PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

GLITREVEIEN 4 A

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ferdigattester

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

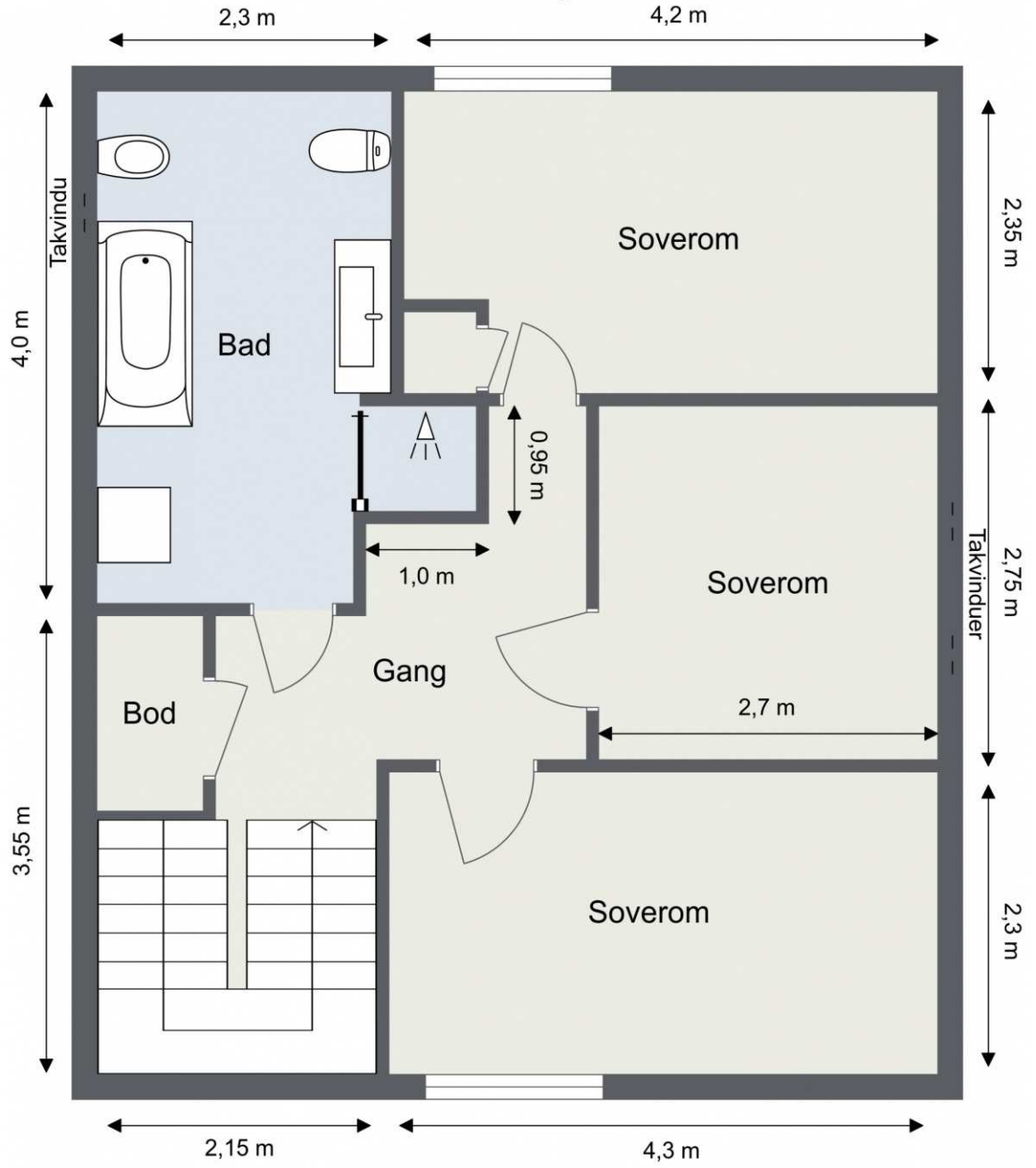
Budskjema

Glitreveien 4A
1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

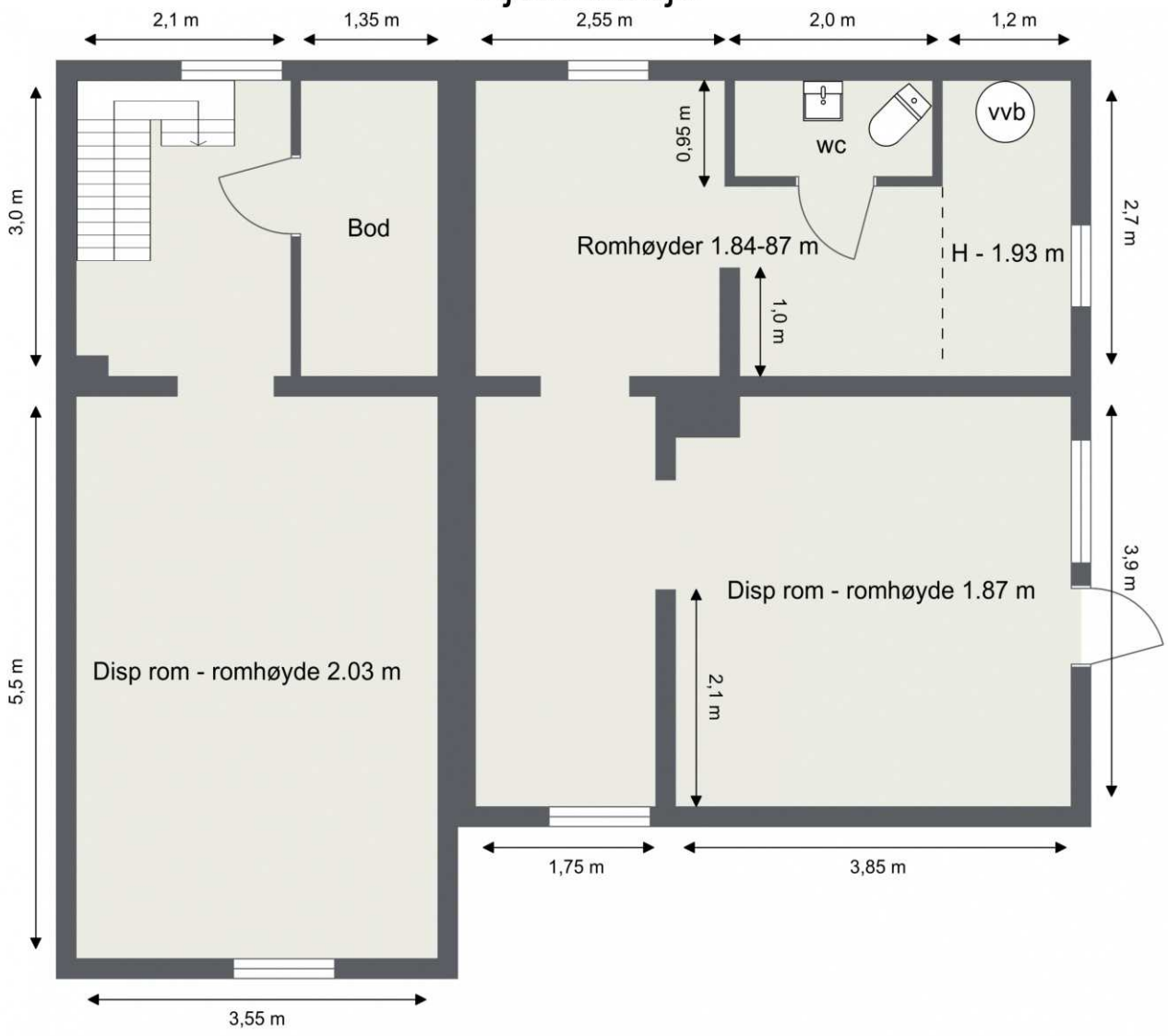
Glitreveien 4A
2. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Glitreveien 4A

Kjelleretasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Glitreveien 4 A, 0686 Oslo



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
1 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
4 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
2 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Gunnar Aardal
Høyenhallveien 5e
0667 Oslo
gunnar@aardaltakst.no
Tlf: 41546966

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:146, Bnr: 32
Hjemmelshaver:	Reidar Lie.
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1.273 m²
Konsesjonsplikt:	Henviser til prospektet.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Henviser til prospektet.
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjema.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt.
Byggeår:	1914.

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.02.2026
Forutsetninger:	Fasadene, vinduer i tak og 2 etasje inkl ommramming, samt taket ble besiktiget fra bakkenivå da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav). Boligen var delvis møblert på befaringsdagen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil kunne hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler. Boligen er bygget i 1914. Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon, mm. Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 111 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.
Oppdragsgiver:	Reidar Lie.
Tilstede under befaringen:	Reidar Lie.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen og beplatning.
Adkomst til boligen via privat blindvei.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig over 3 plan bygget etter forskrifter ved byggeår.
Utvidet etter byggeår med tilbygg.
Støpte betongsåle på antatt komprimerte masser.
Grunnmurer gråsteinsmur.
Etasjeskillere av tre med antatt stubbloftsleire.
Yttervegger av tett reisverk med not og fjær.
Fasadene er kledd med liggende og stående panel.
Saltak konstruksjon på 45 grader, tekket med betong takstein.
Tilbygg bygget i 1978 etter byggeforskrifter ved byggeår:
Grunnmur av lettklinkerstein(leca), innvendig spekkmurt og tynnslemmet.
Dekke over kjeller av l6 cm lettklinkerstein med armerte plater og varmekabler i gulvet.
Bindingsverk av tre med utvendig stående panel.
Pulttakkonstuksjon, isolert og lufting over tak, tekket med takstein.
Trapper av tre iht forskrifter ved byggeår og pipe av teglstein.
Kilde: saksinnsyn Oslo kommune.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med behov for oppgradering for å imøtekomme dagens forskrifter og krav.
Det må påberegnes oppgradering ved bla drenering, vvs, elektrisk anlegg, vinduer, nytt våtrom og kjøkken.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:
1 etasje: varmepumpe, elektriske panelovner og vedovn.
I følge eier var det i ca 2023 kontroll av ildsted, uten avvik.
2 etasje: varmekabler i badegulvet. Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Kjelleretasje: varmekabler i gulv ved tilbygget.
Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.

DOKUMENTKONTROLL:

Originale tegninger og ferdigattest.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjelleretasjen med egen inngang:
Vegger: slette, malte platevegger.
Tak: slette, malte platehimlinger.
Gulv: malt betonggulv i berederrom.
Øvrige overflater av laminatgulv.
Kjelleretasjen hoveddelen:
Vegger: skillevegg til bod med er kledd med malte plater og panel.
Øvrige overflater av malt lettklinkerstein.
Tak: behandlet panel.
Gulv: linoleumsbelegg i boden.
Øvrige overflater er belagt med tepper.
1 etasje: malt panel og tapet. Flislagt over kjøkkenbenkene.
Brannmur i stuen er forblendet med malt teglstein.
Skyvedørsgarderobe på soverommet.
Tak: takplater og slette platehimlinger.
Gulv: fliser i gangen og linoleumsbelegg på soverommet.
3 - stavs parkett i stuen.
Øvrige overflater av laminatgulv.
Nedfelt skifteplanen foran vedovnen i stuen.
2 etasje:
Vegger: fliser på deler av badet.
Øvrige overflater av malte og tapetserte platevegger, samt panel.
Tak: panel på badet.
Øvrige overflater av slette, malte og tapetserte platehimlinger.
Gulv: fliser på badet.
Øvrige overflater er teppebelagt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Deler av kjelleretasjen har ikke målbar høyde på 1.9 meter.
Totalt har kjelleretasjen et gulvareal på ca 75 m².
Trapper av tre i boligen.
Mrk. Rekkverk er ikke iht dagens forskrifter og krav.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2021 - oppgradert sikringsskap med ny innmat.
2015 - oppgradert østveggen utvendig med etterisolering, ny kledning og vinduer.
ca 2008 - ny papp, lekter og takstein på boligen og garasje.
ca 2008 og 1972 - etterisolert boligen.
1978-80 - utvidet boligen med tilbygg. Oppføring av garasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	88			16
2 etasje	44			
Kjelleretasje	35			
Utvendige boder og garasje.		37		
SUM BYGNING	167	37		16
SUM BRA	204			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		26		
SUM BYGNING	26	26		
SUM BRA	26			

BRA-i:

Kjelleretasjen ved egen utvendig inngang:
4 stk disponible rom.To av rommene er benyttet som bereder og toalettrom.
Kjelleretasje ved tilbygg: trapperom, bod og disponibelt rom.
1 etasje: entre, trapperom, kjøkken, soverom og stue.
2 etasje: trapperom, bad og 3 stk soverom.

BRA-e:

Utvendige boder og garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser og ihht NS 3940:2023/AC.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
Mrk. Kjelleretasjen har ikke godkjent romhøyde og rømningsveier. Kun målbar høyde(1.9 meter) ved deler av etasjen.
Gulvarealet i kjelleretasjen er 75 m².
Loftsetasjen har skråtak og et totalt gulvareal på ca 47 m².

GARASJE / UTHUS:

Støpt betongsåle med ringmur av lettklinkerstein.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående panel.
Saltakkonstruksjon med lagringsloft.
Tekket med takstein.
Innvendig bod på 5.4 m². Innlagt strøm.
Carport i tilknytning til garasjen på 12.6 m².
Frittstående bod på 3 m².



EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

08/02/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Pusset og malte grunnmurer av gråsteinsmur og lettklinkerstein.
I følge byggebeskrivelser er byggegrunnen av fast leire.

Merknader:



Ingen synlig grunnmursplast.
Dreneringen er fra byggeår, med untakk av tilbygget del.
Antatt levetid på drenering er 20 - 60 år.
Det er registrert sprekker ved grunnmur til garasje.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt ved deler av boligen.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Boligen har stående og liggende utvendig kledning.
Yttervegg oppført som bindingsverk etter gjeldene forskrifter i byggeår.

Merknader:



Enkelte sprekker og avflassing av maling på kledningen.
Kledningen ved garasjen ligger for nærme terrenget iht dagens forskrifter og krav.
Ikke mulig å kontrollere lufting fullstendig uten demontering av panel.
Dampsperre, isolasjon og vindsperre er fra byggeåret, 1972-78 og vil ikke møte dagens krav til isolasjonsverdi(U-verdi) og tetthet.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.
Mrk. Ikke mulig å kontrollere kledning fullstendig i 2 etasje pga manglende hms tiltak.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

2 etasje:
Takvinduer av merket Velux. 2- lag glass og ukjent alder.
Vertikalhengslede vinduer med 2- lag energiglass og datostemplet 2015.
1 etasje: fastkarms vindu med 2 - lag isolerglass og datostemplet 2005 i trappeoppgangen, samt stue. Byttet glass.
Vertikalhengslede og fastkarms vinduer med 2 - lag energiglass og datostemplet 2015 på kjøkkenet og soverommet.
Fastkarms vinduer med 3 - lag isolerglass og datostemplet 1984 i stuen.
Balkongdør med 2- lag isolerglass og datostemplet 1972.
Kjelleretasjen, hoveddelen:
Innoversvinge kjellervinduer med 2 - lag isolerglass.
Øvrig kjeller: utoversvingte eldre vinduer med to separate uisolerte glass.
Ytterdør 1 etasje: massiv tre med slette fronter og glassfelt.
Glassfeltet er datostemplet 2001.
Ytterdør i kjelleretasjen av enkel tre med uisolerte glassfelt.

Merknader:



Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Ikke mulig å kontrollere tetting(omramming mm) utvendig ved takvinduer og vinduer i 2 etasje.
Forhøyet fuktverdi (23%) ved takvindu soverom.
Vindu i kjellerstue lot seg ikke åpne under befaringen.
Ytterdør i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering og tetthet.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20 - 40 år.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruksjon ved original del, tekket med antatt betong takstein.
Pulttakkonstruksjon ved tilbygget del med isolasjon og tekket med antatt betong takstein.
Lufting antas å være over tak ved begge tak konstruksjonene.

Merknader:

Det er i ca 2008 byttet ut sløyfer, lekter, papp og takstein.
Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst under befaringen, i tillegg til snøbelagt tak.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ca 2008 og ukjent år.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Undertak av rupanel, papp, lekter og sløyfer.
Tekket med antatt betong takstein.

Merknader:

Papp, sløyfer, lekter og takstein er byttet i ca 2008.
Dette i følge eier.
Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst under befaringen, i tillegg til snøbelagt tak.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kaldt kryploft med tilgang via loftsluke ved trapperommet i 2 etasje.
Høyden er målt til 1.15 meter.
Gulvet er belagt med plater ved ca 18 m² av gulvflaten.
Ventilering av yttertaket, antas å være lufting over tak.
Normalt ved størrelse på sløyfer.
Lufteventil ved hver gavlvegg.



Merknader:

Det er stikk fuktkontrollert ved gjennomføringer, uten å finne forhøyede verdier.
Det er ingen garanti for tetthet ved gjennomføringer, da det ikke er kontrollert utvendig.
Tilstandsgrad gis derfor med forbehold.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt balkong på 16 m² med utgang fra stuen i 1 etasje.
Forankret til yttervegg og drager med søyler i ytterkant.
Bjelkelag av tre kledd med terrassebord.
Rekkverk av tre med vertikale kledningsbord.
Trapp av tre fra balkongen ned til terrenget.

Merknader:

Sprekker i terrassebord.
Ikke mulig å kontrollere forankring eller understøttels fullstendig pga snøbelagt terreng.
Trapp med høyde over 50 cm til terreng har krav til rekkverk på begge sider. Dette mangler.
For lav rekkverkshøyde iht dagens forskrifter og krav(1.0 meter).

7. Våtrom

7.1 Bad i 2 etasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

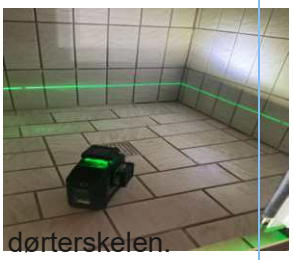
Overflatene er kledd med fliser og panel av tre.
Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Underliggende innredning med skuffer og skapdører.
Dusjsonen er adskilt med veggnisje og skyvbare dører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Installert bide som i følge eier ikke er brukt på 15 år.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Badet er fra ca 1982 og tilfredsstiller ikke dagens forskrifter og normer pga alder, samt manglende tettesjikt.
Muggvekst på silikonfuger. Dette skyldes normalt svakt avtrekk. Tg 2.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 200 mm x 300 mm fliser på hovedgulvet.
Opphevet gulv i dusjsonen med 100 mm x 200 mm fliser.
Badekar med 3 - greps blandebatteri. Avløp direkte ned i gulvet.
Badekaret er innkasset med panel av tre.

Merknader:

Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1982.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.





Hjelpesluk av aluminium på 80 x 80 mm i dusjsonen.
Hovedsluk av støpejern.

Merknader:

Ikke tilstrekkelig funksjonalitet og høy alder på sluk.
Manglende tettesjikt (membran) iht dagens forskrifter, normer og krav.
Sluket ligger for nærme veggen iht dagens forskrifter og normer som er min 30 cm fra senter sluk(av denne typen) til vegg. Tg 2.
Det er boret hull og fuktkontrollert, samt ved overflater i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1 etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca 1970.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke, over og høyskap.
Slette fronter og laminerte benkeplater.
Stålvask med 1 - greps blandebatteri, to kummer med avrenningsplate.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av yttervegg.

Merknader:

Innredningen er fra ca 1970 og har svekket funksjonsevne.
Kjøkkenet må påberegnes oppgradert for å tilfredsstillende dagens forskrifter og krav.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen
og komfyrvakt til platetopp/ovn iht dagens forskrifter og krav.

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasjen

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger av gråsteinsmur og malt og spekket lettklinkerstein(leca).
Enkelte av veggene er påforet og kledd med malte plater.

Merknader:

Kjelleretasjen er innredet i ca 1966 og 1977.
Enkelte sprekker i hjørner og ved plateskjøter.
Det er kun registeret en veggventil i kjelleretasjen.
Tilluft og avtrekk vurderes ikke tilstrekkelig iht dagens forskrifter og krav.
Det anbefales etablert flere ventiler.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt gulv i kjelleretasjen.
Laminatgulv ved original del og teppebelagt ved tilbygg.
Det er nedsenket gulv med sluk ved original del av kjelleretasjen.
Fall til sluk er målt tilfredsstillende.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter i alle etasjer og funnet avvik oppimot 30 mm i kjeller og 2 etasje.
Det er registrert 20 mm avvik i 1 etasje.

Merknader:

Ujevn overgang mellom tilbygg og originalt gulv i 1 etasje.
Ujevnt gulv i kjelleretasjen.
Svikt og knirk i gulvene.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikke tilstrekkelig ventilering i kjelleretasjen iht dagens krav og forskrifter.
Det er boret hull og fuktkontrollert ved påforet vegg under terreng.

Merknader:

Det er boret hull og fuktkontrollert i påforede vegger, uten å finne forhøyede verdier.
Det er ikke registrert bruk av papp eller plast ved påforede vegger.
Ikke tilstrekkelig ventilering/friskluftstilførsel iht dagens forskrifter.
Det anbefales etablering av flere veggventiler.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 1970, 1982 og ukjent år.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.



Synlige vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er plassert i berederrom i kjelleretasjen.

Merknader:

Det må påberegnes generell oppgradering av vanninstallasjoner og sanitærutstyr i boligen.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Vannrør av kobber har en anbefalt brukstid på 50 - 100 år.
Eldre tappearmaturer i boligen.
Tappearmatur har en antatt levetid på 15-25 år.
Ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.



Varmtvannsbereder på 198 liter er plassert i eget rom i kjelleretasjen. Berederen står i eget rom med støpt gulv og sluk.
Det er målt tilfredsstillende fall fra bereder til sluk.

Merknader:

Varmtvannsberedere av stål og sikkerhetsventiler har en antatt levetid på henholdsvis 20 - 40 og 15-30 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i boligen med friskluftstilførsel via veggventiler òg lufteventiler på vinduene.
Naturlig oppdriftsventilasjon på badet med avtrekk antatt over taket.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen på kjøkkenet.

Merknader:

Generelt ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel i boligen iht dagens forskrifter og krav.
Det anbefales etablert flere veggventiler.
Avtrekks ventilasjon på våtrom i boligen tilfredstiller ikke dagens forskrifter og krav.
Det er ikke registrert veggventiler eller lufteventiler i vinduer i 1 etasje og 2 etasje.
Veggventil i bod ved kjeller/ hoveddelen.
Anbefales etablert tilluftsspalte under badedøren.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår og 2015.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved trapperommet i 1 etasje.
Hovedsikring på 50 ampere og 14 stk kurser.
Overspenningsvern.

Merknader:

Det bør påberegnes oppgradering det elektriske anlegget i boligen.
Det er foretatt el-kontroll uten avvik i 2023. Det er byttet innmat i sikringsskapet i 2021. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Kjelleretasjen har ikke godkjent romhøyde og rømningsveier.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Dreneringsforhold, utvendig kledning, beslag og taktekking.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Dreneringen har passert antatt levetid. Manglende grunnmursplater/plast. Sprekker ved grunnmur til garasje.
1.3	Terrengforhold
	Tg2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.
2.1	Yttervegger
	Høy alder på isolasjon, dampsperre, vindsperre og kledning(med unntak av østveggen). Kledningen ved garasjen ligger for nærme terrenget iht dagens forskrifter og krav.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde på balkongen og manglende rekkverk ved trapp. Sprekker i terrassebord.
8.1	Kjøkken i 1 etasje Kjøkken i 1 etasje
	Svekket funksjonsevne og gjenstående levetid.
9.1.1	Kjelleretasjen Veggenes og himlingens overflater
	Tilluft og avtrekk vurderes ikke tilstrekkelig iht dagens forskrifter og krav.
9.1.2	Kjelleretasjen Gulvets overflate
	Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik. Ujevnt/manglende avrettet gulv i kjelleretasjen.
9.1.3	Kjelleretasjen Fuktmåling og ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig ventilering/friskluftstilførsel iht dagens forskrifter og krav.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Gjenstående levetid på vannrør(kobber) og sanitærutstyr. Manglende dokumentasjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen og sikkerhetsventil har passert over halvparten av antatt levetid.
10.5	Ventilasjon
	Friskluftstilførsel generelt i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter. Ikke tilstrekkelig avtrekksventilasjon på våtrom iht dagens forskrifter.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Svekket funksjonsnivå ved vinduer og ytterdør i kjelleretasjen. Forhøyet fuktverdi ved takvindu. Ytterdør i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering og tetthet.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad i 2 etasje Overflate vegger og himling
	Høy alder og svekket funksjonalitet, samt manglende tettesjikt iht dagens forskrifter og normer.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad i 2 etasje Overflate gulv
	Høy alder og svekket funksjonalitet, samt manglende tettesjikt iht dagens forskrifter og normer. Flisene har passert antatt levetid.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad i 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Ikke tilstrekkelig funksjonalitet og høy alder på sluk. Manglende tettesjikt (membran) iht dagens forskrifter, normer og krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260012

Selger 1 navn
Reidar Lie

Gateadresse
Glitreveien 4 A

Poststed	Postnr
OSLO	0686

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: 1968

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 58

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

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: 183260012

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeidet ble utført på 80-tallet.
Arbeid utført av	Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, etter den gangs krav.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble i sin tid byggemeldt

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

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dette ble gjort av faglært mange år tilbake. Firmaet eksisterer ikke pr i dag.
Arbeid utført av	Ukjent

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elvia har vært og sjekket sikringsskapet. Ingen bemerkninger.

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	Tilbygg og garasje, samt generell ombygging og oppgradering av bolig, er utført av eier tilbake på 70 og 80-tallet.

Document reference: 183260012

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 faglært
Beskrivelse	Taket ble lagt om for ca 20 år siden.
Arbeid utført av	Husker ikke

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

Beskrivelse	Glitreveien 4b-d er påbegynnelse av bygging.

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

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: 183260012

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: 183260012

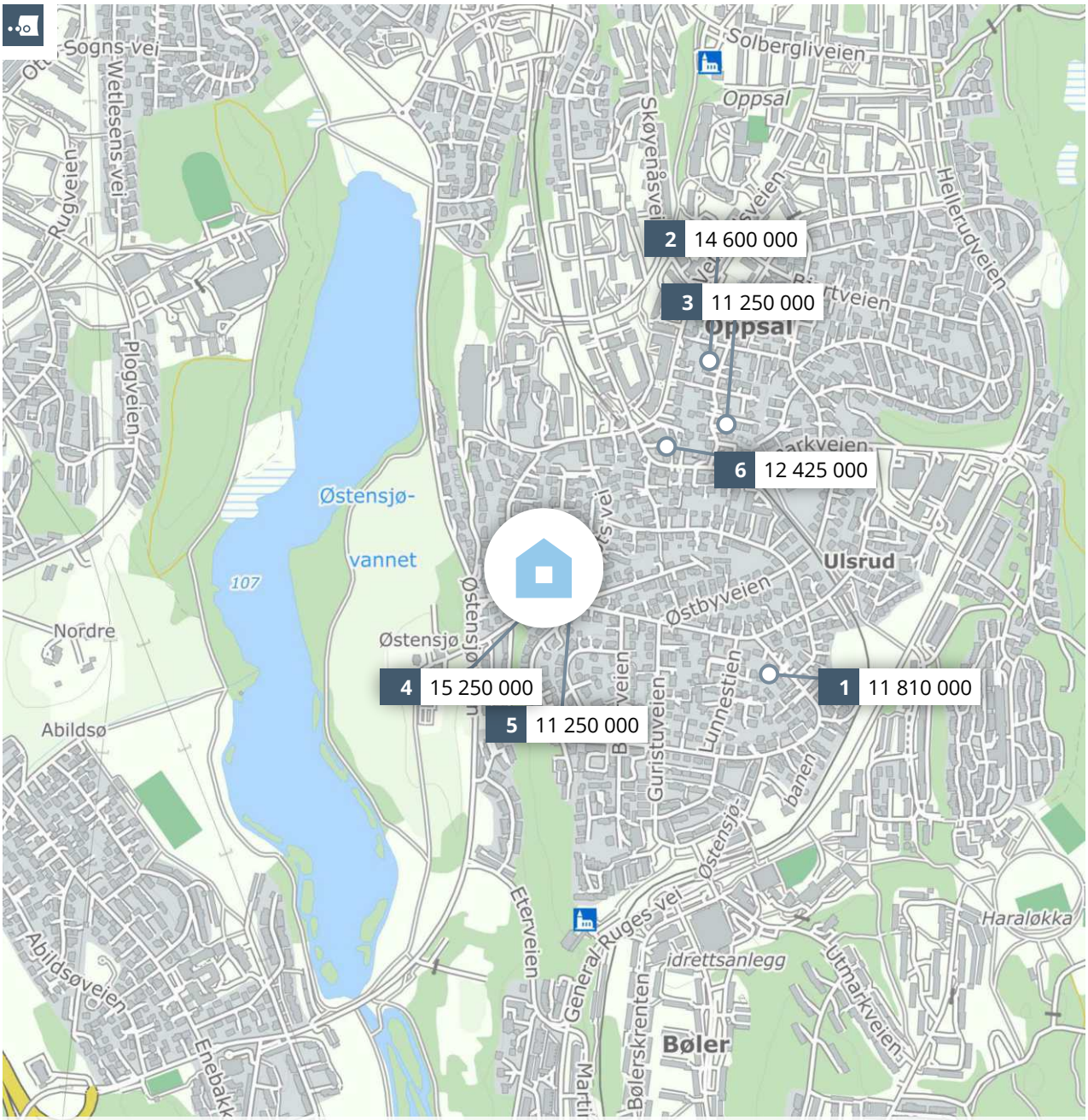
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidar Lie	31d4b50857b66cff8da6e a7d04ea8b0f6fc857e5	02.03.2026 14:40:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260012

- 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

GLITREVEIEN 4 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 06.03.2026

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: Fridtjof Sparbo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Glitreveien 4 A, 0686 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1914

GNR 146 BNR 32 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULSRUD

Verdivurdert til

12 950 000

-	12 950 000	77 545
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	167 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 272 m²	
Byggeår					1914	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kringkollen 32 C				20.01.2026	12 000 000	**11 810 000**	0	11 810 000	**72 012**
	164 m²	1984	424 m²	3 sov						
2	Kampheimveien 10 B				18.03.2025	13 600 000	**14 600 000**	0	14 600 000	**68 868**
	212 m²	1979	790 m²	3 sov						
3	Kampheimveien 5				28.04.2025	10 500 000	**11 250 000**	0	11 250 000	**63 559**
	177 m²	1951	1 188 m²	3 sov						
4	Ulsrudveien 12 A				10.03.2025	16 000 000	**15 250 000**	0	15 250 000	**43 324**
	352 m²	1976	1 376 m²	3 sov						
5	Ulsrudveien 12 D				08.09.2025	11 400 000	**11 250 000**	0	11 250 000	**82 721**
	136 m²	1990	530 m²	4 sov						
6	Østmarkveien 4 C				06.06.2025	12 500 000	**12 425 000**	0	12 425 000	**69 413**
	179 m²	1989	500 m²	4 sov						

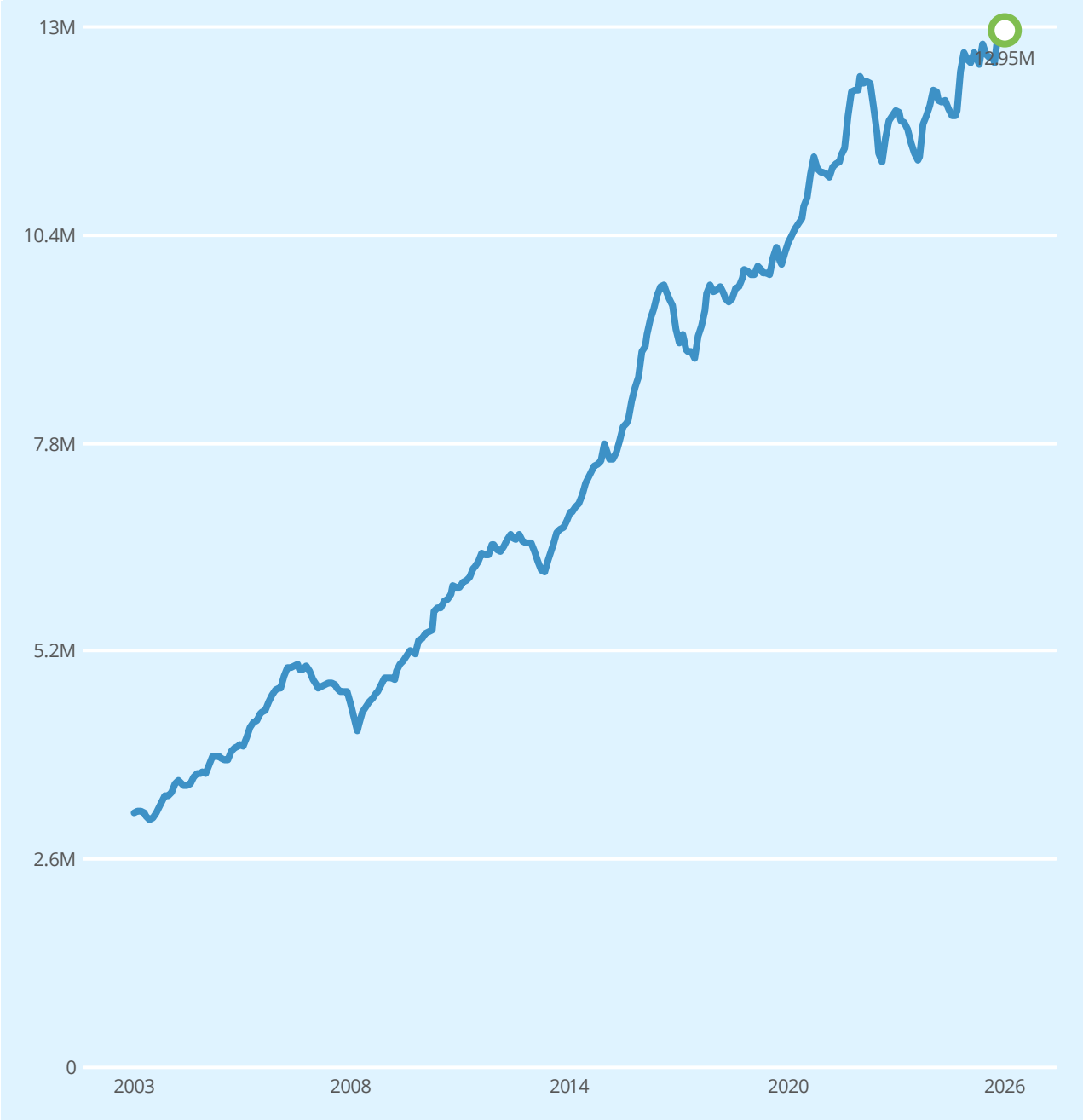
Innholdsrik enebolig innerst i blindvei med stor hage, kjeller med egen inngang, garasje m/ carport og stort potensial.

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 Enebolig
2 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Østensjø bydel nå

5
eneboliger til salgs

18.1M
17.6M
16 798 000 Prisantydning i snitt
16.1M
15.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
110
dager

Eneboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

14
eneboliger solgt

13.6M
13.1M
12 316 000 Prisantydning i snitt
11 894 000 Salgspris i snitt
11.6M
11.1M

Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 545 Glitreveien 4 A Totalpris 12 950 000
75 762 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

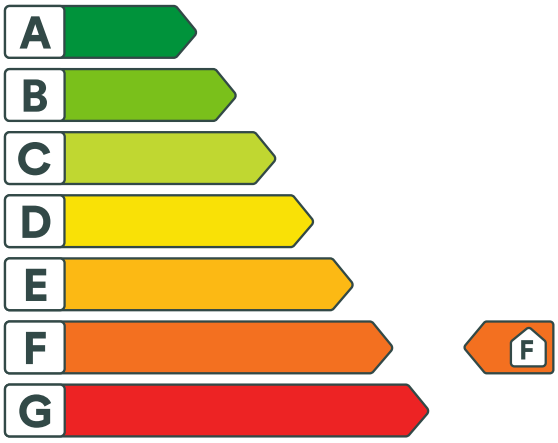
65 601 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Glitreveien 4A, 0686 OSLO**	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266513**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80329547**
Gårdsnummer **146**	Bruksnummer **32**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1914**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **209,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **195,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

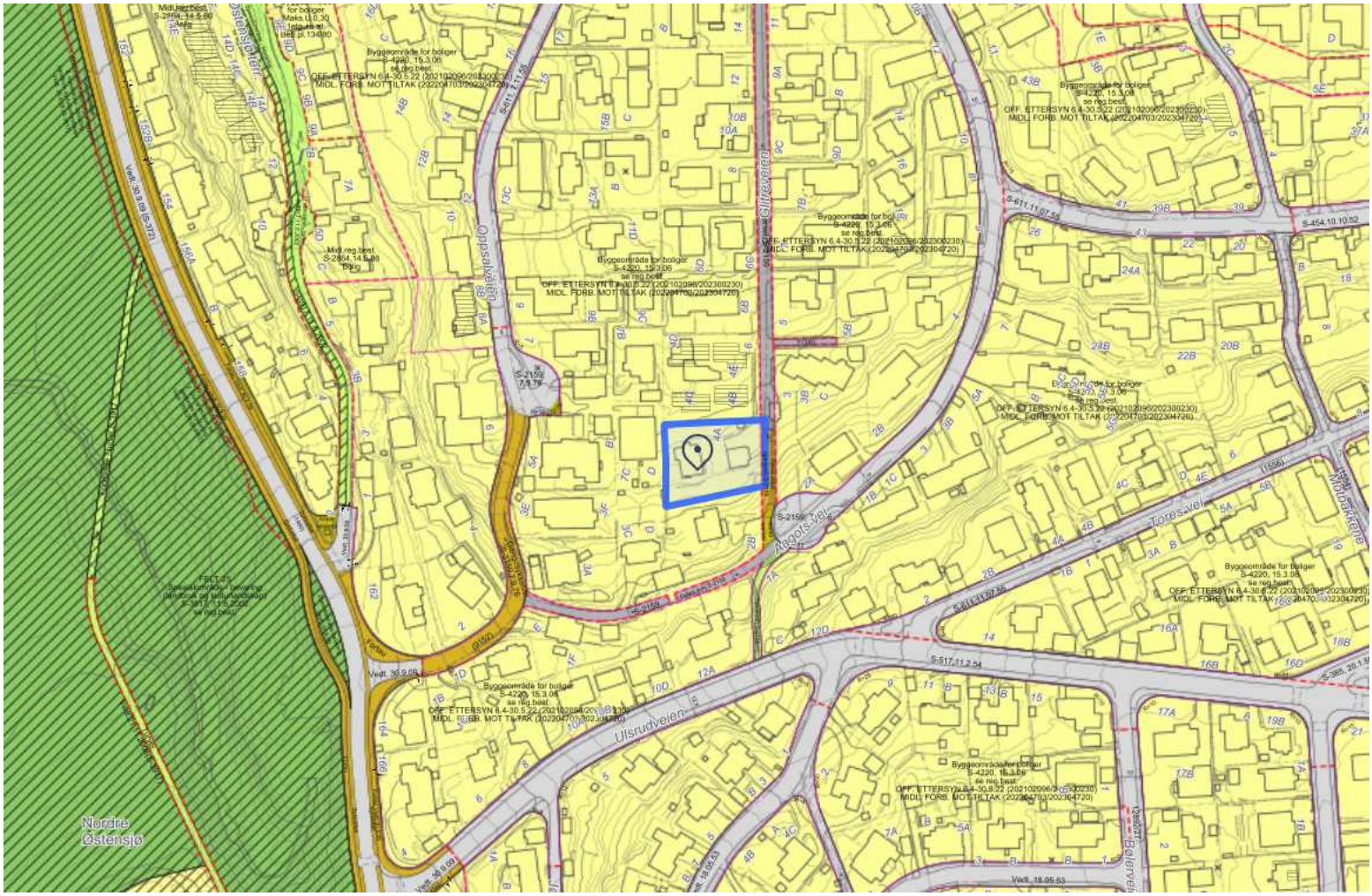
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **317,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **317,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **66 919 kWh**


Nordre Østensjø
Ullsrudveien
Aggolsveien
Torsaveien
Gillevegen
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209/20230230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470?/20230472?)
Mrd reg best
S-2854 14.5.86
Bolig
S-2159
7.9.79
FKOT 25
Sikring av kulturlandskap
S-3917, 11.6.2002
se reg best
Vedt. 30.9.09
S-517, 11.2.04
S-611, 11.07.55
S-454, 10.10.52
(1556)

Glitreveien 4A

0686 Oslo, Oslo Kommune

Skriv ut
Søk på nytt



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

0301-146/32

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

1 272,1 m²

Informasjon fra grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den aktive grunnboksutskriften viser hva som er tinglyst på tidspunktet du henter informasjonen. Les mer om grunnboken . For å se innholdet i det som er tinglyst kan du bestille en attestert kopi av dokumentet i vårt bestillingsskjema .

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Kommune	0301 Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	32
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	Sollien
Tinglyst	Ja

Koordinater	6646455 267185 (32633)
Historisk oppgitt areal	1 273 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Glitreveien 4A	0686 OSLO	Ulsrud	Oppsal	Ulsrud videregående skole

Adresser på eiendommen

Bygninger (3)

Alle

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet
80329547	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei
80329555	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei
80846029	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	6646455 267185 (32633)	1 272,1 m^2	

Teiger på eiendommen

Eier du denne eiendommen?

Som eier eller fester kan du se opplysninger om bygningene og bruksenhetene på eiendommen. Logg inn og se mine eiendommer

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	146/32 Glitreveien 4	Journalnr.	79/1873
Arbeidets og bygningens art	Garasje m/carport og boder	Innlevert	29.5.79
Byggherre	Reidar Lie, Glitreveien 4, Oslo 6		
Anmelder	" " "		

MS/BH

Oslo, den 14. august 1979.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 2 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 9.8.79 på kartet.
Garasjen må ligge parallell hovedhuset.
Byggemelder er selv ansvarlig for riktig plassering.
Høydebeliggenheten må fastsettes på byggeplassen av vår distriktsingeniør
Garasjen må ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 38:532.
Garasjen må males/beises i samme farge som hovedhuset.
Garasjen må utføres med samme panel som hovedhuset.

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

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B tegningene være stemplet v/ boligrådmannens kontor, Roald Amundsens gt. 4. (Registrering).
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

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

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

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

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

A. Gjerstad
bem.

Margretha Schei

Skj. B 17

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo ~~til saksbehandler~~.

GENERELLE BESTEMMELSER

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Garasje m/carport og boder

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Glitreveien 4	Gnr.146/bnr.32	79/1873

Byggherre

Reidar Lie
Glitreveien 4

OSLO 6
OF/EN

Ansvarshavende

d.s.

Dato: 30.juli 1982

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted 146/32, Glitreveien 4.	Journalnr. 77/1238	Tegn. nr. 2
Arbeidets art Tilbygg til våningshus.	Innlevert 27.4.77	
Bygningens art		
Byggherre Reidar Lie, Glitreveien 4, Oslo 6.		
Anmelder B. Storbraaten, Manglerudveien 23, Oslo 6.		

Oslo den, 20. juli 1977. OHO/SH

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

Det vises til vår påtegning av 18.7.77 på situasjonskartet.

Minste avstand til grense skal være 4,o m.
Farger på panel, vinduer og tak må være som for det eksisterende hus.

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

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

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

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

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

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

I. Sundve
fung. sjefarkitekt

Odd Hanche-Olsen

Skj. B 17

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

GENERELLE BESTEMMELSER

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

Reidar Lie
Glitreveien 4

OSLO 6

11. mai 1979.

Avd.ark. Hanche-Olsen.

OHO/BH -77/1238

Gnf. 146, bnr. 32, Glitreveien 4.
Tilbygg til våningshus.
Byggherre: Reidar Lie.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 3 samt brev av 3o.4.79 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det må være dør mellom kjeller og kjøkkenet.

Hobbyrommet må ha vindu som tilfredsstiller kravene i byggeforskriftenes kap. 55:525 for rømningsvei.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Hanche-Olsen

B. Storbraaten
Manglerudveien 23

OSLO 6

14. august 1979.

Overarkitekt Schei.

MS/BH 77/1238

Gnr. 146, bnr. 32, Glitreveien 4.
Tilbygg til våningshus.
Byggherre: Reidar Lie.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 4 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 3 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Margretha Schei

Tuhet gelegr.
Vårt krav

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til våningshus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Glitreveien 4	Gnr.146,bnr.32	77/1238

Byggherre

Reidar Lie
Glitreveien 4

OSLO 6.

OF/MBW

Ansvarshavende

d.s.

Dato

18.januar 1980

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

For bygningsjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 146/32, Glitreveien 4.	Journalnr.: 70/2756	Tegn. nr.: 1-
Arbeidets art: Innredning bad, dusj og w.c. i 2.etg.	Innlevert: 8/10-70.	
Bygningens art:		
Byggherre: Reidar Jan Lie, Glitreveien 4, Oslo-6.		
Byggemelder: " " "		

Dato 21. oktober 1970 PMB/AU

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Gjeldene regler for innredning av bad og w.c.-rom må følges.
Rörleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A.Gjerstad
bem.

P.M.Berglie

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B-17. 20 000. ANDVORD. 2143/69 –

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad,dusj og w.c. i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Glitreveien 4.	Gnr 146 bnr 32	70/2756

Byggherre

Reidar Jan Lie,
Glitre veien 4,

Oslo 6.

Ansvarshavende

D.S

ØV/BR
Dato
13.10.71.

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

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal.

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

Skl. C-16. 10 000. ANDVORD. 23840/71. —

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 312-1914. Trader istedetfor 170-1912
Bilag 1.

Anmk.: Gunnar Holth.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, sithus

Eier: A. B. Paulsen

paa gr.=no. 146 br.=no. 32 Opsahl

Reg.

Parcel no. 36, 37. til gate no.

Indlevert 26. mai 1914 Attestert 21/5-15 ✓

258-B-1914

Oversendes hrr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningsvæsen den 28 mai 1914.

Joh. S. Munch

A. B. Paulsen tilskr. 3/6. 14.
Avd.chef Stuersen tilskr. om adkomst 9/6 14
258-B-14. Tilbakesendes bygningsvesenet. Bygningene maa lægges mindst 12,5 m. fra tomtens nordgrense og forøvrig mindst 12,5 m. og 4 m. fra henholdsvis midte av vei og fra nabogrense.
Iflm. kloakbestemmelser vedlegges.
Bestemmelse om adkomst vil senere bli avgit. —

Akers overingeniørkontor, den 9. juni 1914.

E. Lossius

Glitreveien 4A

Nabolaget Ulsrud/Søndre Oppsal - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	16 min 1.2 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	17 min 1.3 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	18 min 1.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jøranstien Linje 78A, 78B	4 min 0.3 km
Oppsal Linje 2, 3	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.4 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9 km

BARNEHAGER

Oppsaltunet barnehage (1-5 år) 120 barn	5 min 0.4 km
Rønningjordet barnehage (1-5 år) 150 barn	8 min 0.6 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 ... 71 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Østmarkveien	7 min
Meny Oppsal	8 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	10 min
Boots apotek Oppsal	10 min
Bøler Senter Vinmonopol	16 min

SPORT

Skøyenåsen skole, ballbinge	11 min
Oppsal skole	15 min
EVO Bøler Senter	16 min
Mudo Ulsrud	17 min

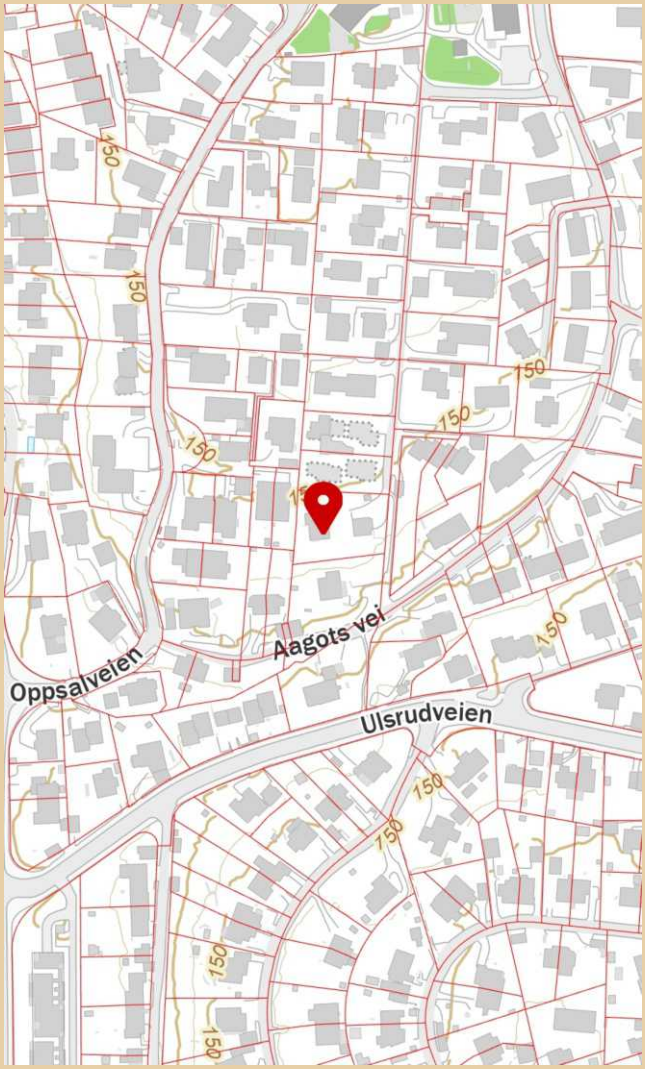
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Glitreveien 4 A, 0686 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 32, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Fridtjof Sparbo

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 478 17 317

E-post: fridtjof.sparbo@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.
