransporteres frk. Rigmor Pettersen uten ansvar for mig. Oslo den 1/2 1939. Wilh. Beck. Kvitteres til avlysning. Oslo den 16/9 1944. Lilla Kvam iflg fullmakt.

7316. Avl. oblig. fra Ole Frithjof Nilsen til Hanna Haakonsens dødsbo for kr. 1 700.- i g.nr. 190 b.nr. 104 tgl. 9/7 1940 nr. 5347: Ved lodning av frk. Hanns Dorthea Håakonsens dødsbo er nærværende pantobligasjon med renter utlagt Den norske stat. Oslo den 17 august 1940. Akers skifterett, Karl Stenerud, hjf. Ved salg..... .....og transporterer derfor obligasjonen til herr Aage Næser. Akershus skattefogdkontor den 30 september 1940. Sverre Knutsen. Herved kvitteres for full innbetaling av pålyd. beløp. 26/8 1944. Aa Næser.

7317. Erklæring. Ang. hytte på g.nr. 69 b.nr. 283, Sørbråten. Som eier av ovennevnte bebyggelse forplikter jeg mig og eventuelt senere eiere til å fjerne omhandlede bygning, når Akers regulerings eller bygningsråd forlanger det. Aker den 12 oktober 1944. Eier: Erling Øvtun.

7318. Påtegn. på oblig. fra Aaron Wibe Due til Assuranseforeningen Skuld for kr. 40 000.- i g.nr. 35 b.nr. 141 og 142 tgl. 2/12 - 1941 nr. 11982: Kvitteres til avlysning for kr. 20 000.- tyve tusen kroner. Pantobligasjonens påkytende blir herefter kr. 20 000.- tyve tusen kroner. Oslo den 13 oktober 1944. Assuranseforeningen Skuld, ---?----

7319. Påtegn. på oblig. fra Thorleif Sohlberg til Sverre Brandt for kr. 25 000.- i g.nr. 54 b.nr. 35 tgl. 1/5 1925 nr. 175: Nærværende pantobligasjon viker herved prioritet for forhøielse av pantobligasjon dgbf. 22/4 1939, stor kr. 7 120.- med kr. 2 880.- til kr. 10 000.- ti tusen kroner 00/100. Oslo den 9 oktober 1944. Johan W. Solberg. Sigrid Linthoe.

7327. Påtegn. på oblig. fra Aug. G. Charlsen til H. Th. Meinich for kr. 5 000.- i g.nr. 114 b.nr. 2 og 12 tgl. 27/1 1939 nr. 1176: Nærværende obligasjon transporteres herved uten ansvar til hr. advokat Henry Andresen. Oslo den 10 oktober 1944. For Georg Johansen iflg fullmakt. H. Th. Meinich. Nærværende obligasjon løper til 1 oktober 1949. Rentefoten skal være 3 3/4 %. Terminer 1 april og 1 oktober, første gang den 1 april 1945. Oslo den 12 oktober 1944. Som kreditor: Henry Andresen. Som debitor: Knut Charlsen. Og bekrefter at Knut Charlsen og Henry Andresen har undertegnet foranstående påtegning i mitt nærvær, og at de er over 21 år. Oslo den 12 oktober 1944. Tron Tønneberg, adv.

Forts. nr. 3790

{}

Oslo

Utskriftsdato: 25.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 25.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-69/283 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Rundmyrveien 22 0891 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 7 890,25
Fakturamottaker:	Lindgren Øyvind Wang Kalbakkstubben 3 0951 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Lindgren Øyvind Wang	Totalt	NOK 7 890,25

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 647,25
Totale avgifter	**7 890,25**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
26.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 69 Bnr 283 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Rundmyrveien 22, 0891 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 186 281

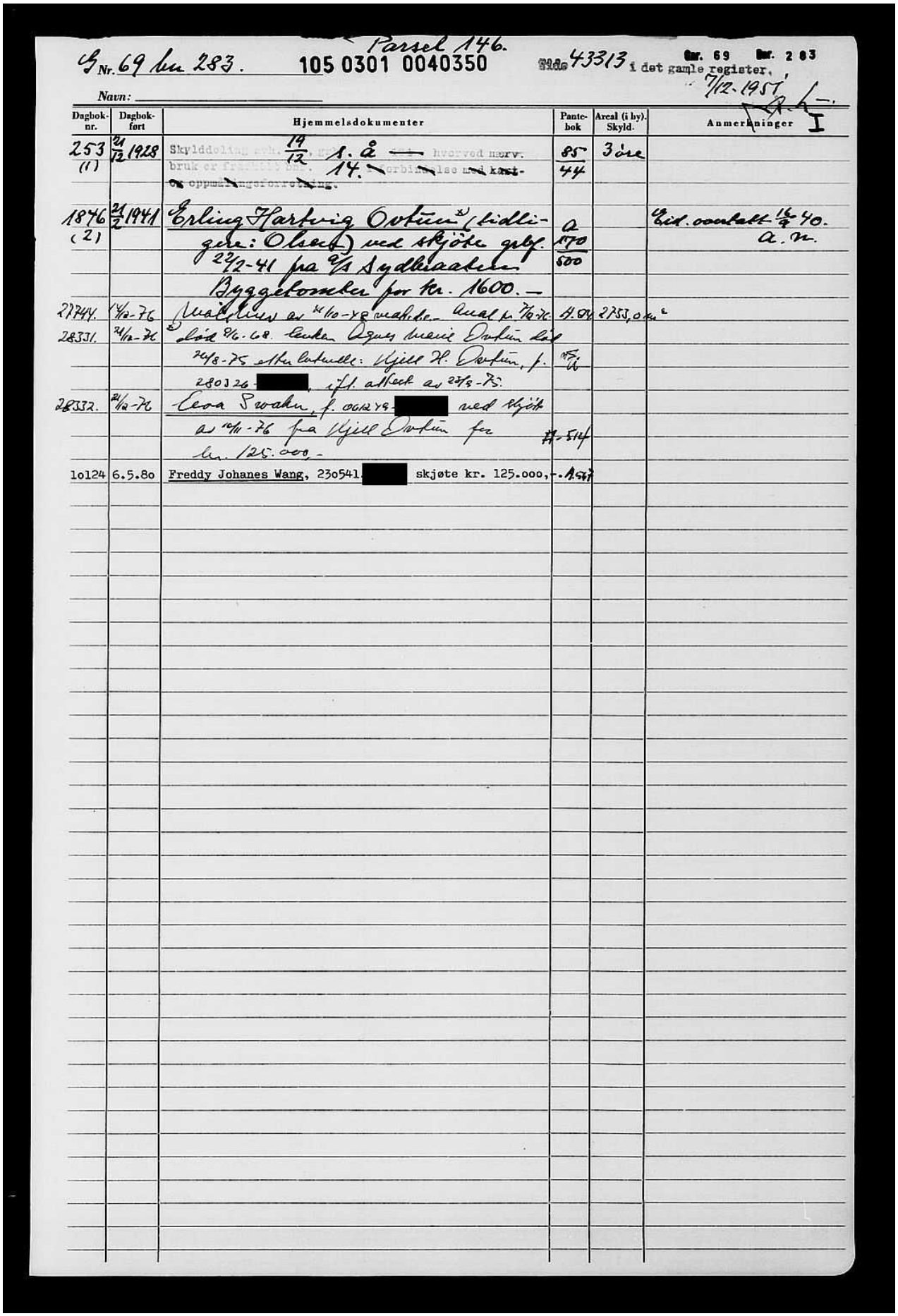
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo (0301), Gnr 69 / Bnr 283: Rundmyrveien 22

www.digitalarkivet.no

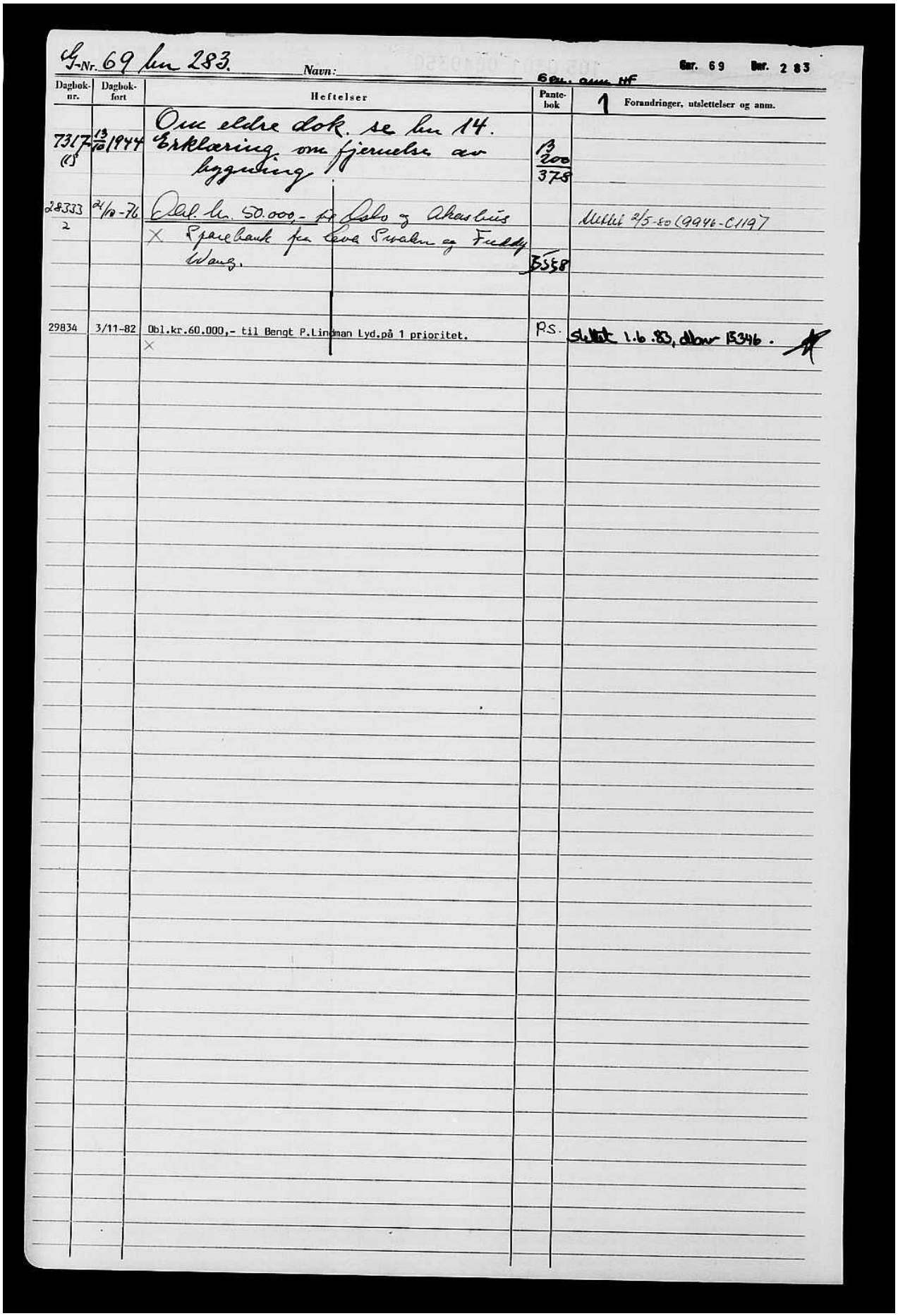
Innholdsliste

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4



Parsel 146.
Gnr. 69 Bnr. 283. 105 0301 0040350 Side 43313 i det gamle register.
Navn:

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i hy). Skyld.	Anmerkninger
253 (1)	21/12 1928	Skylddeling m.h.t. gnr. 19/12 1. å — hvorved merv. bruk er fr... 14. — forbindelse med kast- og oppmålingsforretning.	85 44	3 øre	
1876 (2)	21/2 1941	Erling Harbitz Ovtun (tidligere: Olsen) ved skjøte gdkj. 22/2-41 fra A/S Sydhavnen Byggekontor for kr. 1600.—	a 170 800		Eiet. overtatt 16/9 40. a. m.
21744.	14/10-76	Mutasjon av 24/10-76 vedr. [illegible]	H.04	2753,0 m²	
28331.	24/10-76	Solgt 9/6-68 fra Ingrid Ovtun Olsen til [illegible] 24/8-75 ved auksjon: Kjell H. Ovtun, f. [illegible] 2801 26 [redacted], iflg. attest av 27/8-75.	H.04		
28332.	2/12-76	Eva Svahn, f. 0042 48 [redacted] ved skjøte av 16/11-76 fra Kjell Ovtun for kr. 125.000,-	H.514		
10124	6.5.80	Freddy Johanes Wang, 230541 [redacted] skjøte kr. 125.000,-	A.517		



G-Nr. 69 bn 283. Navn: Gbr. 69 Bnr. 283

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utslettelser og anm.
7317 (15)	13/12 1944	Om eldre dok. se bn 14. Erklæring om fjernelse av bygning.	B 200 378	
28333 2	21/10-76	Obl. kr. 50.000,- til Oslo og Akershus × Sparebank for Lovs Svaken og Fuldy Wang.	3558	Mikki 2/5-80 (9946-C197
29834	3/11-82	Obl.kr.60.000,- til Bengt P.Lindman Lyd.på 1 prioritet. ×	RS.	Slettet 1.6.83, dbnr 15346.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Rundmyrveien 22

HØYDE OVER HAVET

304 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 51 m
- 123 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 29 min
- Skitrekk i anlegget: 5



AVSTAND TIL BYER

Oslo	30 min

AKTIVITETER

Maridalen skole	9 min
Frysja - Sandvolleyballbane	14 min
Solligrenda balløkke	15 min
Korsvoll kunstgressbane	16 min
Kjelsås skole	16 min
Engebråten skole - idrettshall	16 min
Korsvoll skole	16 min
Kjelsåsmyra fotballbane	16 min

SPORT

Maridalen skole	9 min
Frysja - Sandvolleyballbane	14 min
EVO Frysja	14 min
Avancia Xpress Kjelsås	14 min

DAGLIGVARE

Joker Frysja	14 min
Rema 1000 Korsvoll	14 min

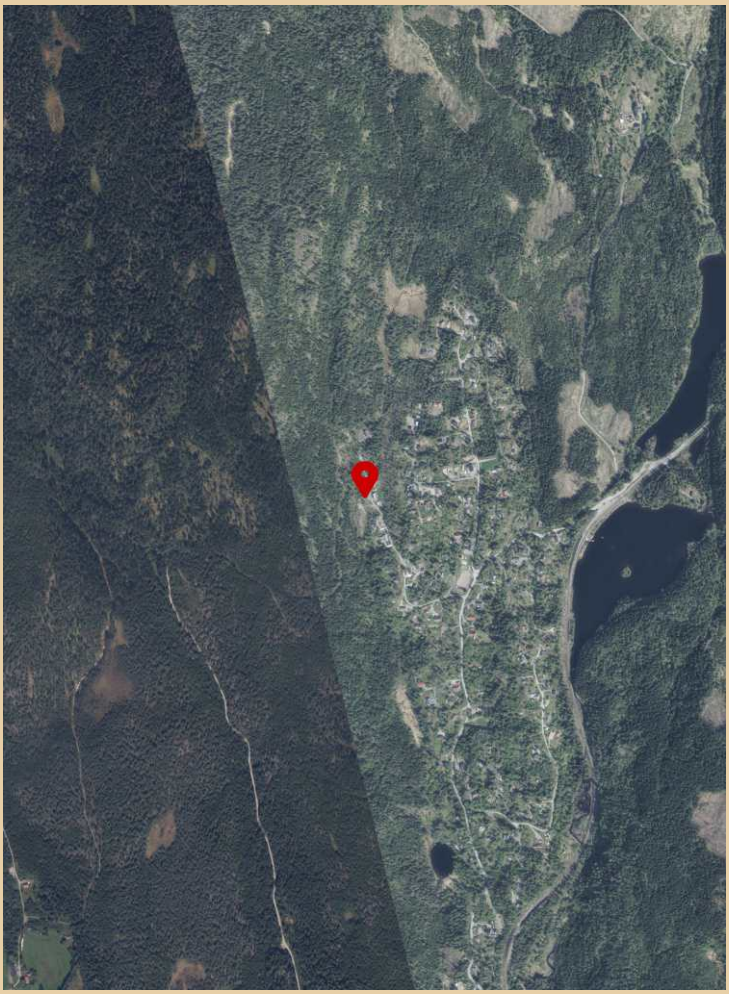
OFFENTLIG TRANSPORT

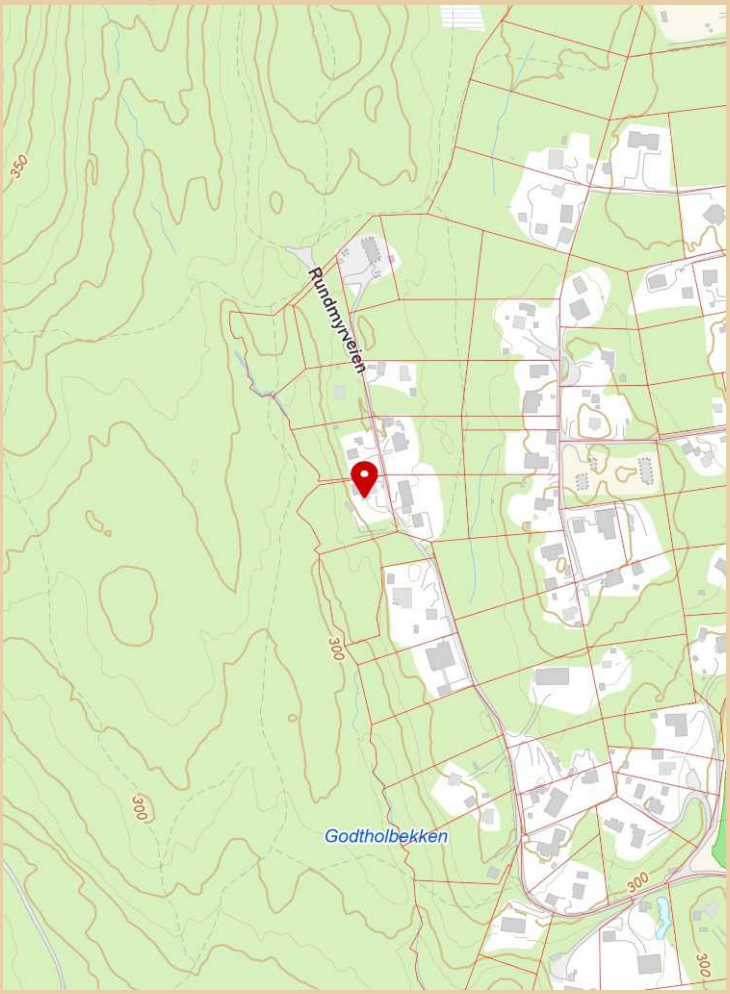
Movatn stasjon Linje RE30, R31	11 min 1 km
Snippen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 18.9 km
Sandermosveien Linje 51	6 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	51 min

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	18 min
Torgbygget	19 min
Vitusapotek Kjelsås	14 min
Vitusapotek Frysjaparken	14 min
Torgbygget Vinmonopol	19 min
Storo Vinmonopol	19 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 2025





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 2025

Rundmyrveien 22

HØYDE OVER HAVET

304 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 51 m
- 123 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 29 min
- Skitrekk i anlegget: 5

DAGLIGVARE

Joker Frysja	14 min
Rema 1000 Korsvoll	14 min

AVSTAND TIL BYER

Oslo	30 min

AKTIVITETER

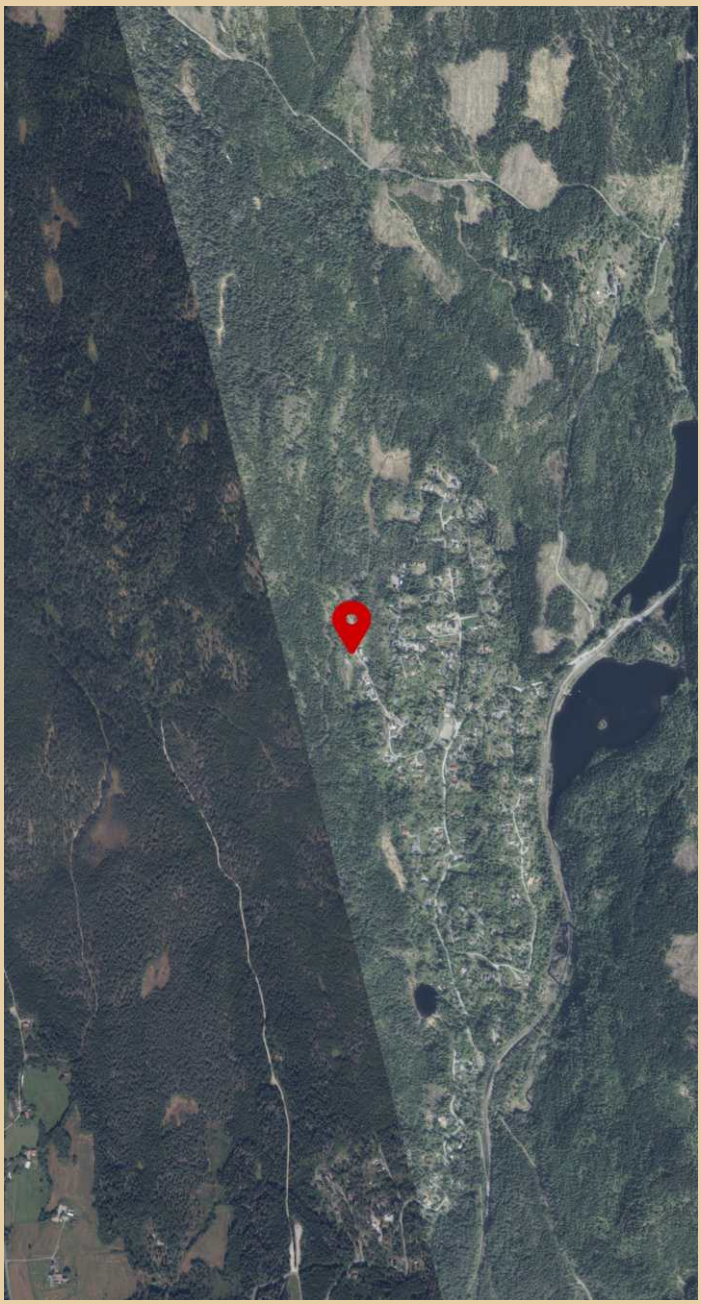
Maridalen skole	9 min
Frysja - Sandvolleyballbane	14 min
Solligrenda balløkke	15 min
Korsvoll kunstgressbane	16 min
Kjelsås skole	16 min
Engebråten skole - idrettshall	16 min
Korsvoll skole	16 min
Kjelsåsmyra fotballbane	16 min

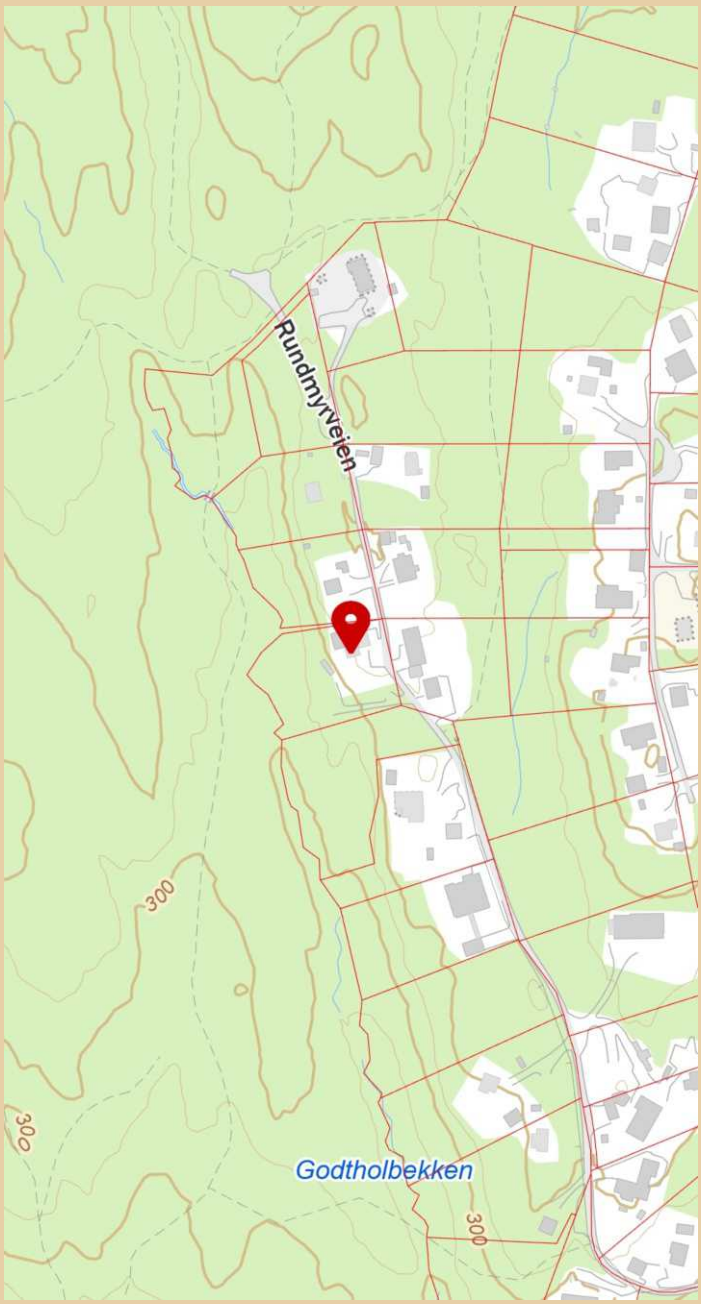
SPORT

Maridalen skole	9 min
Frysja - Sandvolleyballbane	14 min
EVO Frysja	14 min
Avancia Xpress Kjelsås	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Movatn stasjon Linje RE30, R31	11 min 1 km
Snippen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 18.9 km
Sandermosveien Linje 51	6 min 3.8 km





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 2025

Rundmyrveien 22

HØYDE OVER HAVET

304 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 51 m
- 123 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 29 min
- Skitrekk i anlegget: 5

DAGLIGVARE

Joker Frysja	14 min
Rema 1000 Korsvoll	14 min

AVSTAND TIL BYER

Oslo	30 min

AKTIVITETER

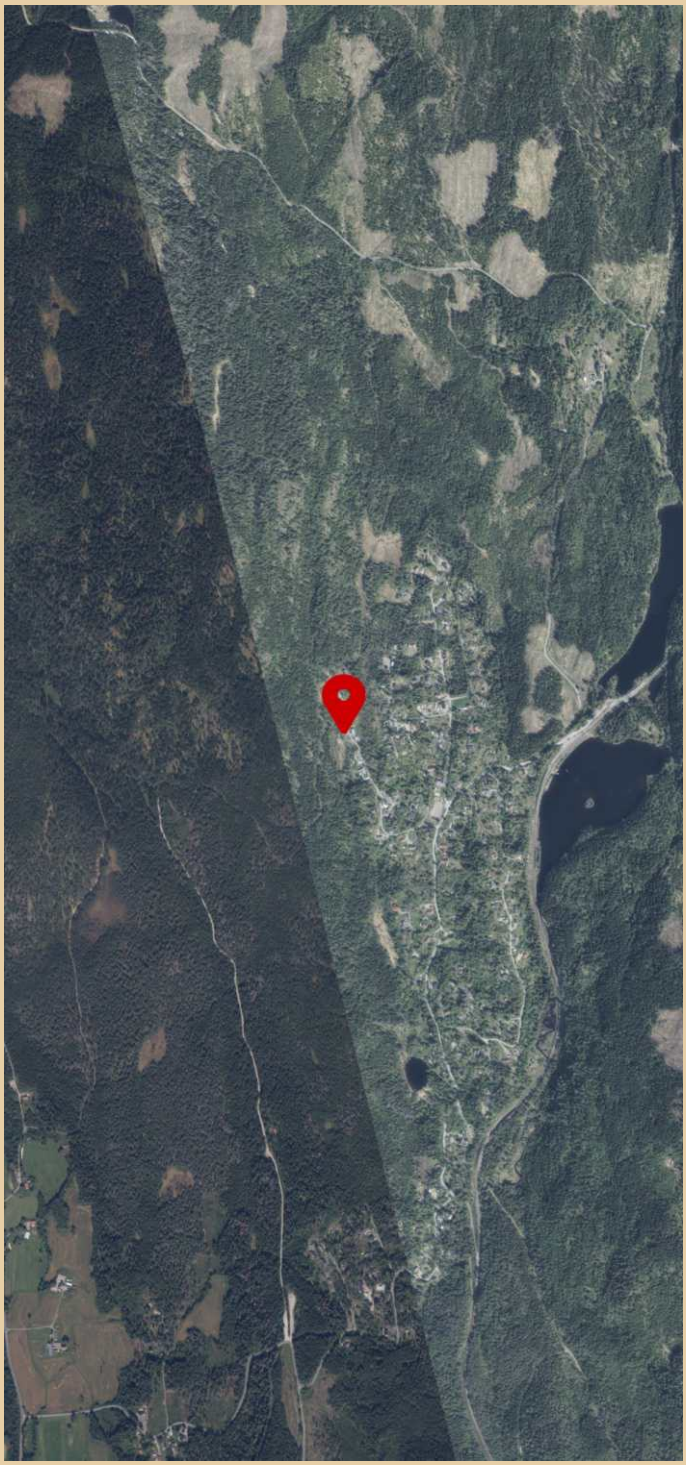
Maridalen skole	9 min
Frysja - Sandvolleyballbane	14 min
Solligrenda balløkke	15 min
Korsvoll kunstgressbane	16 min
Kjelsås skole	16 min
Engebråten skole - idrettshall	16 min
Korsvoll skole	16 min
Kjelsåsmyra fotballbane	16 min

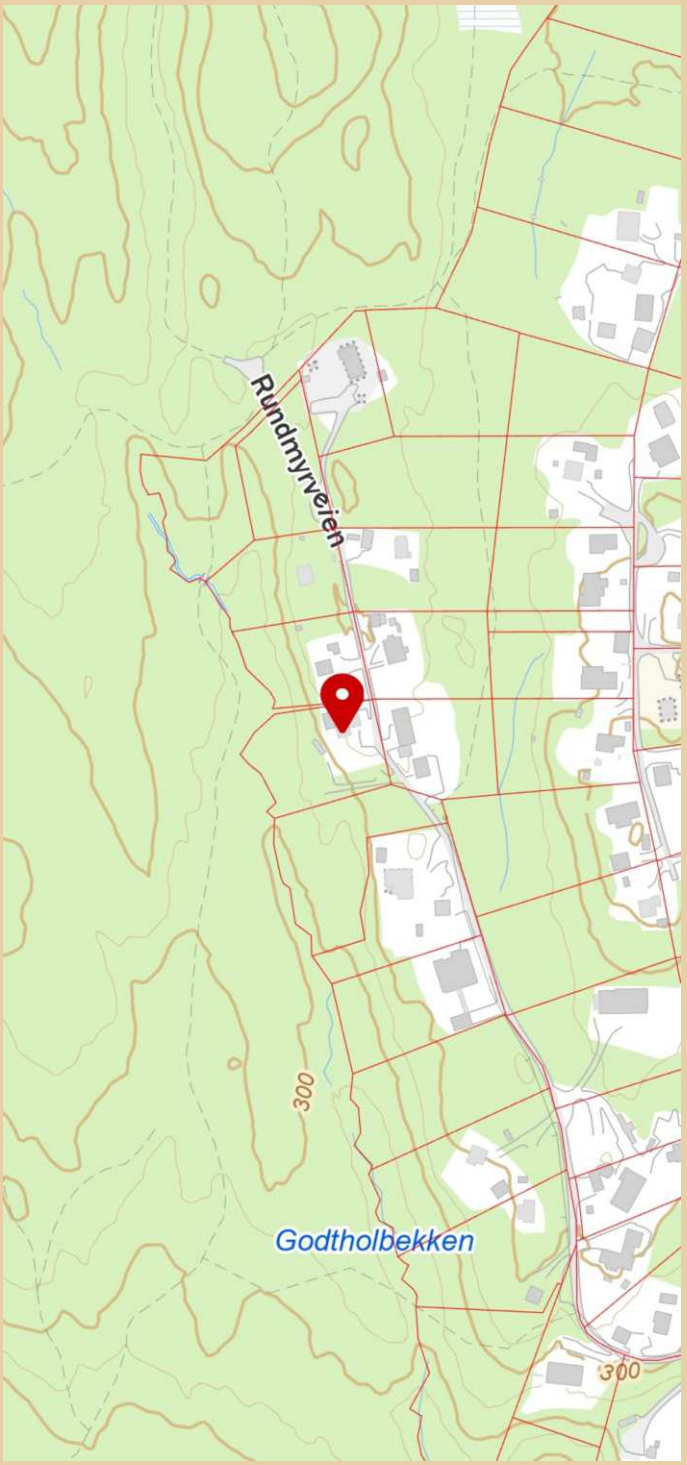
SPORT

Maridalen skole	9 min
Frysja - Sandvolleyballbane	14 min
EVO Frysja	14 min
Avancia Xpress Kjelsås	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Movatn stasjon Linje RE30, R31	11 min 1 km	
Snippen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 18.9 km	
Sandermosveien Linje 51	6 min 3.8 km	





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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rundmyrveien 22, 0891 Oslo
Gnr. 69, Bnr. 283, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250189

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Erik Rognstad Ilseng

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 478 84 004

E-post: erik.ilseng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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