PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

GLITREVEIEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GLITREVEIEN 3, 0686 OSLO

Gnr: 146 Bnr: 397 0301 Oslo kommune.
Rekkehus

Dato befaring:	16/06/2026
Utskriftsdato:	23/06/2026
Oppdragsnummer:	99722
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Garasje for en bil på tomten.

Standard

Boligen holder eldre standard, og bærer preg av alderen. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold må påregnes.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

Ukjent, nyere dato: Nye sikringer.
ca. 2010: Ny varmtvannsbereder.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Radon
- Terrengforhold rundt boligen
- Etasjeskiller
- Kryperom
- Yttervegger
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Trapper
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Fast inventar
- Utvendig solavskjerming

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Vaskerom/vaskekjeller / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 400 000,-*
- Helhetsvurdering (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 400 000,-*
- Drenering – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 500 000,-*
- Gulv på grunn – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*
- Rom under terreng – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 25 000,-*
- Takkonstruksjon – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 25 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 870 000 – 1 550 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Hilde Marie Ims
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Hilde Marie Ims, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Ikke oppgitt.
Tilknytning avløp:	Ikke oppgitt.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 146 Bnr: 397
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	740 m²
Hjemmelshaver:	Hilde Marie Ims & Rolf Anker Ims
Adresse:	Glitreveien 3, 0686 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	16/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring. Eier opplyser å ikke ha bebodd boligen, og derfor har begrenset kjennskap til boligen.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	15/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	23/06/2026		Godkjente plantegninger innhentet.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår	1959

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	37	0	0	0
1. etasje	75	0	0	39
2. etasje	41	0	0	0
Sum bolig:	153	0	0	39
Sum BRA:	153			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Vaskerom/vaskekjeller, Trapperom/bod, Gang, Innredet rom, Bod		
1. etasje	Entré, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken		
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	1958

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	15	0	0
Sum bolig:	0	15	0	0
Sum BRA:	15			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Beskrivelse: Avvik fra siste godkjente plantegninger i forbindelse med tilbygging av entré, stue og spisestue, datert 10.08.1972:
Kjeller: Deler av trapperommet er godkjent som bod. Innredet rom er opprinnelig to boder.
1. etasje: Tilbygging av spisestue er noe utvidet i forhold til hva som er godkjent.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av enkelte rom, samt tilbyggingen av spisestue samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å avklare/omsøke dagens planløsning hos kommunen.

Det bemerkes at det grunnet lav takhøyde og lite lysinnslipp, ikke vil være mulig å godkjenne kjelleren for varig opphold uten ombygginger og søknadsprosess.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Det er eternittplater i himling i vaskerom/vaskekjeller, som kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det ifølge eier ikke utført oppgraderingsarbeider de siste fem år, og det er derfor ikke aktuelt med dokumentasjon.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

Tilstandsvurdering: På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon. TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og kan ha svekket funksjon. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering estimert til 20-60 år. Dreneringen har oppnådd mer enn forventet levetid. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate og på gulvet i kjelleren. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det er også tydelige fuktmerker flere steder på både gulv og vegger. Dette tyder på økt fuktbelastning på gulv og mot grunnmuren over tid, som kan indikere sviktende funksjon på dreneringen og/eller kapillæroppsug fra grunnen. Det er benyttet fuktindikator og utført stikkprøver på gulv- og veggoverflater i kjelleren, og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. På gulvet er det generelt høye verdier på tilnærmet hele gulvet. På vegger det mer varierende, men det er høye verdier i tilnærmet hele nedre del av grunnmuren, samt høye verdier høyt opp på grunnmuren enkelte steder. Forholdene kan indikere at det ikke er etablert vanntett sjikt mellom gulvet og grunnen, og at fuktighet fra grunnen trekkes opp i gulv og grunnmur via kapillæroppsug, i tillegg til sviktende funksjon på dreneringen. Under befaringen ble det utført fuktmåling med piggelektroder på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk), og det ble målt 25,3 %, noe som indikerer fukt over normalverdiene. Et fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko for fuktskader som sopp og råte, som ofte fører til dårlig inneklima. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet omfatter tiltak for re-drenering og ny utvendig fuktsikring av tilgjengelige grunnmursflater. Eventuelle kostnader til omfattende terrengarbeider, istandsetting av utearealer, tiltak mot tilbygg/konstruksjoner eller forhold mot naboeiendom er ikke særskilt vurdert. Det bemerkes også at det grunnet tilbygg, krypkjeller og kryperom kan være utfordrende tilkomst for dreneringsarbeider, som kan medføre merkostnader. For tiltak på gulvet angående fuktinntrengning/kapillæroppsug på gulvet, se beskrivelser under «Gulv på grunn». TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 250 000-500 000,-

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av jordmasser med plenarealer, busker, hekk og noe øvrig beplantning. Asfaltert gangvei/innkjørsel.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i alle rom (bortsett fra vaskerom/vaskekjeller). Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i trapperom/bod, og ca. 10-15 mm i øvrige rom. Toleransekrav i NS 3600 angir skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha noe merkbar skjevhet. Det er observert enkelte riss og sprekker på betonggulvet. Mest normale årsak er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvannsendringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene har i dag kun et lavt omfang, og det er derfor vurdert til å ikke være behov for umiddelbare tiltak. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene utvikles bør det innhentes fagperson for videre undersøkelser og eventuelle utbedringer. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. Det er tydelige fuktmerker flere steder på gulv i kjelleren. Dette tyder på økt fuktbelastning på gulv over tid, som kan indikere sviktende funksjon på dreneringen og/eller kapillæroppsug fra grunnen. Det er benyttet fuktindikator og utført stikkprøver på gulvoverflater i kjelleren, og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. På gulvet er det generelt høye verdier på tilnærmet hele gulvet. Forholdene kan indikere at det ikke er etablert vanntett sjikt mellom gulvet og grunnen, og at fuktighet fra grunnen trekkes opp i gulv og grunnmur via kapillæroppsug, i tillegg til sviktende funksjon på dreneringen. Ett rom har oppforet tregulv (organisk materiale), belagt med teppe. Dette er å betrakte som en risikokonstruksjon. Grunnet høye fuktnivåer må det påregnes fjerning av teppe og oppforingen. Betonggulv i eldre kjellere bør behandles med ikke-organiske, diffusjonsåpne materialer. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold, med påvist forhøyet fuktbelastning i gulv på grunn, synlige fuktsymptomer og organisk oppforet gulvkonstruksjon i ett rom. Kostnadsestimatet omfatter kun fjerning av oppforet gulv i innredet rom i kjelleren, samt overflatebehandling av gulvet med diffusjonsåpne materialer. Det bemerkes at dette ikke berører årsaken til fuktproblematikken i gulvet. Vurderingen er gjort med bakgrunn i at dette er en eldre kjeller med hovedsakelig betongkonstruksjoner. Dersom oppforet gulv fjernes, vil det i hovedsak være betongoverflater på gulvene. Ved bruk av ikke-organiske og diffusjonsåpne overflatebehandlinger reduseres risikoen for fuktrelaterte skader i organiske materialer. Forholdet må også ses i sammenheng med drenering. I mange tilfeller vil re-drenering av boligen og ny utvendig fuktsikring kunne medføre reduksjon av fuktnivåer i gulv på grunn. Tiltak på dreneringen bør derfor vurderes/utføres før det tas endelig stilling til behovet for mer omfattende tiltak i gulv på grunn.

Gulv på grunn

Beskrivelse:

Tilstandsvurdering: Dersom kjelleren ønskes oppgradert til tørrere og mer moderne standard, må det påregnes mer omfattende tiltak, som kan innebære pigging av eksisterende gulv, etablering av kapillærbrytende sjikt/fuktsikring og nytt gulv på grunn. Dette anses som en standardheving/ombygging og er ikke medtatt i kostnadsestimatet. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

1. etasje: Entré, stue og spisestue.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 5-10 mm i stue, og ca. 10-15 mm i entré og spisestue.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 10-15 mm i entré og stue, og ca. 15-20 mm i spisestue.

2. etasje: Gang og to soverom.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 10-15 mm i gang og to soverom.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 10 mm i gang og ca. 25 mm i to soverom.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha noe merkbar skjevhet. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

1. etasje: Kjøkken.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20 mm i kjøkken.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm i kjøkken.

2. etasje: Ett soverom, nærmest badet.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 25 mm i ett soverom.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 40 mm i ett soverom.

TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til TG 3. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Kostnadsestimatet omfatter kun avretting av gulvoverflater i kjøkken og soverommet nærmest badet med flytsparkel e.l. og omfatter ikke øvrige tiltak i konstruksjonen, nye gulvoverflater etc. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse:	Boligen har åpne kryperom under deler av tilbyggene, og lukket krypkjeller under ett tilbygg.
Tilstandsvurdering:	De åpne kryperommene fremstår med normal tilstand for alderen, og er åpne med god gjennomlufting. Krypekjellere er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det flere ventiler på ytterveggene, og tilsynelatende god lufting. I denne kjelleren er det ikke inspeksjonsmulighet, som medfører risiko for at det kan foreligge skjulte skader. Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i luftfuktighet eller inneklima. Etter dagens anbefalte utførelse bør det være fuktsperre/dampsperre mot grunnen i krypkjellere for å redusere fuktbelastningen. I denne kjelleren er det ikke lagt dampsperre. Dette kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det bør legges dampsperre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fuktpåkjenningen i konstruksjonen. Det legges vekt på at krypkjelleren ikke er inspisert direkte, da det ikke er adkomst til krypkjelleren. Det kan derfor foreligge skjulte feil, skader o.l. som ikke blir avdekket under befaringen. Det anbefales å etablere adkomstmulighet og utføre en inspeksjon av krypkjelleren for å kartlegge tilstanden. TG 2 er gitt på nevnte forhold. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Kjelleren har delvis innredet areal, som ble innredet ved byggeår ifølge eier.

Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater (organisk materiale) i ett rom.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren, samt påvist kapillæroppsug på gulv og vegger. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv.

Under befaringen ble det utført fuktmåling med piggelektroder på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk), og det ble målt 25,3 %, noe som indikerer fukt over normalverdiene. Et fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko for fuktskader som sopp og råte, som ofte fører til dårlig inneklima.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet omfatter kun å fjerne veggens utlekting og behandle veggene med uorganiske materialer i rommet hvor veggene er utforet.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-25 000,-

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.

Tilstandsvurdering: Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i kjelleren. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Forholdet må sees i sammenheng med “drenering”.

Det er observert enkelte skrå sprekker i grunnmuren. Mest normale årsak er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvannsendringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene har i dag kun et lavt omfang, og det er derfor vurdert til å ikke være behov for umiddelbare tiltak. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene utvikles bør det innhentes fagperson for videre undersøkelser og eventuelle utbedringer.

Yttervegger

Beskrivelse:

Tilstandsvurdering:

Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. Dette medfører at veggkonstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk og redusert uttørkingsevne i veggkonstruksjonen.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.

Kledningen har oppnådd mer enn forventet levetid, og bærer noe preg av alder.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldende forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:

Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser og ventiler i gavlvegger.
Krypeloft med inspeksjonsluke i himling.
Yttertaket er tekket med takstein av eldre dato.

Tilstandsvurdering:

Loftet bærer preg av omfattende kondensproblematikk over tid. Det er observert utbredte mørke og hvitlige misfarginger på undertak/taktro og deler av takkonstruksjonen. Misfargingene vurderes i hovedsak å være forenlig med svertesopp/mikrobiell vekst som følge av kondensbelastning.

Kondensproblematikk oppstår normalt når varm og fuktig inneluft trekker opp på kaldt loft, hvor luften avkjøles og kondenserer på kalde flater. På lengre sikt kan dette medføre økt risiko for fuktskader, mugg-/soppvekst og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Luken til loftet er ikke diffusjonstett. Eldre loftsluker har ofte begrenset tetthet mot luftlekkasjer fra underliggende rom. Loftsluken bør skiftes til diffusjonstett luke, og gjennomføringer/overganger mot loft bør kontrolleres og tettes for å redusere tilførsel av varm og fuktig inneluft til loftet.

Luftespalter i gesimser er for det meste tettet igjen fra loftet. Dette medfører at takkonstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen gir økt risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Gjennomgående lufting bør gjenetableres.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:

Tilstandsvurdering: Det er utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk på loftet, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier under befaringen. Målingene er stikkprøver og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på befaringsdagen. Det kan derfor ikke utelukkes at konstruksjonen har forhøyet fuktbelastning i perioder med lavere utetemperatur, snø/is på taket eller høyere fuktproduksjon i boligen.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttertak.

Ifølge Sintef Byggforsk er levetid for denne typen taktekking estimert til 30–60 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer, som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG 3 er gitt på grunn av omfattende kondens-/svertesoppsymptomer på loftet, mangelfull lufting av takkonstruksjonen og behov for tiltak for å redusere videre fukt-/kondensbelastning.

Kostnadsestimatet omfatter kun tiltak for å bedre lufting av loftet ved etablering/gjenåpning av lufting mellom gesimser og loft, samt utskifting til diffusjonstett loftsluke. Eventuelle tiltak som følge av skjulte skader, råteskader, utskifting av undertak/takkonstruksjon eller taktekking, samt fagkyndig vurdering/rengjøring/sanering av mikrobiell vekst er ikke medtatt.

Det anbefales videre undersøkelser av fagkyndig for å vurdere omfanget av svertesopp/mikrobiell vekst, samt behov for rengjøring/sanering.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS-retningslinjer. Det kan derfor foreligge feil/skader o.l. som ikke blir avdekket under en visuell befaring fra bakkeplan.

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert utover tilgjengelige og synlige forhold på loft og utvendig besiktigelse fra bakkenivå.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Utvendig beslag

Beskrivelse: Beslag, takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2. Det er også enkelte skjevheter, nedbrytninger og mindre skader på enkelte beslag/renner.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje: Isolert ytterdør med sidefelt i glass.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje, noe sprekkdannelser og avflasset maling.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse, fra byggeår. 1. etasje: Vinduer i kjøkken og ett i stue med trelags isolerglass, produsert i 1978 og 1979. Vinduer i spisestue i tre med doble glass i koblet utførelse, uten datomerking, av eldre dato. Vinduer for øvrig med tolags isolerglass, uten datomerking, av eldre dato. 2. etasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1977 og 1978.
Tilstandsvurdering:	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, bruksslitasje, noe sprekkdannelser og avflasset maling. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Profilerte innvendige dører. Én dør med glassfelter. 1. etasje: Foldedører mellom entré og gang, og mellom gang og kjøkken. 2. etasje: Glatte- og profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse belagt med heller, med adkomst fra tomten og via trapp fra stue, ca. 39 m².
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt noe ujevnheter og skjevheter på hellene. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:

Utvendig:
Rettløps trapp betongkonstruksjon med rekkverk i stål, til inngangspartiet.

Rettløps trapp med rekkverk, i trekonstruksjon, mellom stue og tomten.

Innvendig:
Vinkeltrapper med rekkverk, i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering:

TG 2 er gitt på grunn av alder, bruksslitasje og noe knirk ved normal gange, samt værslitasje og etterhengende vedlikehold på trapp mellom stue og tomten.

Rekkverk på trappen til inngangspartiet er ustabilt og bevegelig.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk og mellom trappetrinn være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. I dette tilfellet er det for store åpninger i enkelte rekkverk, samt mellom trinn på trapp mellom stue og tomten.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. I dette tilfellet er rekkverk på trappene for lave.

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet er det håndløper på kun en av sidene i trapp mellom stue og tomten, og i kjellertrappen.

Disse punktene er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik.

TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Sot/feieluke i kjeller.
Pipen er pusset og malt i kjeller, er tildekket av trepanel/vegg og fliser i 1. etasje, og delvis tildekket av tapet i 2. etasje.

Tilstandsvurdering:

Det er noe riss- og sprekkdannelser i pipens overflater i kjeller.

Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand til brennbart materiale. I dette tilfellet er pipen delvis tildekket, og det er treverk inntil pipen enkelte steder. Pipevanger må gjøres tilgjengelige og brennbare materialer for nært pipen må fjernes.

Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

TG 3 er gitt på grunn av tildekking av pipen og brennbart materiale inntil pipen, og kostnadsestimatet omfatter kun utbedring av dette.

Kun pipens overflater i denne boligen er vurdert. Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-25 000,-

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Vedkamin i stue, med fliser på gulv foran ildstedet. Plassbygget peis med peisinnsats i spisestue. Ildfast plate på gulv foran ildstedet.
Tilstandsvurdering:	Fliser på gulv foran vedkaminen ligger løst, og er ikke tilfredsstillende store med tanke på tildekking av brennbare materialer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje. Ildstedene er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato/fra byggeår. Avløpsrør i støpejern av eldre dato/fra byggeår. Hovedstoppekran og stakeluke er montert i trapperom/bod i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2010, montert i vaskerom/vaskekjeller.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan få svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller: Friskluftsventil på yttervegg i vaskerom/vaskekjeller, trapperom/bod og bod, og i vindu i innredet rom. 1. etasje: Friskluftsventil på yttervegg i stue, spisestue og kjøkken. Avtrekk i kjøkken via ventilator. 2. etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i alle soverom og i bad.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Det er montert friskluftsventil på yttervegg i vaskerom og bad, og ingen avtrekksventilasjon. Dette endrer prinsipper om luftsirkulasjon i boligen med friskluft inn i oppholdsrom, og avtrekk i våtrom og kjøkken. Ventilator i kjøkken fungerer, men er av betydelig eldre dato, som gir økt risiko for funksjonssvikt. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i boligen, som kan gi redusert luftkvalitet. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning av varierende alder, deler er fra byggeår, og deler er noe nyere, men er likevel av noe eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt stedvis noe fuktskader. Deler av kjøkkenet er av betydelig eldre dato, og det må påregnes behov for modernisering. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Innvendige gulv er belagt med vegg til vegg teppe i innredet rom. Malt betong for øvrig. 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med fliser i entré, vinylbelegg i kjøkken, gulvbord i spisestue, parkett for øvrig. 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med parkett i gang, vinylbelegg i soverom.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av fuktmerker, saltutslag og avflasset maling i kjeller, samt generell slitasje og alderspreg på gulvoverflater. Det er også stedvis noe knirk i gulvene ved normal gange. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Panelplater i innredet rom. Malt betong for øvrig. 1. etasje: Trepanel, panelplater og tapet. 2. etasje: Trepanel, panelplater, strie og tapet.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av fuktmerker, saltutslag og avflasset maling i kjeller, samt generell slitasje og alderspreg på veggoverflater. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Kjeller: Panelplater og eksponert bindingsverk. Himlingshøyder: ca. 2,05 m målt i innredet rom. ca. 2,08-2,11 m for øvrig. 1. etasje: Trepanel, himlingsplater og strie. Himlingshøyder: ca. 2,35-2,38 m målt i entré, gang, stue, spisestue og kjøkken. Entré og deler av stuen har skråhimling, med laveste høyde ca. 2,04 m i entré, og ca. 2,21 m i stuen. 2. etasje: Trepanel og strie. Himlingshøyder: ca. 2,45-2,48 m målt i gang og alle soverom. Noe skråhimling mot yttervegger med laveste høyde ca. 2,02 m målt i soverom.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generell slitasje og alderspreg, samt noe ufagmessig utførelse i deler av himlingen i kjeller, og delvis manglende himlingsoverflater i kjeller. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Kjeller: Hylleløsning i trapperom/bod, i innredet rom og i bod. Garderobeskap og veggskap i gang. Arbeidsbenk i en bod. 1. etasje: Garderobeskap og innebygget skoskap i entré. 2. etasje: Innebygget garderobeskap i gang og alle soverom. Garderobeskap i ett soverom.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje, samt noe fuktskader på deler av innredningen i kjeller. TG: 2

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Markiser er montert over tre vinduer i 1. etasje og ett vindu i 2. etasje, mot hagesiden.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i trapperom/bod i kjeller. Anlegget er i hovedsak av eldre dato/fra byggeår, men har nyere sikringer. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i konstruksjonen. Boligen har elektrisk oppvarming. Eier opplyser om elektrisk gulvvarme i entré. Følgende spørsmål er stilt eier, som ikke har bebodd boligen og derfor har noe begrenset kjennskap: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? I hovedsak byggeår. Nyere sikringer. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja, men en kurs mangler merking. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er av eldre dato og holder eldre standard, og det må derfor påregnes behov for oppgraderinger og vedlikehold. En kurs mangler merking i kursoversikten, og det er manglende utfylling av anleggsbeskrivelse og anleggsdata. Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring. Det er observert enkelte løse/avklipte ledninger. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for montering av nye sikringer, og det er ikke kjent om det er utført øvrige arbeider etter 1999. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Vaskerom/vaskekjeller

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Vaskerom/vaskekjeller, Kjeller

Beskrivelse: Vaskerom/vaskekjelleren er av eldre dato/fra byggeår.

Det er sluk i støpejern. Malt betong på gulv og vegger. Eternittplater i himling. Vasketrau i betong. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet tilfredsstillende.

Det er eternittplater i himling i vaskerom/vaskekjeller, som kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale.

Vaskerommet bærer preg av alder og slitasje. Det er fuktmerker, saltutslag, riss/sprekkdannelser og avflasset maling på gulv og vegger, samt rustdannelser i sluk.

Det er ikke etablert vanntett sjikt på gulv og vegger. Manglende vanntett sjikt medfører at vaskerommet ikke har tilfredsstillende tetthet.

Vaskerommet er fra byggeåret/av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det bør påregnes rehabilitering. Våtrom av eldre dato gir forhøyet risiko for fuktskader, da de ikke har de egenskaper som kreves for tilstrekkelig tetthet i våtrom.

TG 3 er gitt på bakgrunn av registrerte forhold og alder. Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av vaskerommet.

Vaskerommet ligger mot yttervegger under terreng hvor det er påvist forhøyet fukt (se også beskrivelser under "Gulv på grunn", "Rom under terreng", "Yttervegger" og "Drenering").

Eventuelle fuktrelaterte tiltak i yttervegger, drenering og konstruksjoner mot terreng bør utføres før eller samtidig med rehabilitering av våtrommet. Dersom dette ikke gjøres, kan det påvirke levetid og funksjon på nytt våtrom.

Det anbefales at forholdene utredes nærmere i forbindelse med planlegging av tiltak.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 250 000-400 000,-

Hulltaking bad – Vaskerom/vaskekjeller, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da vaskerommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i vaskeromsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er av eldre dato/fra byggeår. Det er sluk i støpejern under servant og hjelpesluk/rørgjennomføring i dusjsone. Fliser på gulv, vegger og himling. Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett. Benkeskap, veggskap og speil over servant.
Tilstandsvurdering:	Fall mot sluk på gulv er kontrollert, og er funnet tilfredsstillende. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det ca. 20 mm, og derfor mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Badet bærer preg av alder og slitasje. Det er noe riss/sprekker og misfarging i fuger, enkelte sprekte fliser, samt rustdannelser i sluk. Det kan ikke verifiseres om det er etablert vanntett sjikt på gulv og vegger. Eventuelt manglende vanntett sjikt medfører at badet ikke har tilfredsstillende tetthet. Badet er fra byggeåret/av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det bør påregnes rehabilitering. Våtrom av eldre dato gir forhøyet risiko for fuktskader, da de ikke har de egenskaper som kreves for tilstrekkelig tetthet i våtrom. TG 3 er gitt på bakgrunn av registrerte forhold og alder. Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av badet. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 250 000-400 000,-

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang, mot dusjsone. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. Det bemerkes at badet ikke er i bruk, og at måleresultatene derfor ikke gir noen indikasjoner på om badet holder tett eller ikke. Det er for øvrig ikke observert symptomer på utettheter fra badet inne i hullet.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Garasjeport i tre.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). Det bemerkes likevel at bygningen er av eldre dato, og bærer preg av alderen. Kostnader i forbindelse med oppussing/vedlikehold bør påregnes. TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Premium	Oppdragsnr.	321260074
Addresse	Glitreveien 3		
Postnr.	0686	Sted	OSLO
Selgers navn	Hilde Marie Ims		
Selgers navn	Rolf Anker Ims		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Ingvald Anker Ims

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Epost er mottatt 21/7 -26 fra ny eier i midten av rekkehuskjeden. Felles utvendig stoppekran, som ligger i vår hage lar seg ikke betjene. Det er krav om dette. Dette er felles vedlikehold som blir gjort innen rimelig tid i samarbeid mellom 3 boenheter.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

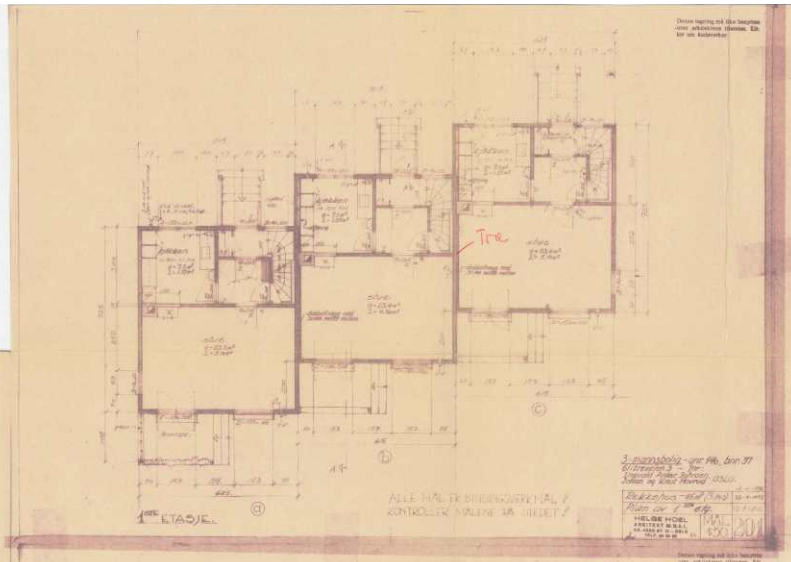
Dato 30.07.2026

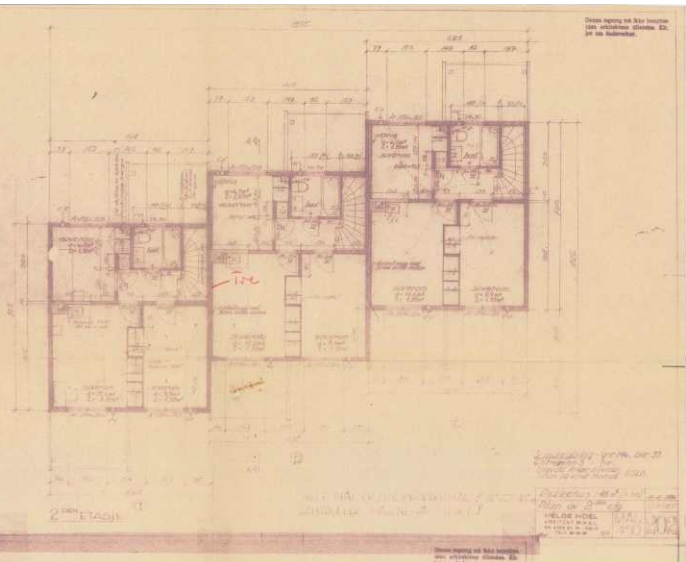
Signert av *Hilde Marie Ims*

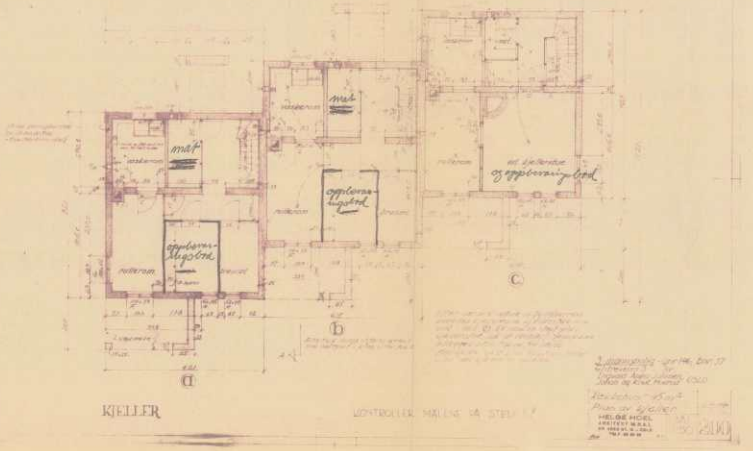
Signert av *Rolf Anker Ims*

Initialer selger:
H M
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

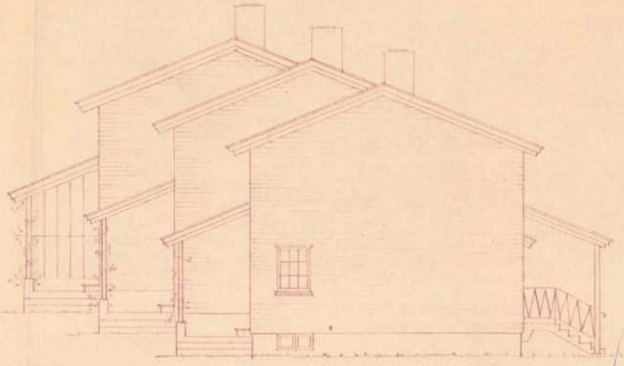





mat
opphold
opphold
soverom
soverom
soverom



mot nord-øst



mot syd-øst

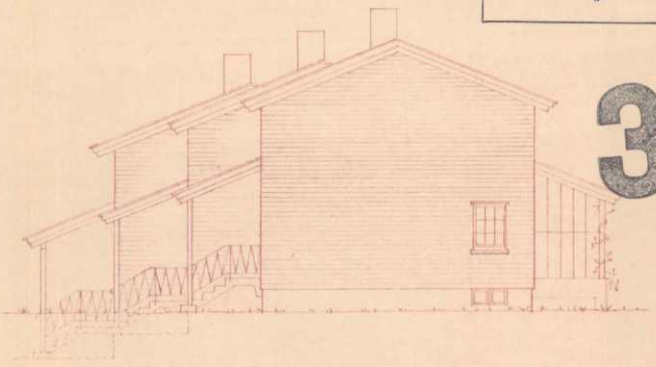
JLL

24 APR 1959

3



mot syd-vest



mot nord-vest.

3-mannsbolig - gnr 146, bnr 37
Gjerdrumsvei 3 - for
Ingvald Anton Hansen
Solang og Lastehavna, Oslo.

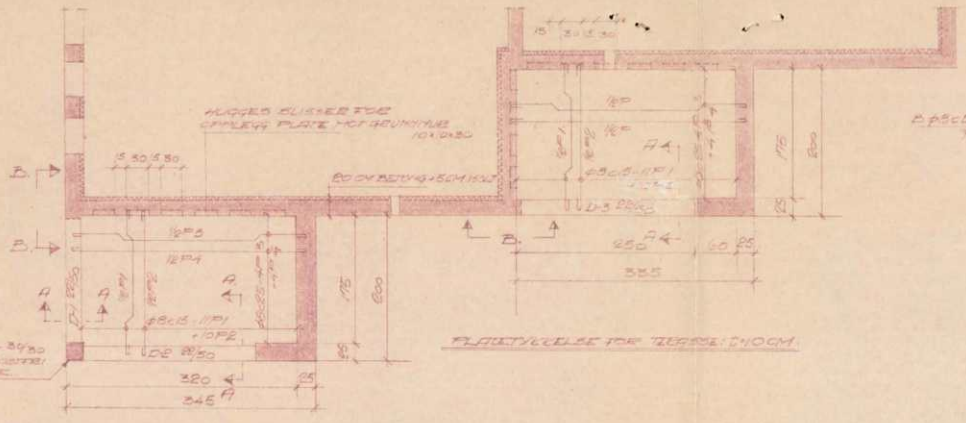
Rekkehus - 45 m²

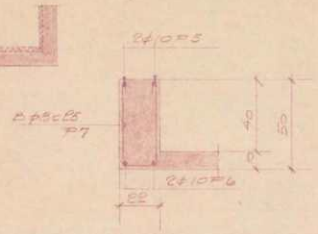
Fasader 14-3-59

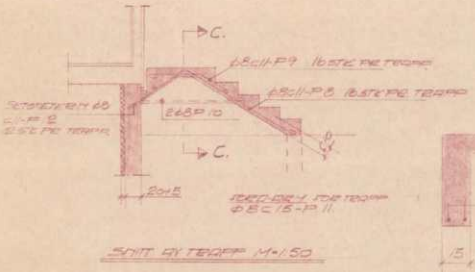
HELGE HOEL
ark. MNAL.

MÅL 1:100

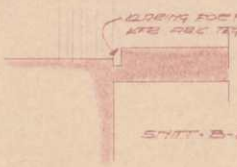
208











BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 14/11 1958
Tillates utført i samsvar med approbert byggemelding når byggetillatelse foreligger.
G. Ulleberg

OSLO BYGNINGSKONTROLL
000000 23.OKT.58
Gnr. Bnr.

ANMERKNINGER.
BETONG: DNC BETNTEG „C" BETONG I PLATER FOR TERRASSER OG DRAGERE OG TRAPPER. FUNDERING BENYTTES „D" BETONG
DIEM: SAMMENFØYNING SE ALUMINIUM STÅL SE 87.
MÅL UTF. ARK. TEGN.

Ref	Dato	Visum

VERKSMULT-DELT 3-MANNSBOLIG
GNR 46 BNR 87
GJETTEVEIEN 3 OPPSAL
DEN. BSTE TERRASSEFL. BSTE TRAPP

MÅL 1:50 1:20 1:10
TEGN. AD 23/9-58
UTF.
TEGN. NR. 443, 11.

STIVILINGENIØR MNIF & MAIF
OLE FALK FREDERIKSEN
KRISTIAN 4. GT. 15 - OSLO - TLF. 14 32 00

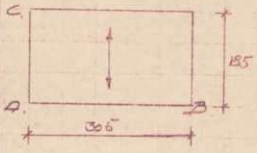
Dakiv

SIVILINGENIØR
OLE FALK FREDERIKSEN
M.N.I.F. M.R.I.F.
OSLO

STATISKE BEREGNINGER vedrørende:
Vertikalt delt 3manns bolig
gnr 146 br.nr 37 Gåtveien 3, oppgang

Side: 7
Dato: 23/10-58 Sign. MB

Steple plater (terrasse): t = 16cm.



Belastning:

Eg vekt plate 2400 · 0,16	= 384 kg/m²
Belegg etc.	~ 70 —"—
Nyttelast	= 200 —"—
q	= 654 kg/m².

Tverrarmert: max M = β · q · l² = 0,049 · 654 · 1,85² = 109 mkg
Bæring „C" M_bæt = (2,0/11,25)² · 1,0 = 0,03 mt

h = 8cm Fa = 2,3 cm²
Velger Ø8 c/15 = Fa = 3,33 cm² (i min. arm)
Ford arm Ø8 c/25

Drager langs A-D og A-C

Vi har armert platen med min arm i begge retninger, vi kan for opplegg-reaksjonene på drageme betrakte platen som tryssarmert.

Opplegg reaksjon: q_opp = 654 · 1,85/2 = 605 kg/m
over ½(2,305 - 1,85) = 0,23 m langs AB
og over 1,85/2 = 0,93 m langs AC

SIVILINGENIØR
OLE FALK FREDERIKSEN
M.N.I.F. M.R.I.F.
OSLO

STATISKE BEREGNINGER vedrørende:
Vertikalt delt 3manns bolig
Gnr 146 br.nr. 37 Gåtveien 3, Oppgang

Side: 8
Dato: 23/10-58 Sign. MB

OSLO BYGNINGSKONTROLL
00000
23 OKT 58
Gjennomset q 650 over 0,15 m

Langs AD:
C-26cm
q = 654 · 0,15/0,60 + 0,22 · 0,40 · 2,4 = 660 kg/m
max M = β · 660 · 2,60² = 651 mkg
h₀ = 50 - 4,5 = 45,5 cm.
Bæring „C" M_bæt = (4,55/0,313)² · 0,22 = 4,65 mt.

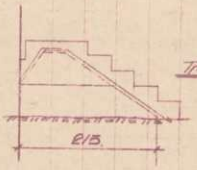
Fa = 0,9 cm² Valgt Ø10 Fa = 1,6 cm².

Bøyler Ø8 c/25.

Langs AC

Også her valgt Ø10 fortsatt bøyler Ø8 c/25 cm.

Trapp



Belastning:

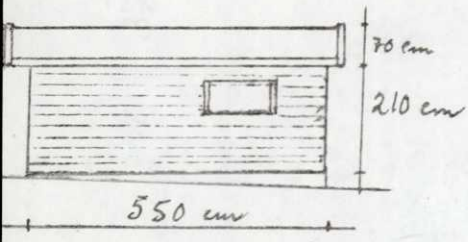
Eg vekt plate ~ 0,10 · 2,4	= 240 kg/m²
Trinn 0,20 · 0,15/2 · 2,4 · 3,5	= 180 —"—
Nyttelast	= 350 —"—
q	= 770 kg/m²

Bæring „C" h₀ = 8cm M_bæt = (2,0/9,35)² · 1,0 = 45 mkg
max M_oppst. = β · 451 · 2,15² = 949 mkg > M_bæt

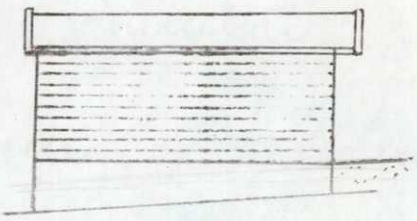
h = 8cm Fa = 4,80 cm²
Valgt Ø8 c/11 Fa = 4,55 cm²
Ford arm Ø8 c/20

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 14/11 1958
Tillates utført i samsvar med opprinnelig byggemelding når byggetillatelse foreligger.
G. Ulven

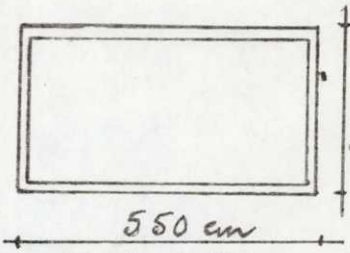
D. 146



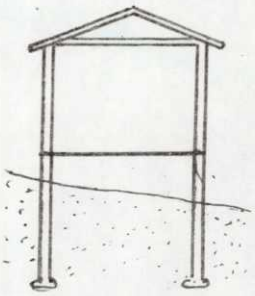
FASADE VEST



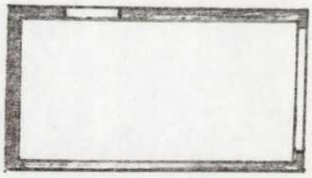
FASADE ØST



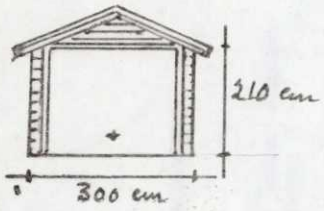
PLAN MUR



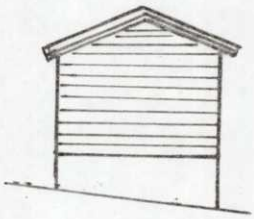
SNITT



PLAN GARASJE



FASADE NORD



FASADE SØR

GARASJE FOR
INGVALD ANKER JOHNSEN
GLITREVEIEN 3, OSLO 6.
MÅL. 1:100
8. JUNI 1979
Ingv. Anker Johnsen

Oslo

Utskriftsdato: 22.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 22.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-146/397 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Glitreveien 3 0686 OSLO
Fakturamottaker:	Ims Rolf Anker Håkøyvegen 570 9109 KVALØYA
Eiernavn:	Ims Rolf Anker

Kommunale avgifter	NOK 19 726,06
Eiendomsskatt	NOK 1 576,00
Totalt	NOK 21 302,06

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**5 342,33**	**0,00**	26060001041579038	12151215	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**5 342,33**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	1 576,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Vann- og avløpsgebyr	11 306,52
Totale avgifter	**21 302,06**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

S-2159

Endret reguleringsplan for Ulsrudbakken, Glitreveien, del av Oppsalveien og for eiendommene Oppsalveien 19-21, som reguleres til tomt for offentlig bygning, daginstitusjon, samt felles avkjørsel m.m.

S-2159 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.09.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601256
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V300909

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

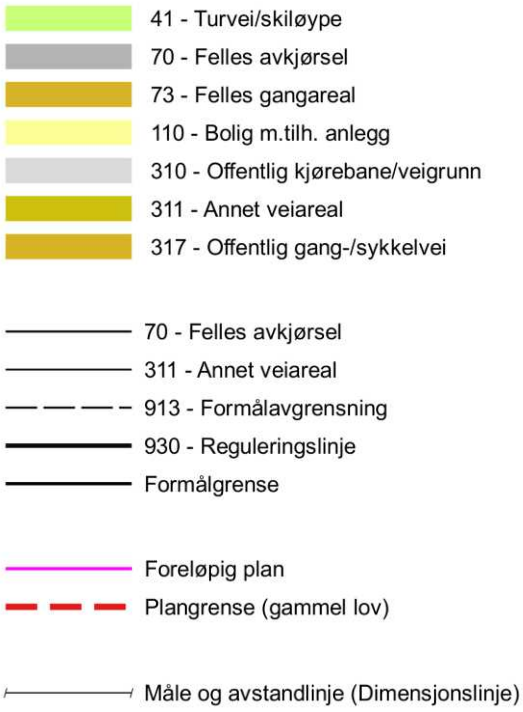
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

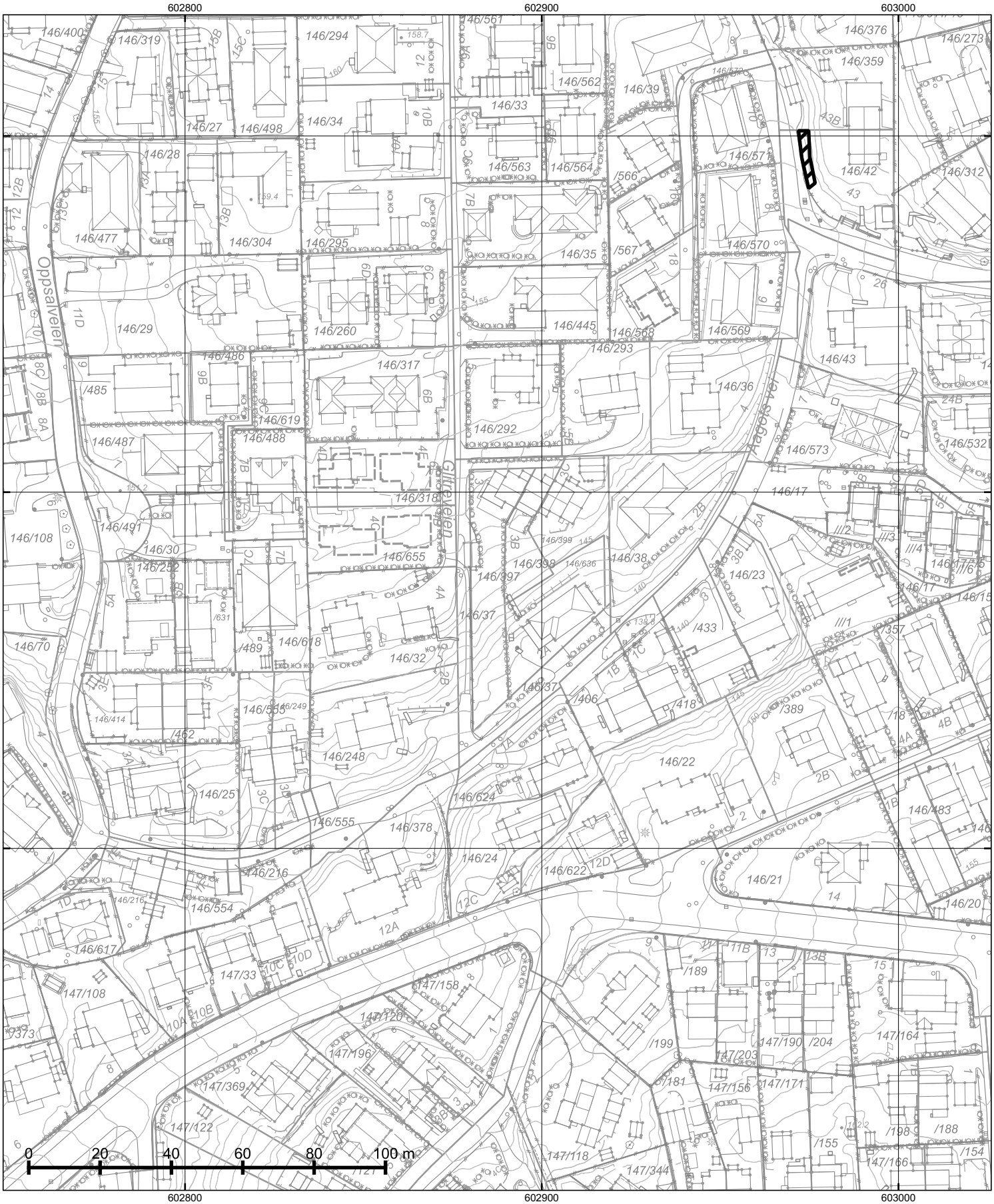
PlottID/Best.nr: 232898/ 86536669
Deres ref.: 62151/ VILDEBT
Adresse: GLITREVEIEN 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 146/397

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

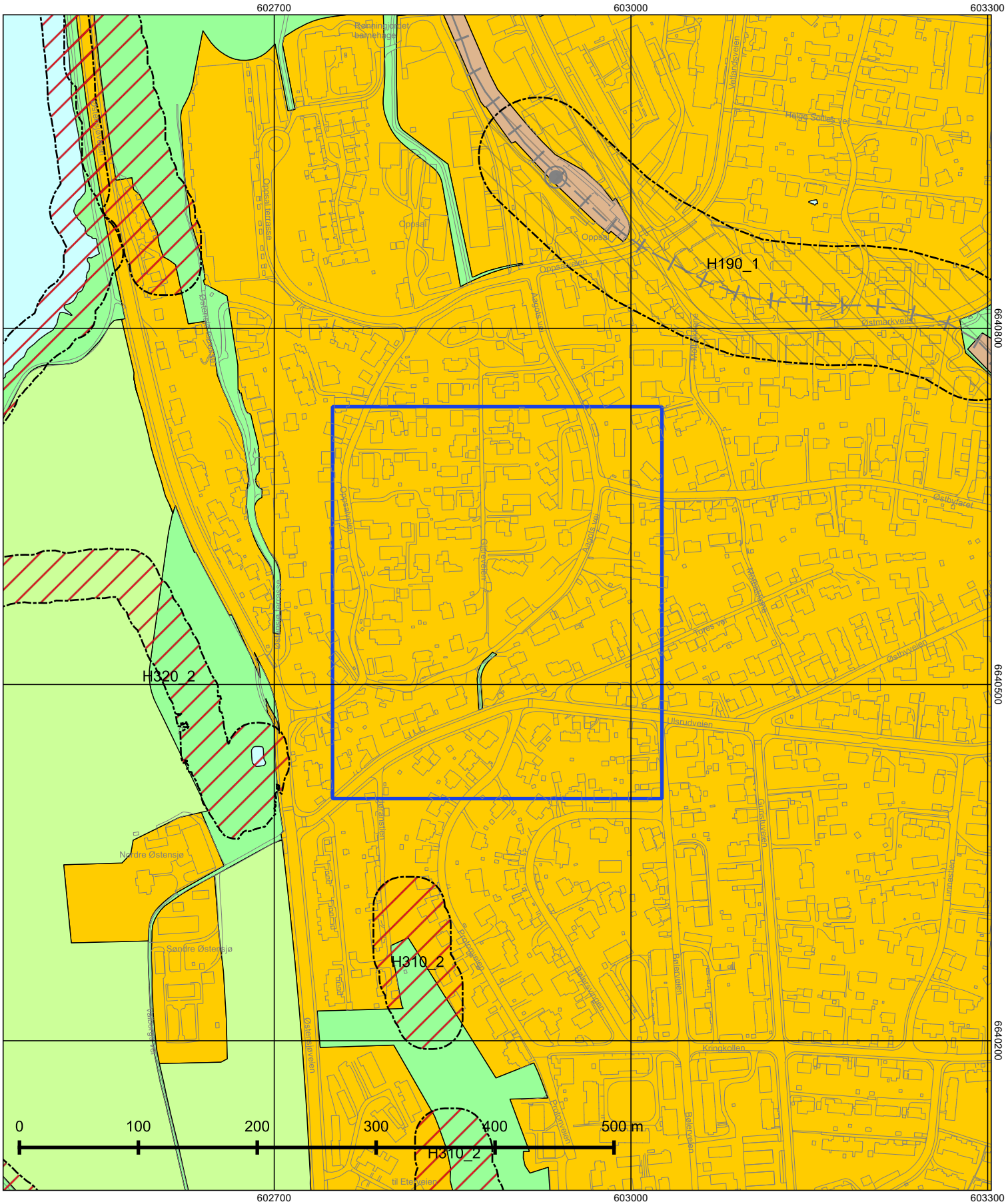
Dato: 22.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

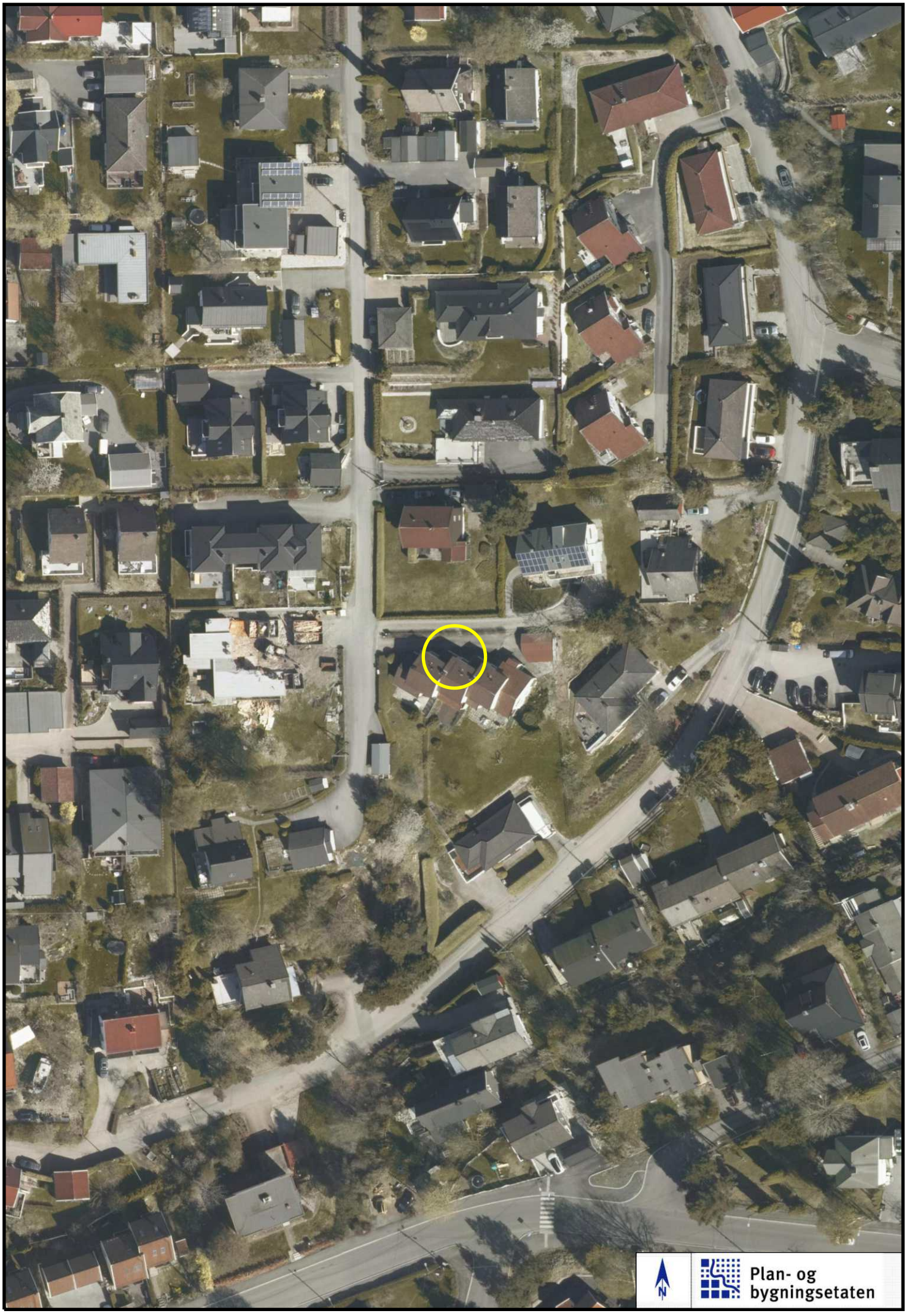
PlottID/Best.nr: 232898/ 86536669
Deres ref.: 62151/ VILDEBT
Adresse: GLITREVEIEN 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 146/397

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.


602700
603000
603300
6640800
6640500
6640200
H190_1
H320_2
H310_2
H310_2
Nordre Østensjø
Søndre Østensjø
Oppsal
Oppsal terrasse
Østensjøveien
Ulsrudveien
Kringkollen
Bølerveien
Østbyveien
Østbyhaugen
Østbyparken
Helga Solhøis vei
Østmarkveien
Oppsalveien
Ulsrudstien
Ulsrudsletta
Ulsrudåsen
Ulsrudlia
Ulsrudhaugen
Ulsrudstua
Ulsrudtoppen
Ulsrudlunden
Ulsrudmyra
Ulsrudbakken
Ulsrudsvingen
Ulsrudstubben

Tegnforklaring - kommuneplan





Glitreveien 3

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 22.07.2026

Oversiktskart

Adr.: Glitreveien 3

Gnr bnr : 146 / 397



Dato: 22.07.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.07.2026
Kunde: Vilde Bråten Tischbein
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536669
Deres ref: 9355988

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 146, BNR. 397.

Vi viser til bestilling av 22.07.2026 for eiendom gnr. 146, bnr. 397.

GNR. 146 BNR. 397

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.12.1970.

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

740 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
Seksjon Matrikkel

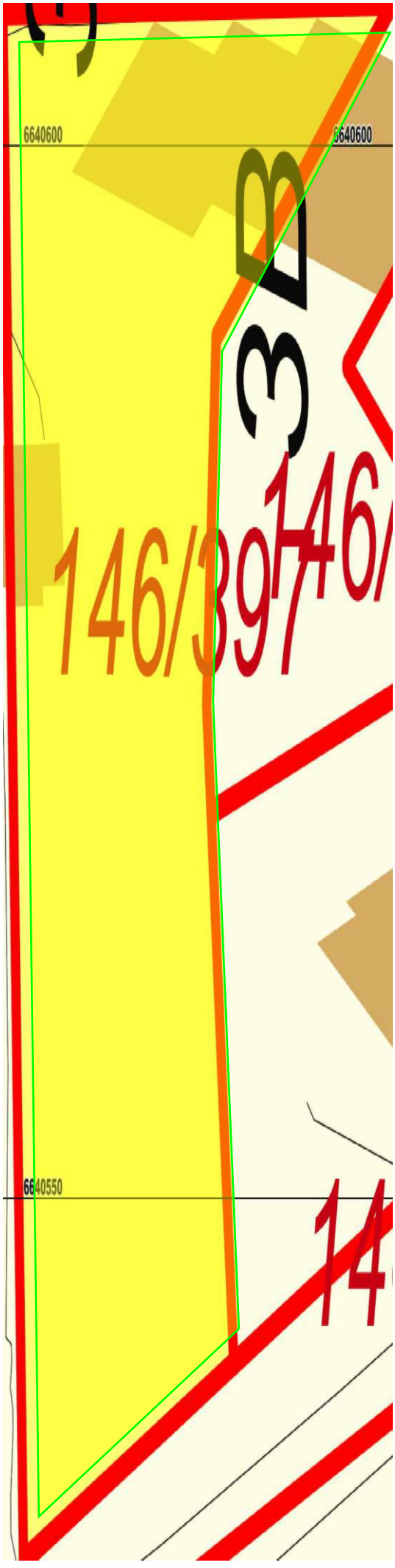
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

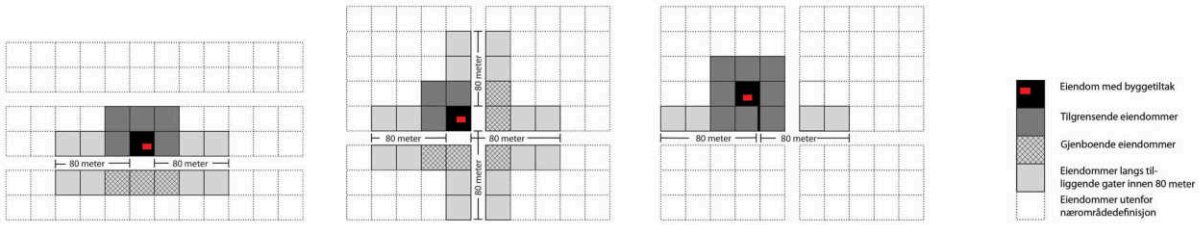
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

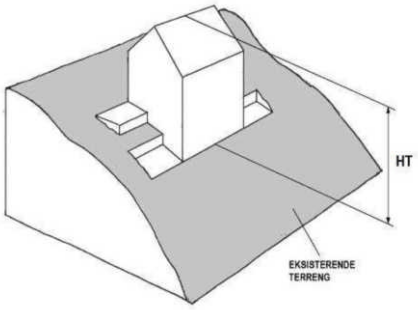
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

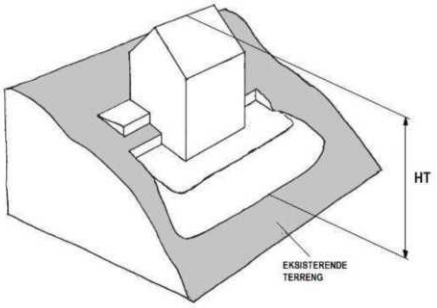
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Glitreveien 3

Nabolaget Ulsrud/Søndre Oppsal - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	15 min 1.1 km	
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	16 min 1.2 km	
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	18 min 1.4 km	
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km	
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	9 min 0.8 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	17 min 1.4 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Jøranstien Linje 78A, 78B	5 min 0.3 km	
Oppsal Linje 2, 3	6 min 0.5 km	
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.3 km	
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9 km	

BARNEHAGER

Oppsaltunet barnehage (1-5 år) 120 barn	4 min 0.3 km	
Rønningjordet barnehage (1-5 år) 154 barn	7 min 0.6 km	
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 ... 72 barn	8 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Coop Prix Østmarkveien	6 min
Meny Oppsal	8 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	9 min
Boots apotek Oppsal	9 min
Bøler Senter Vinmonopol	16 min

SPORT

Skøyenåsen skole, ballbinge	11 min
Oppsal skole	14 min
EVO Bøler Senter	17 min
Mudo Ulsrud	16 min

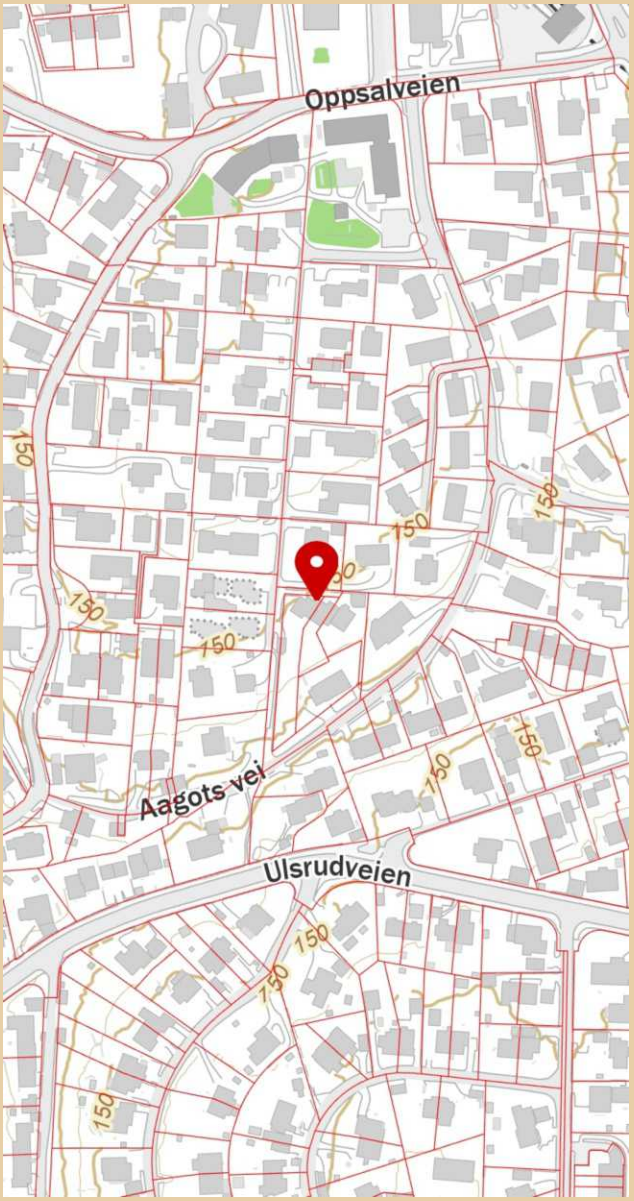
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

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

Glitreveien 3

Nabolaget Ulsrud/Søndre Oppsal - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	15 min 1.1 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	16 min 1.2 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	18 min 1.4 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	9 min 0.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	17 min 1.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jøranstien Linje 78A, 78B	5 min 0.3 km
Oppsal Linje 2, 3	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.3 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9 km

BARNEHAGER

Oppsaltunet barnehage (1-5 år) 120 barn	4 min 0.3 km
Rønningjordet barnehage (1-5 år) 154 barn	7 min 0.6 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 ... 72 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Østmarkveien	6 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	9 min
Boots apotek Oppsal	9 min
Bøler Senter Vinmonopol	16 min

SPORT

Skøyenåsen skole, ballbinge	11 min
Oppsal skole	14 min
EVO Bøler Senter	17 min
Mudo Ulsrud	16 min

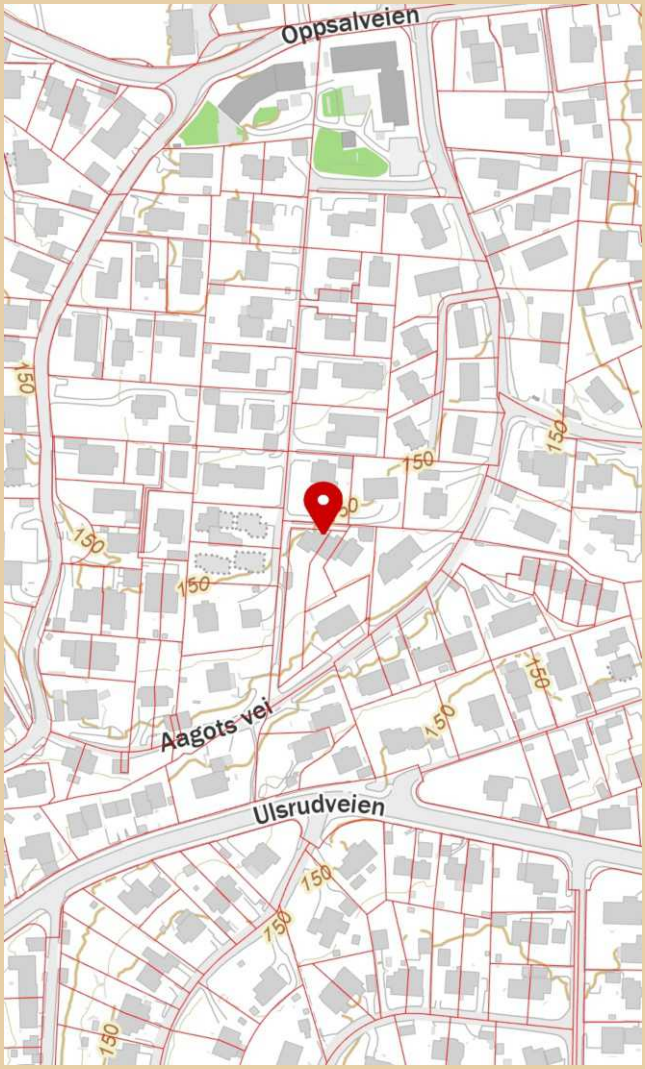
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Glitreveien 3

Nabolaget Ulsrud/Søndre Oppsal - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	15 min 1.1 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	16 min 1.2 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	18 min 1.4 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	9 min 0.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	17 min 1.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jøranstien Linje 78A, 78B	5 min 0.3 km
Oppsal Linje 2, 3	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.3 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9 km

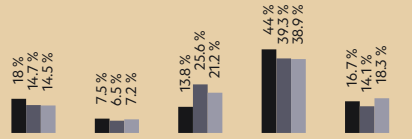
BARNEHAGER

Oppsaltunet barnehage (1-5 år) 120 barn	4 min 0.3 km
Rønningjordet barnehage (1-5 år) 154 barn	7 min 0.6 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 å... 72 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Østmarkveien	6 min
Meny Oppsal	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ulsrud/Søndre Oppsal	1 208	498
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Skøyenåsen skole, ballbinge	11 min
Oppsal skole	14 min
EVO Bøler Senter	17 min
Mudo Ulsrud	16 min

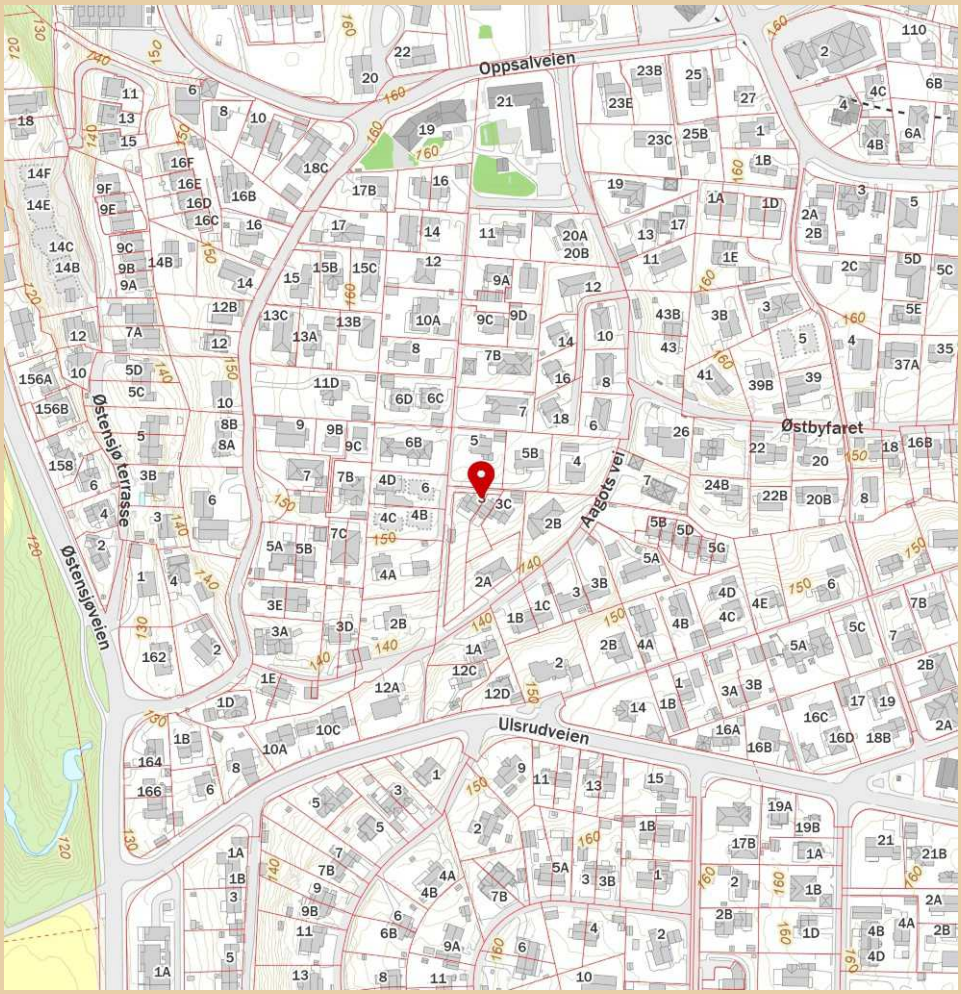
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



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 3, 0686 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 397, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
321260074

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Christine Røthe

Telefon / Mobil: 226200000 / 920 31 186

E-post: christine.rothe@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.
