

Glitreveien 3B

Oppsal



PRIVATMEGLEREN

Håvard Haugstulen

Eiendomsmegler MNEF

PrivatMegleren Premiere

havard.haugstulen@privatmegleren.no

+4745420239

Adrian Varly Rustan

Eiendomsmeglerfullmektig

PrivatMegleren Premiere

adrian.rustan@privatmegleren.no

+4795304849



Velkommen til Glitreveien 3B - Presentert av Privatmegler Håvard Haugstulen



Glitreveien 3B er et rekkehus over tre etasjer, med hage og solrike uteplasser



Plantegning 1.etasje



Boligen har en romslig stue med fint lysinnslipp fra store vinduer



Stuen har god størrelse og utforming som gjør det enkelt å innrede med sofagruppe og spisebord



Stue



Fra stuen er det utgang til en hyggelig overbygd veranda



Den overbygde verandaen er på ca. 5,5 kvm



Videre fra verandaen er det trapp ned til en markterrasse på rundt 25 kvm



Uteområdet vender mot sørvest og har hage som er innrammet av prydbusker og trær



Her kan man nyte gode solforhold i løpet av dagen



Stue



I det ene hjørnet i stuen er det peis med glassdør for vedfyring



Stue



Stue



Kjøkkenet ligger i eget rom og har tradisjonell innredning langs to parallelle veggene



Innredningen har hvite, profilerte fronter, laminatbenkeplater og fliser på veggene



Boligen har en lys entré med plassbygde garderobeskap og størrelse som gjør det enkelt å innrede med ytterligere møblement



Entreen har flislagt gulv med elektrisk varme



Plantegning 2.etasje



Gang i 2.etasje



I andre etasje er det to gode soverom



Hovedsoverommet skiller seg ut med ekstra god størrelse og plassbygget garderobeskap



Det andre soverommet har også plassbygd garderobe



Soverom



Tidligere bad i 2.etasje, rommet passer fint som hjemmekontor. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.



Stort bad i 2.etasje. Dette rommet er opprinnelig godkjent som soverom



Badet har god størrelse og flislagte overflater



Plantegning kjeller



Gang i kjeller



Romslig kjellerstue. Rommet er ikke godkjent for varig opphold



Praktisk vaskerom i kjelleretasjen



Terrassen er omkranset av frodig beplantning og fremstår som et behagelig samlingspunkt gjennom sommerhalvåret



Her er det god plass til grill og romslig sittegruppe



Terrasse



Fasade



Eiendommen ligger i et skjermet, attraktivt og barnevennlig boligområde på Oppsal



Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud



Oppsal senter med ARK, frisør, Pers sport, apotek, dyrebutikk, renseri, Meny og spisesteder



Gangavstand til Oppsal T-bane. Banen tar deg til sentrum på ca.15 minutter



Fra eiendommen er det gangavstand til Østensjø skole med 1-7 trinn som eiendommen sogner til



Nøklevann ligger ikke langt unna i Østmarka og er et av flere populære badevann i bydelen. Her er det muligheter for å padle kajakk om sommeren og om vinteren er det både langrennsløyper og skøytebaner på vannet



Like i nærheten finner man Ulsrudvann, som for mange er kjent som et av Oslos varmeste badevann



Østensjøvannet er et populært område for store og små med sitt rike fugleliv med over 200 fuglearter

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning

7 490 000,-

187 250,-

Dokumentavgift

545,-

Tingl.gebyr pantedokument

545,-

Tingl.gebyr skjøte

18 500,-

Boligkjøperforsikring Tryg

206 840,-

Omkostninger totalt

Totalpris inkl. omkostninger

7 696 840,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Få eiendommens solgtporis

Om eiendommen

Solid utgangspunkt for å skape drømmeboligen – rekkehus over tre etasjer, hage og solrike uteplasser

Velkommen til Glitreveien 3B- Et sentralt beliggende rekkehus, med et solid utgangspunkt for dere som ønsker å skape drømmeboligen. Rekkehuset har rolig plassering innerst i en blindvei, med kort vei til skoler, barnehager, idrettstilbud, kjøpesenter og flotte turområder rundt Østensjøvannet. Det tar ca. fem minutter å gå til T-banestasjonen, som sikrer rask forbindelse til sentrum.

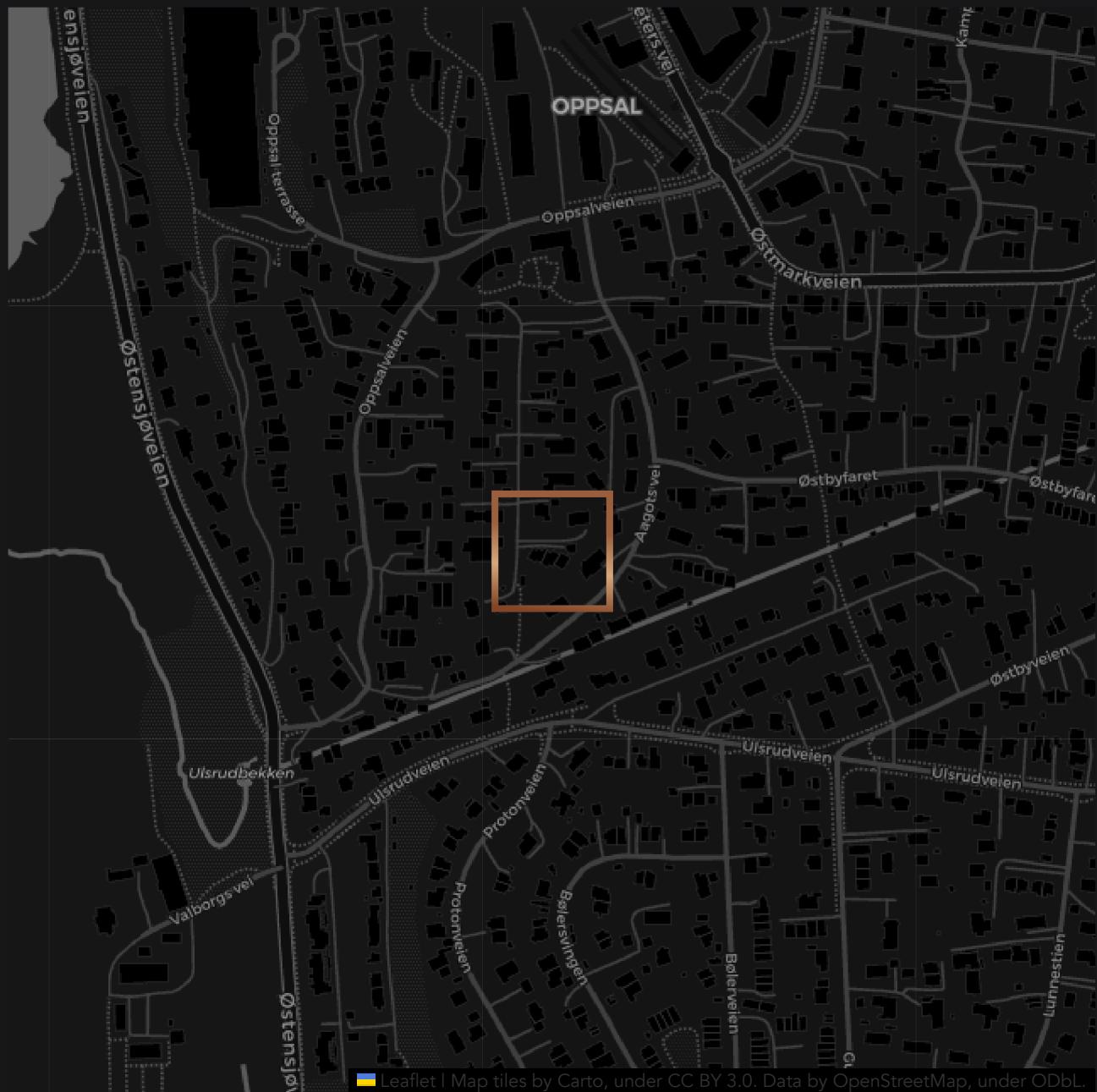
Boligen strekker seg over tre plan, med fleksibel planløsning og god størrelse på rommene. Her får du stue med store vindusflater og peis, kjøkken i eget rom, kjellerstue med kamin, to gode soverom og lagringsmuligheter. I tillegg er det et stort, flislagt bad og et separat vaskerom. Utearealet vender mot sørvest og byr på både hage, veranda og terrasse – et lunt og grønt uterom som kan nytes fra vår til høst.

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| Oppdragsnummer | Bruksareal |
| 183250218 | 130m ² |
| BRA-I (internt bruksareal) | TBA (terrasse-/balkongareal) |
| 130m ² | 31m ² |
| Gårdsnr. | Bruksnr. |
| 146 | 398 |
| Kommunenr. | Byggeår |
| 0301 | 1958 |
| Eiendomstype | Eierform |
| Rekkehus | Fast eiendom |
| Tomtetype | Tomteareal |
| Eiet | 306m ² |
| Energimerke | Oppvarmingskarakter |
| F | Rød |
| Etasje | Soverom |
| 3 | 2 |
| Bad | Antall rom |
| 1 | 3 |
| Kommunale avgifter pr. år | Ligningsverdi |
| 18 814,- (2026) | 1 815 588,- |
| Sekundær ligningsverdi | |
| 7 262 350,- | |

Fasiliteter

- | | |
|--------------|-----------------------|
| Barnevennlig | Balkong/terrasse |
| Kabel-TV | Offentlig vann/kloakk |
| Parkett | Peis |
| Turterreng | Utsikt |
| Sentralt | Bredbånd |
| Rolig | |

All nøkkelinformasjon



Areal

Totalt BRA 130 kvm

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

183250218

Betegnelse

Matrikkel gnr. 146, bnr. 398 og gnr. 146, bnr. 37 ideell andel 1/3 i Oslo kommune

Oppdragsansvarlig

PrivatMegleren Premiere (Premiere Eiendomsmegling AS) / Håvard Haugstulen

Eier

Liv Ellingsen

Eiendomstype

Rekkehus

Eierform

Fast

Byggeår

1958

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 130 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 130 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 31 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Kjeller inneholder

- BRA: 38 kvm
- BRA-i: 38 kvm. Inneholder: Gang/trapperom, bod, vaskerom, kjellerstue

1. etasje inneholder

- BRA: 51 kvm
- BRA-i: 51 kvm. inneholder: Entré/gang, kjøkken, stue

2. etasje inneholder

- BRA: 41 kvm

- BRA-i: 41 kvm. Inneholder: Gang/trapperom, bad, bod/tidligere bad, to soverom

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Antall rom

3

Tomtetype / areal

Tomtetype eiet / 306 kvm

Beliggenhet

Nærrområdet / fasiliteter

Eiendommen ligger i et skjermet, attraktivt og barnevennlig boligområde på Østensjø i Oslo, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Med kort avstand til både Østensjøvannet og Østmarka har du tallrike rekreasjonsmuligheter hele året. Kombinasjonen av fredelige, grønne omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø, gjør dette til en attraktiv beliggenhet. Boligen ligger fint til i skjermede og barnevennlige omgivelser med hyggelige grøntområder i et etablert boligområde. Det er gode solforhold på eiendommen.

Fra boligen er det kun få minutters gange til Østensjøvannet med sine flotte turstier og rike fugleliv. Ønsker man flere naturopplevelser, ligger Østmarka i umiddelbar nærhet. Her finner man blant annet Ulsrudvannet og Nøklevann med fine badeplasser, unike turmuligheter året rundt, gang- og sykkelstier, turveier og lysløyper samt kajakkpadling, bading og fisking. Om vinteren finnes det milevis med oppkjørte skispor og mange koselige sportstuer. Skullerud Skistadion er et meget godt utgangspunkt for lange skiturer og det er et aktivt miljø innen langrenn og en av landets største skiklubber, Rustad bruker området aktivt.

Det er i tillegg kort vei til Manglerud bad og Bølerbadet. Kombinasjonen av god infrastruktur i nærområdet, og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre. Fin sykkelavstand til Oslo sentrum, og med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien går turen raskt og trygt.

Områdets idrettsforening er Oppsal IF med 2600 aktive medlemmer, med et bredt utvalg av aktiviteter som basket, fotball, håndball, ski, orientering, friidrett, hockey og cricket. Oppsal idrettsforening har flotte fasiliteter i tilknytning til Trasop idrettspark med kunstgressbane. Her ligger også Oppsal arena, en moderne idrettshall som ble åpnet i 2005 og tilfredsstiller både nasjonale og internasjonale krav. Hallen er tilpasset de fleste innendørsidretter, samt for større kulturelle og kommersielle arrangementer. Utenfor hallen finner du Trasop kunstgress- og friidrettsbane. Nærmeste treningsstasjon er Friendly, Evo på Bøler- eller Bryn senter, eller Sats på Ryen. På Godlia Velhus er Godlia Filmklubb og Godlia Barnefilmklubb samt Oslo Amatørbryggerlaug. Godlia vel bidrar til mange spennende aktiviteter for både store og små i nærområdet.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Coop Prix og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Bryn senter rett i nærheten med et godt og variert utvalg av forretninger og servicetilbud, og det samme er Manglerud senter, Bøler senter og Oppsal senter som er et hyggelig nærsenter. I 2023 åpnet et nytt spisested på senteret, Østensjø havn. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebefatter av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Kollektivtilbud

Meget gode offentlige kommunikasjoner med ca. 6 minutter å gå til Oppsal T-banestasjon, det finnes også lokalbuss i Haakon Tveters vei. Det tar ca. 15 min. med T-banen til Stortinget.

Skoler & barnehager

Fra eiendommen er det gangavstand til Østensjø skole med 1-7 trinn. Boligen sogner også til denne populære og attraktive skolen. Til Skøyenåsen ungdomsskole er det også kort gangavstand. Det er også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Eiendom / Hage

Tomt

Tomten er eiet og måler 306 kvm. I følge www.seeiendom.no

Megler har ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grensemerker som fysisk er satt i terrenget.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og til eiendommen. På visningsdagen vil det bli satt opp visningsskilt fra PrivatMegleren.

Bebyggelse

Byggemåte

Bygningen ble tatt i bruk i 1958 (tilbygg i 1969 og 1972) etter byggetidens byggeforskrifter. Grunnmur i murkonstruksjoner, fundamentert på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser. Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd). Liggende malt ytterkledning. Etasjeskillere med trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjoner. Undertak i rupanel. Tak tekket med takstein fra byggeår/utbyggingsårene. Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1977-79.

Noen vinduer har ukjent merking.

Eldre vinduer fra byggeårene i kjelleren.

Noe lav brystningshøyde på vinduer.

Markise på et stuevindu.

Ruglete glass på bad i 2.etg.

Dører

Entrédør med glassfelt.

Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1992.

Dør med behov for justering, dør subber noe i karm.

Glatte, originale innerdører i 1/2.etasje.

Glassdør mellom gang og trapperom i 1.etasje.

Malte trefyllingsdører i kjelleretasjen.

Veranda/terrasse

Utgang fra stue til overbygget veranda i trekonstruksjon.

Det er lagt balkonggress på terrassebord.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Rekkverkhøyden ble målt til 90 cm.

Standard

Entré

Boligen har adkomst via en støpt trapp med rekkverk i smijern. Inne venter en lys entré med plassbygde garderobeskap og størrelse som gjør det enkelt å innrede med ytterligere møblement. Entreen har flislagt gulv med elektrisk varme. Veggene er tapetserte.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom og har tradisjonell innredning langs to parallelle veggger.

Innredningen har hvite, profilerte fronter, laminatbenkeplater og fliser på veggene. Øvrige veggger er tapetserte og har et stort vindu, mens gulvet er belagt med trestavs parkett. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, ventilator over komfyrplassen, opplegg for oppvaskemaskin og avsatt plass til kjøleskap.

Stuer

Boligen har en romslig stue med fint lysinnslipp fra store vinduer. Det er også utgang til verandaen. Stuen har god størrelse og utforming som gjør det enkelt å innrede med sofagruppe og spisebord. I det ene hjørnet er det peis med glassdør for vedfyring. Gulvet har parkett, mens veggene har en kombinasjon av tapet og koreapanel.

Kjellerstuen har derimot vegg-til-vegg teppe på gulvet og hvitmalte vegger med høytstående vinduer. Oppvarming er med hjørnekamin. Kjellerstuen er ikke godkjent for varig opphold, opprinnelig godkjent som bod, rullerom og brensel. Se punkt ferdigattest.

Bad

Boligen har bad i andre etasje og vaskerom i kjelleren. Badet har god størrelse, flislagte overflater og et stort vindu uten innsyn. Innredningen har hvite fronter og består av et skapmøblement med nedfelt servant. Over er det speil og ytterligere skapplass. Videre har badet dusjkabinett, toalett og bidé.

Vaskerom

Vaskerommet har hvit innredning med skap, skuffer, benkeplate og dobbel utslagsvask. I enden er det opplegg for vaskemaskin. Overflatene består av gråmalt betonggolv og hvitmalte murvegger.

Soverom og garderobe

I andre etasje er det to gode soverom med ulike overflater som gir hvert rom sitt personlige preg. Hovedsoverommet skiller seg ut med ekstra god størrelse og plassbygget garderobeskap. Det andre soverommet har også plassbygd garderobe.

Uteområde

Boligen ligger fint til innerst i en blindvei, med et koselig uteområde. Uteområdet vender mot sørvest og har blant annet en hage, innrammet av prydbusker og trær. Her er det også en overbygd veranda på ca. 5,5 kvm med trapp ned til en markterrasse på rundt 25 kvm.

Terrassen er omkranset av frodig beplantning og fremstår som et behagelig samlingspunkt gjennom sommerhalvåret. Med plass til grill og romslig sittegruppe, ligger alt til rette for hyggelige måltider og sosiale stunder. Samtidig gir hagen mulighet for lek og aktivitet, slik at både små og store kan trives utendørs.

Innbo og løsøre

Vedlagt i salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter festing av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Oppvarming / Teknisk

Oppvarming er med stedvise panelovner, gulvvarme i entré, innsatspeis i stuen og kamin i kjellerstuen. Varmtvann er fra en 198 liters bereder plassert i kjellerbod med sluk. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kjelleren.

Beboelsesrom uten varmekilde på visning, leveres ikke med varmekilde.

Det finnes oljetank på eiendommen, fullmektig for salget opplyser at denne er sanert. Megler har ikke mottatt noen dokumentasjon på dette, kun muntlig informert av fullmektig. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som har ansvaret for oljetanken, og at kjøper overtar ansvaret.

Parkering / Garasje

Boligen har ingen parkeringsplass.

Det er tinglyst bruksrett til 3 parkeringsplasser i henhold til servitutt tinglyst med dagboknummer 66824, tinglyst 10.11.2000 - Best. om adkomstrett.

Eiendommen Gnr. 146 Bnr. 398 har bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Aagots vei, samt snumuligheter over gnr. 156 bnr. 37, videre skal gnr. 146 bnr. 398 ha bruksrett til 3 parkeringsplasser på gnr. 146 bnr. 37. Kopi av servitutt med kart som viser hvor parkering og snumulighet er følger vedlagt salgsoppgaven. Det er per i dag ikke opparbeidet parkeringsplasser der, eventuell opparbeidelse av parkeringsplasser vil være en kostnad kjøper må påberegne. Det vil ikke være anledning til å gå over gnr. 146 bnr. 636 for å komme til eventuell fremtidig parkering. For å komme seg til og fra må man enten gå via gangsti fra Aagots vei til Glitreveien, eller gå rundt fra Aagots vei og ned Glitreveien.

Ellers er parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tilstandsgrader (TG2 og TG3) hentet fra tilstandsrapporten

Sammendrag av tilstandsrapport

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Morten Sæther med dato: 08.09.2025.

Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud.

Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

TGIU konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerom pga. murvegg.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger bak dusjkabinett med fuktindikator

(Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

- Våtrom > 2. Etasje > Bod/tidligere bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da det ikke er noe utstyr montert i rommet.

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppssprukket trevirke/trepaneler.

Det bør sjekkes nærmere, evt om det kan være råteskade.

Ikke kontrollert pga tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkkonstruksjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kryploft bør kontrolleres i sin helhet ved bedre tilgang.

- Utvendig > vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringar.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

- Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.
- Det er værslitt/oppssprukket trevirke/trepaneler.

Det bør påregnes vedlikehold av terrasse og veranda.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Utvendig > Utvendige trapper
 - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Det er påvist andre avvik:
På befaring ble det påvist trevirke med slitasje.
Det bør påregnes vedlikehold av trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Lokal utbedring, evt bytte av trapp, oppgradering bør påregnes.

- Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist merker etter luft lekkasje i himling i 2.etasje.

På befaring ble det påvist merker i parkett gulv, noe riss i veggflater i 1.etasje.

På befaring ble det påvist asbest plater i himling på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering bør påregnes.

Asbest plater bør saneres riktig, hvis de skal fjernes.

- Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det bør montere rekkverk i åpning i trappeløp (tidligere vindusåpning).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved oppføring av bereder. Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid.

Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og at man ikke har fått kontrollert hele grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å følge med på konstruksjonen over tid, spesielt med tanke på eventuelle riss, avskallinger eller andre tegn til bevegelser og fuktpåvirkning som kan oppstå som følge av aldring og klimapåkjenninger.

Regelmessig tilsyn og nødvendig utbedring vil bidra til å forlenge levetiden og ivareta konstruksjonens funksjon.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater veggger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Sanering av asbest plater bør påregnes

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er i hovedsak satt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Oppgradering vil være normalt ved modernisering.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Kjøkken > 1. Etagje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe slitasje på fronter og skap.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning samt alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredning oppfyller tiltenkte funksjoner men oppgradering vil være naturlig på sikt.

TG3 Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det anbefales å montere takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 20 mm i stuen og kjellerstuen.

På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 40 mm på soverom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Våtrom > 2. Etagje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Våtrom > 2. Etagje > Bod/tidligere bad > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Oppgradering av rommet må påregnes/evt fjernes av teknisk rør installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet har behov for modernisering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Servitutter/rettigheter

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dagboknummer 5876, tinglyst 30.03.1971 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig Dok. tgl. m/dbnr. 5876 - 5878

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglars kommentar:

Servitutten inneholder forpliktelser til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og eventuell septiktank. Eiere er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. Det må ikke foretas utvendige forandringer eller føres opp andre hus på tomten uten samtykke fra husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet. I tilfelle brann skal den enkelte eier overfor husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2år. Se servitt i sin helhet i vedlegg til salgsoppgave.

Dagboknummer 318, tinglyst 07.01.1975 - Bestemmelse om vannledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglers kommentar:

Eier av gnr. 146 bnr. 38 har rett til å føre vannledninger fra sin eiendom over gnr. 146 bnr. 397,398,399,37. Samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn. Vann og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle hovedstoppekranen når dette anses nødvendig eller ønskelig etter av tekniske grunner eller for å få gjeldene reglement og gitte pålegg respektert. Se servitutt i sin helhet i vedlegg til salgsoppgave.

Dagboknummer 26254, tinglyst 05.11.1980 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen Midlertidig dispensasjon fra vegloven GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknummer 66824, tinglyst 10.11.2000 - Best. om adkomstrett

Bruksrett til 3 parkeringsplasser Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

Meglers kommentar:

Eiendommen Gnr. 146 Bnr. 398 har bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Aagots vei, samt snmuligheter over gnr. 156 bnr. 37, videre skal gnr. 146 bnr. 398 ha bruksrett til 3 parkeringsplasser på gnr. 146 bnr. 37. Gnr. 146 bnr. 636 har bruksrett til kjørbar atkomst fra Aagots vei, samt snmuligheter over gnr. 146 bnr. 37. Kopi av servitutt med kart som viser hvor parkering og snmulighet er følger vedlagt salgsoppgaven. Se servitutt i sin helhet i vedlegg til salgsoppgave.

Dagboknummer 21202, tinglyst 09.12.1970 - Registrering av grunn

Registrering av grunn

Dagboknummer 66818, tinglyst 10.11.2000 - Registrering av grunn

Registrering av grunn

Eiendommens rettigheter:

1971/5876-1/105 30.03.1971 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301

GNR: 146 BNR: 37

Rettighet hefter i: KNR: 0301

GNR: 146 BNR: 397

Rettighet hefter i: KNR: 0301

GNR: 146 BNR: 398

Rettighet hefter i: KNR: 0301

GNR: 146 BNR: 399

Bestemmelse om samvirke

vedkommende vertikalt delt bolig

Dok. tgl. m/dbnr. 5876 - 5878

GJELDER DENNE

REGISTERENHETEN MED

FLERE

Meglars kommentar:

Se beskrivelse av servitutt over.

Servitutter tinglyst i på gnr. 146 bnr. 37:

1903/10-1/105 09.01.1903

BESTEMMELSE OM VEG

GJELDER DENNE

REGISTERENHETEN MED

FLERE

1903/900336-1/105 09.01.1903 BESTEMMELSE OM VEG

1937/12636-1/105 17.11.1937 BESTEMMELSE OM

BEBYGGELSE

Bestemmelse om senking/lukking
av grøft/bekk/kanal/elv

Rett for kommunen til å anlegge
og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE

REGISTERENHETEN MED

FLERE

Meglars kommentar:

Rettighet til kommunen til å lukke bekk over eiendommen, samt rett til å føre tilsyn med
ledningen og utføre nødvendig vedlikehold. Forpliktelse til å ikke bygge over ledningen eller
foreta arbeider som kan skade denne. Se servitutt i sin helhet i vedlegg til salgsoppgave.

1957/5255-1/105 07.05.1957 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Regulering av areal i forbindelse
med veggrunn/jernbanegrunn

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Meglars kommentar:

Vilkår i forbindelse med utskilling av eiendom. Se servitutt i sin helhet i vedlegg til salgsoppgave.

1958/8671-1/105 04.08.1958 BEST. OM

VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra
kommunen

Meglars kommentar:

Vedtak av Oslo kommunes vann og kloakkreglement. Se servitutt i sin helhet i vedlegg til
salgsoppgave.

1958/9226-1/105 20.08.1958 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om anlegg og

vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra
kommunen

Meglars kommentar:

Eiere av gnr. 146 bnr. 47 er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av felles ledninger, samt tømming av privat renseanlegg. Se servitutt i sin helhet i vedlegg til salgsoppgave.

1958/10190-1/105 08.09.1958 BEST. OM

VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra
kommunen

Meglars kommentar:

Forpliktelse til å forbinde overvannsavløp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det. Se servitutt i sin helhet i vedlegg til salgsoppgave.

1960/7745-1/105 25.06.1960 BEST. OM

VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR:

0301 GNR: 146 BNR: 292

RETTIGHETSHAVER: KNR:

0301 GNR: 146 BNR: 293

Bestemmelse om anlegg og
vedlikehold av ledninger m.v.

Dok. tgl. m/dbnr. 7745 - 7746

Kan ikke slettes uten samtykke fra
kommunen

Meglars kommentar:

Rettighet til Glitreveien 5B, gnr. 146 bnr. 293 til å føre vann og kloakkledninger til/fra sin eiendom over eiendommen. Samt rett til adgang for nødvendig reparasjon og ettersyn. Se servitutt i sin helhet i vedlegg til salgsoppgave.

1970/9219-1/105 02.06.1970 BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om adkomstrett

Vedtak av visse vilkår vedr.

utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom

Kan ikke slettes uten samtykke fra
bygningsrådet

Bestemmelse om anlegg og
vedlikehold av ledninger m.v.

Meglers kommentar:

Gjelder bestemmelser i forbindelse med deling av eiendommen gnr. 146 bnr. 37 som er bygget med 3-mannsbolig. Samtlige 3 parseller skal ha rett til atkomst i 3m bredde til sin parsell. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdeling skal ikke ha større høyde enn 60cm. Gjensidig rett til å føre vann og kloakkledninger til/fra sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn. Eiere av de respektive deler av eiendommen etter oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledningene. Se servitutt i sin helhet i vedlegg til salgsoppgave.

1970/15051-1/105 08.09.1970 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av visse vilkår vedr.

utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom

Meglers kommentar:

I anledning oppdeling i 3 parseller av gnr. 146 bnr. 37, er eiere innforstått med at alle utgifter (veipliktrefusjon) vedr. de regulerte veier langs eiendommen, blir å fordele med en - 1/3 part på hver av eiere.

1971/5876-1/105 30.03.1971 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR:

0301 GNR: 146 BNR: 397

RETTIGHETSHAVER: KNR:

0301 GNR: 146 BNR: 398

RETTIGHETSHAVER: KNR:

0301 GNR: 146 BNR: 399

Bestemmelse om samvirke

vedkommende vertikalt delt bolig

Dok. tgl. m/dbnr. 5876 - 5878

GJELDER DENNE

REGISTERENHETEN MED

FLERE

Meglers kommentar:

Se beskrivelse av servitutt over.

1975/318-1/105 07.01.1975

BESTEMMELSE OM

VANNLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR:

0301 GNR: 146 BNR: 38

Kan ikke slettes uten samtykke fra
kommunen

GJELDER DENNE

REGISTERENHETEN MED

FLERE

Meglers kommentar:

Se beskrivelse av servitutt over.

1980/26254-1/105 05.11.1980 BEST OM

GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra
vegsjefen

Midlertidig dispensasjon fra
vegloven

GJELDER DENNE

REGISTERENHETEN MED

FLERE

2000/66824-1/105 10.11.2000 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:

0301 GNR: 146 BNR: 636

Kan ikke slettes uten samtykke fra

Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Meglers kommentar:

Se beskrivelse av servitutt over.

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veien som går fra Aagots vei 20A til Glitreveien 3A-C er privat adkomstvei, og er regulert til felles avkjørsel ihht. S-2159. Det er felles plikt til vedlikehold og snørydding av veien, selger betalte kr. 2 500,- for snømåking i 2024.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

- Det foreligger ferdigattest for rekkehus datert 04.07.1968.
- Det foreligger ferdigattest for vindfang datert 01.10.1973.
- Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer datert 29.10.1979.
- Det foreligger ferdigattest for tilbygg og innbygging av 3 stk. verandaer datert 19.11.1971.

I henhold til byggetegninger er det gjort følgende endringer:

- Rom som i dag benyttes som kjellerstue er opprinnelig delt inn i tre, og godkjent som rullerom, oppbevaringsbod og brensel. Således ikke godkjent for varig opphold.
- Bod i kjelleren er noe mindre i dag.
- Døråpning til vaskerom var tidligere fra kjellerstuen.
- Rom i 2.etg som i dag benyttes som bad er opprinnelig godkjent som soverom.
- Rom i 2.etg som i dag benyttes som bod er opprinnelig godkjent som bad.
- Veranda og overbygg over verandaen finnes ikke i byggemeldte tegninger.

Ingen av de øvrige endringene er omsøkt. Eventuelle krav om omsøking/tilbakeføring av rommene/tiltakene overtar kjøper all videre risiko for.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Verdi ved skattefastsetting

Verdien ved skattefastsetting som primærbolig er kr 1 815 588,00 pr. 2023.

Verdien ved skattefastsetting som sekundærbolig er kr 7 262 350,00 pr. 2023.

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsplan med ID S-4220 datert 15.03.06.

Eiendom med gnr. 146 bnr. 37 er regulert til bolig med tilh. anlegg, felles gangareal, felles avkjørsel, offentlig kjørebane/veigrunn og annet veiareal.

Det gjøres oppmerksom på følgende pågående plan- og byggesaker i tilgrensende området:

- **Saksnr 202102096, Saken gjelder:** Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen), **Sakstype:** Detaljregulering

Oslo Kommune skal revidere gjeldende reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt "småhusplanen". Det er derfor innført bygge- og deleforbud for boliger som er berørt av småhusplanen og plan- og bygningssetaten tar ikke mot flere søknader. Det finner noen få unntak som vil gå igjennom. Når revidert småhusplan er vedtatt av bystyret, vil den gi nye juridisk bindende føringer og rammer for byggesaksbehandling i områdene der planen gjelder.

- **Saksnummer:** 202518906, 202518902, 202518903 og 202518905. Det planlegges bygging av fire nye boliger i Glitreveien 4B-E. Det ble gitt igangsettingstillatelse for oppføring av boligene 02.02.2026.

- **Saksnummer:** 202317601, Aagots vei 3 - Bruksendring av kjeller og hagestue til bolig, påbygg og fasadeendring

- **Saksnummer:** 202305467, Aagots vei 5 A - Påbygg, fasadeendring og bruksendring

Energimerking

Boligen er energimerket med oppvarmingskarakter Rød og energikarakter F.

Førstesiden av energiattesten følger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har ikke ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Økonomi

Faste kostnader

- Kommunale avgifter kr 18 814,- pr. år. Beløpet gjelder for 2026, hvorav kr 547,- utgjør eiendomsskatt.
- Forsikring gjennom IF Forsikring, kr 5 280,- pr. år.
- Estimert årlig strømforbruk 12 000 kWh. Årlig kostnad er ca. 18 000,-
- Alarm: Valgfritt, denne er i dag fra Sector Alarm. Eier betaler kr. 500,- pr mnd. Kostnad varierer med løsning og utstyr. Denne kan fjernes om man ønsker.
- Kostnad til brøyting ca. kr. 2 500,- for 2025.
- Kostnader som f.eks. innboforsikring, internett, alarm og TV, kommer i tillegg.

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Kostnader som strøm- og forsikringskostnad vil følgelig variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Oppgjør

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. PrivatMegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. PrivatMegleren mottar godtgjørelse for dette.

Totale kostnader

Prisantydning kr 7 490 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 187 250,00

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,00

Tingl.gebyr skjøte kr 545,00

Boligkjøperforsikring Tryg kr 18 500,00

Totalpris inkl. omkostninger og ev. fellesgjeld kr 7 696 840,-.

Diverse

Sammendrag fra selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet ble flyttet fra det som er bod nå til soverom som lå vegg i vegg, og pusset opp i ca. 1980.

Arbeid utført av: Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Badet ble flyttet fra det som er bod nå til soverom som lå vegg i vegg, pusset opp i ca. 1980.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Bruksrett til parkeringsplass er registrert i Aagots vei 2A, det er ikke opparbeidet parkeringsplasser der. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Annen nyttig informasjon

De tre eierne av Glitreveien 3-3C har hatt noen enkle regler for et hyggelig bomiljø:

1) Nedkjørsel fra Glitreveien har kun nødvendig bredde for adkomst til eiendommene nr. 3, 3b og 3c. 3B hadde tidligere parkering og garasje til/i Aagots vei 2a/tidligere Glitreveien 3B.

2) Stakeluke for nr. 3 og 3c befinner seg befinner seg i kjellergulvet i 3B. Denne luken må alltid være tilgjengelig for eiere av 3 og 3c.

3) Støttestein for plassen utenfor entré – tilbygget til 3B er satt ned av eierne av 3c. Fremtidig oppgradering av denne støtten påhviler eierne av 3B.

4) Det er en gjesteparkeringsplass i Glitreveien som deles mellom 3,3b og 3c.

5) Snørydding foretas hver av huseierne, også foran søppeldunker og postkassen.

Alle areal angivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Tilstandsrapportens areal angivelser baserer seg på den faktiske bruken av arealet på markedsførings tidspunktet.

Meglers standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til meglers kontor.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget.

Det gjøres oppmerksom på at selgere opptrer som fullmektig for hjemmelshaver. Selgere har ikke bebodd boligen og har således begrenset kjennskap til boligen. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet fritt leies ut til boligformål. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom så fremt arealet er godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.

Konsesjon / Odel

Det er ikke krav til konsesjon ved erverv av eiendommen.

Det hefter ikke odel på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Øvrige kjøpsforhold

Boligkjøperforsikring

I produktark om boligkjøperforsikring bak i salgsoppgaven, finner du informasjon samt priser på produktene.

Overtagelse

Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtagelse i forbindelse med budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring, og interesserter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Det er kjøpers ansvar å påse at eiendommen er fullverdiforsikret etter overtagelse.

Budgiving

Bud kan legges inn trygt og enkelt via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Trykk "gi bud" og følg instruks med innlogging/opprettelse av bruker. For mer informasjon om budgivning, se "Viktig informasjon" i salgsoppgaven.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm.

Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Meglars vederlag og utlegg

Meglars provisjon er avtalt til 1% inkl. mva. av oppnådd totalpris + tillegg kr 93 028,- + utlegg kr 545,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et rimelig honorar stort kr 19 000,- + dokumenterte utlegg og tillegg. Alle beløpene er inkl. mva.

Vedlegg til salgsoppgaven

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglars verdivurdering

Energiattest

Ferdigattest

Byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon om kommunale gebyrer

Vegstatuskart

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

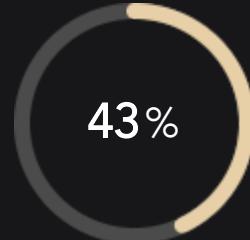
Nærrområdet

Demografi

Er gift



Er barnefamilier



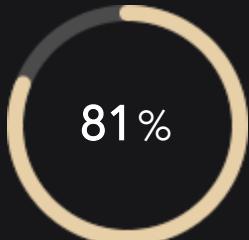
Har høyskoleutdanning



Har inntekt over 400.000



Eier sin egen bolig



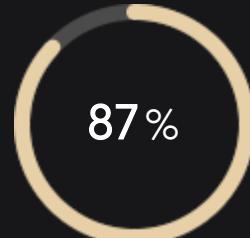
Eier hytte



Har bolig på over 120 kvm



Av boligene er eldre enn 20 år



Bor i enebolig eller rekkehus

Av eiendommene har pris over 5 mill



37% er gift

43% er barnefamilier

48% har høyskoleutdanning

34% har inntekt over 400.000

81% eier sin egen bolig

15% eier hytte

57% har bolig på over 120 kvm

87% av boligene er eldre enn 20 år

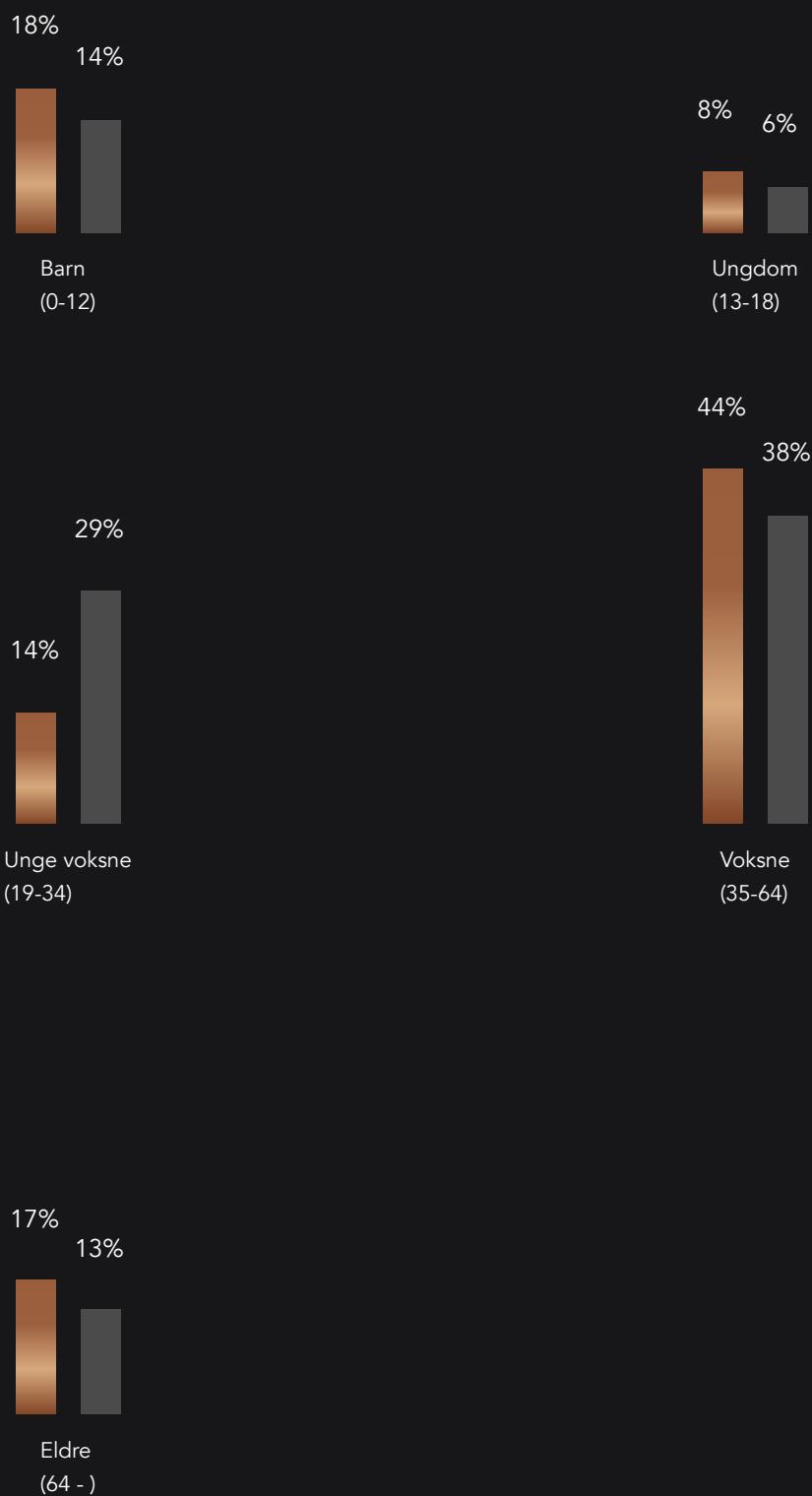
53% bor i enebolig eller rekkehus

90% av eiendommene har pris over 5 mill

Familiesammensetning

 Ulsrud/Søndre Oppsal

 Oslo og omegn



Skoler og barnehager

Oppsal skole (1-10 kl.)

| Klasser | Elever | Avstand | Tid |
|---------|--------|---------|----------|
| 31 | 565 | 1.1 km | 🚶 15 min |

Østmarka skole (1-10 kl.)

| Klasser | Elever | Avstand | Tid |
|---------|--------|---------|----------|
| 7 | 83 | 1.2 km | 🚶 16 min |

Bøler skole (1-10 kl.)

| Klasser | Elever | Avstand | Tid |
|---------|--------|---------|----------|
| 46 | 795 | 1.4 km | 🚶 18 min |

Østensjø skole (1-7 kl.)

| Klasser | Elever | Avstand | Tid |
|---------|--------|---------|----------|
| 27 | 530 | 1.5 km | 🚶 19 min |

Skøyenåsen skole (8-10 kl.)

| Klasser | Elever | Avstand | Tid |
|---------|--------|---------|----------|
| 40 | 763 | 0.8 km | 🚶 10 min |

Ulsrud videregående skole

| Elever | Avstand | Tid |
|--------|---------|----------|
| 624 | 1.4 km | 🚶 18 min |

Lambertseter videregående skole

| Klasser | Elever | Avstand | Tid |
|---------|--------|---------|---------|
| 30 | 825 | 3.5 km | ⌚ 7 min |

📍 Oppsaltunet barnehage (1-5 år)

| Elever | Avstand | Tid |
|--------|---------|---------|
| 120 | 0.3 km | 🏃 4 min |

📍 Rønningjordet barnehage (1-5 år)

| Elever | Avstand | Tid |
|--------|---------|---------|
| 150 | 0.6 km | 🏃 7 min |

📍 Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 år)

| Elever | Avstand | Tid |
|--------|---------|---------|
| 71 | 0.6 km | 🏃 8 min |

Transport

✈ Oslo Gardermoen

| Avstand | Tid |
|---------|----------|
| 49 km | 🚗 37 min |

🚠 Bryn stasjon

| Avstand | Tid |
|---------|---------|
| 3.3 km | 🚗 7 min |

🚠 Oslo S

| Avstand | Tid |
|---------|----------|
| 9 km | 🚗 14 min |

🚇 Oppsal

| Avstand | Tid |
|---------|---------|
| 0.5 km | 🚶 6 min |

🚠 Kastellet

| Avstand | Tid |
|---------|----------|
| 4.7 km | 🚗 10 min |

📍 Tveita

| Avstand | Tid |
|---------|---------|
| 3.1 km | 🚗 7 min |

📍 Helsfyr

Avstand

4.4 km

Tid

走路 9 min

tram Jøranstien

Avstand

0.3 km

Tid

走路 5 min

tram Hovedøya

Avstand

10 km

Tid

驾驶 15 min

tram Aker brygge

Avstand

12.4 km

Tid

驾驶 16 min

Sport

⚽ Skøyenåsen skole, ballbinge

| Avstand | Tid |
|---------|----------|
| 0.9 km | 🚶 11 min |

⚽ Oppsal skole

| Avstand | Tid |
|---------|----------|
| 1.1 km | 🚶 15 min |

🏋️ EVO Bøler Senter

| Avstand | Tid |
|---------|----------|
| 1.2 km | 🚶 17 min |

🏋️ Mudo Ulsrud

| Avstand | Tid |
|---------|----------|
| 1.3 km | 🚶 16 min |

Varer / Tjenester

 Oppsal Senter

| Avstand | Tid |
|---------|---------|
| 0.7 km | 🚶 9 min |

 Bøler Senter

| Avstand | Tid |
|---------|----------|
| 1.2 km | 🚶 16 min |

 Boots apotek Oppsal

| Avstand | Tid |
|---------|---------|
| 0.7 km | 🚶 9 min |

 Vitusapotek Ulsrud

| Avstand | Tid |
|---------|----------|
| 1.2 km | 🚶 15 min |

 Bøler Senter Vinmonopol

| Avstand | Tid |
|---------|----------|
| 1.2 km | 🚶 16 min |

 Coop Prix Østmarkveien

| Avstand | Tid |
|---------|---------|
| 0.5 km | 🚶 6 min |

 Meny Oppsal

Avstand

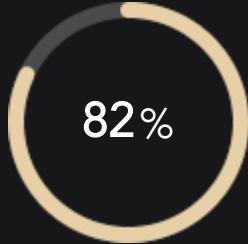
0.6 km

Tid

步行 8 min

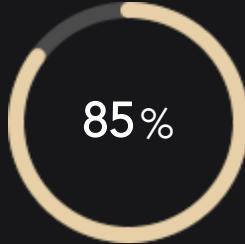
Kvaliteter

Kvalitet på barnehagene



Veldig bra

Opplevd trygghet



Veldig trygt

Kollektivtilbud



Veldig bra

Turmulighetene



Nærhet til skog og
mark

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste gang- eller kjørbare vei (og luftlinje i noen tilfeller). Vurderingene, sitatene og bildene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS, Visma Real Estate AS, innholdsleverandørene (se kilder) eller Première kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statistisk sentralbyrå (SSB), Statens kartverk, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Kartene er levert av Finn/Norkart. Vi benytter informasjonskapsler (cookies) til å lage generelle statistikker om bruken av våre tjenester. Ingen sensitiv bruker-informasjon samles inn, og vi selger ei heller brukerdata videre til andre. Copyright © Eiendomsprofil AS 2026

Viktig informasjon til kjøper og selger av eiendom

Sist oppdatert 20. januar 2026.

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og at du har gitt nødvendige samtykker til å bli kontaktet, slik at du får opplysninger om bud.

Lov om avhending av fast eiendom

Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022. Kjøper kan ikke påberope seg som mangel noe som er beskrevet i tilstandsrapporten til eiendommen. Det er derfor viktig at all dokumentasjon tilknyttet boligsalget, herunder tilstandsrapporten, leses grundig. Spør megler dersom noe er uklart.

Omsetning av brukt bolig

En brukt bolig vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved boligen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det er viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

Tilstandsrapport og eTakst

Tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Tilstandsgrader (TG): TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. TG 1 gis når bygningsdelen har kun mindre avvik (normal slitasje). TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik (feil utførelse, skade/symptomer på skade, sterkt slitasje eller nedsatt funksjon, krever tiltak i nær fremtid). TG 3 gis når bygningsdelen har betydelige/alvorlige avvik som krever utbedring straks. Meglers eTakst inneholder opplysninger knyttet til eiendommens antatte markedsverdi. Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklæringsskjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Oppdatert metode for beregning av formuesverdi på bolig 2026

For primærboliger er formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi (salgssum) opp til 10 millioner kroner, og 70% av verdien over 10 millioner. For sekundærboliger er formuesverdien 100% av beregnet eller faktisk markedsverdi (salgssum). For ytterligere informasjon og kalkulator: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Løsøre og tilbehør

Med mindre selger eller kjøper tar forbehold om annet, gjelder «Liste over løsøre og tilbehør» som skal følge med eiendommen ved salg. Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Eiendomsadvokatenes Servicekontor i fellesskap. Selger og kjøper oppfordres til å formidle forbehold i henholdsvis salgsoppgave og bud dersom det er gjenstander de ønsker ikke skal, ev. skal, følge med handelen.

Energimerking av eiendom

Ved salg eller utleie av boliger og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se www.energimerking.no.

Norgespris på strøm

Norgespris på strøm innføres fra 1. oktober 2025. Norgespris innebærer at husholdninger får tilbud om strøm til en fast pris. Avtalene har bindingstid. Norgespris følger målepunktet. Dersom en bolig med Norgespris bytter eier eller leietaker, vil boligen fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Dette innebærer at kjøper/leietager overtar forpliktelsene etter avtale om Norgespris ut bindingstiden. For mer informasjon, se <https://www.regjeringen.no/no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/>

Radon

Radonnivået i boliger bør være så lavt som mulig. Ved radonnivå over 100 Bq/m³ i boliger bør radonreduserende tiltak iverksettes. Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m³. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. Kravet gjelder ikke for fritidsboliger som leies ut, med mindre disse benyttes som boliger av leietager. For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/radon.

Salgs - og betalingsvilkår

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres. Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken. Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje. Oppgjør i kontanter og bankremisser aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Med mindre annet er avtalt, er 30 dagers forsinkelse å regne som vesentlig. Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av boligen og frem til overtagelse.

Fremgangsmåte ved budgivning

Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserede visning, eller senere. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist. Heller ikke bud som kun er formidlet muntlig, samt bud som har forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interesserter, kan formidles.

Bud sendes til meglerforetaket. Den sikreste måten å inngi bud på er via eiendommenes nettannonser hvor det finnes en «Gi bud»-knapp. Interessenter kan også få tilsendt link fra megler. Budgiver legitimarer seg ved hjelp av BankID, og fyller ut alle detaljer budet. Dersom bud ikke gis via nettannonser eller tilsendt link som nevnt over, må budgiver sende eller overlevere kopi av gyldig legitimasjon sammen med budet. Budet må signeres. Vi fraråder alle å sende kopi av ID i ukrypterte e-poster eller på SMS. Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser. Hvis bud legges inn på annen måte enn via nettannonser, for eksempel i SMS eller e-post, må budgiver forsikre seg om at budet kommer frem til megler. Megler vil kontrollere budgivers finansiering før handel mellom partene sluttet. Dersom det ikke har vært mulig for megler å foreta kontroll av finansiering, får selgeren en orientering om dette og om mulige konsekvenser av at kontroll ikke er gjennomført. Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger før selger eventuelt aksepterer et konkurrerende bud. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger. Kjøper og selger vil få tilsendt utskrift av budjournal etter at bindende handel er inngått. Budgivere kan kreve å få utskrift av budjournal i anonymisert versjon. Det vises for øvrig til «Forbrukerinformasjon om budgivning», utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den norske Advokatforening v/eiendomsmeglingsgruppen, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge i fellesskap. Forbrukerinformasjon om budgivning er tilgjengelig på nett, og kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Salg og kjøp «off market»

Salg «off market», dvs. uten at eiendommen er annonsert i det åpne markedet, innebærer at ikke alle potensielle interesserter og budgivere får kjennskap til at eiendommen er for salg. Dette kan medføre at markedets høyeste pris ikke oppnås. Salg «off market» kan på den annen side medføre at kjøper betaler en høyere pris for eiendommen enn det som ville vært resultatet av en åpen budrunde.

Bindende avtale

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3). Det gjøres oppmerksom på at eiendomsmeglingsforetaket kan motta provisjon fra Nordea dersom det utbetales lån til kjøp av denne boligen.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre ID-kontroll og andre nødvendige kundetiltak. Videre skal megler sjekke finansiering samt om vedkommende kunde er en politisk eksponert person, PEP. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og ev. gjennomføre ID-kontroll m.m. av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført nødvendige kundetiltak. Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundetiltak av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før nødvendige kundetiltak er utført. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingsloven. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingsloven. Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvern policy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.

Samarbeidspartnere

PrivatMegleren har samarbeid med eller tilknytning til:

- Nordea - banktjenester, herunder finansiering av eiendom
- Søderberg & Partners AS - tilbyder av boligselger- og boligkjøperforsikringer
- Tryg Forsikring - leverandør av boligkjøperforsikring via Søderberg & Partners AS
- Bomega AS - annonseplattformen Hjem.no, hvor noen av våre tilknyttede kontorer og meglere har mindre eierposter.
- Broker AS (f.d. Visma Real Estate AS) - tilbyder av flyttetjenester, strøm m.m.

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester

Nemnda behandler klage fra forbrukere som har behov for å få avklaring i tvister mot eiendomsmeglingsforetak. Alle eiendomsmeglingsforetak i PrivatMegler-kjeden er tilknyttet Reklamasjonsnemnda. Les mer om Reklamasjonsnemnda på www.eiendomsmeglingsnemnda.no.

Ord og uttrykk

Arealbegreper i boliger/fritidsboliger:

BRA-I (internt bruksareal): Boligens bruksareal, målt innenfor omsluttende veggger.

BRA-E (eksternt bruksareal): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som likevel tilhører denne. Dette omfatter for eksempel kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten, og har adgang utenfra eller fra fellesarealer.

BRA-B (innglasset balkong m.v.): Bruksareal av innglasset balkong, altan, veranda e.l.

BRA er summen av boligens BRA-I, BRA-E og BRA-B.

TBA (terrasse- og balkongareal) Arealer av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt på innsiden av rekkverk, skillevegg o.l. dersom slike finnes.

GUÅ = boligens gulvareal. GUÅ kan være større enn BRA, fordi måling av gulvareal også kan omfatte areal som på grunn av lav takhøyde o.l. ikke er målverdig

P-rom: primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom.

S-rom: sekundære rom som boder, kott mv. Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

Kilde: www.norsktakst.no : Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, 2. utgave.

Gode råd til deg som er på boligjakt

Før starter, er det fint å tenke over hvor du ønsker å bo, hvor langt du ønsker og kan strekke deg økonomisk og hvilke krav eller ønsker du har til boligen og området. Hold fast ved vurderinger, selv om budrunden blir hektisk. Lag gjerne en prioritering av ønskene dine, slik at det er enklere for deg å vurdere hvis ikke alt er helt slik du ønsker. Er terrasse viktigere enn garasje? Er peis viktigere enn et ekstra baderom? Er størrelsen på hagenviktigere enn hvor nært nabohuset er?

2. Vær forberedt til visning

Sett deg inn i salgsoppgave og boligsalgsrapport på forhånd. Noter gjerne spørsmål du ønsker å stille megler og eventuelt selger. Er det utstedt ferdigattest på boligen? Er rommene godkjent for varig opphold?

3. Gjør deg kjent med uteområdet til eiendommen og nærområdet.

Sjekk hva som er av butikker, offentlig kommunikasjon, matbutikk og eventuelt barnehage og skole hvis det er aktuelt. Sett deg også inn i eventuelle vedtekter og husordensregler som gjelder for den boligen du vurderer å kjøpe. Er det tillatt å leie ut? Er det tillatt med kjæledyr?

4. Finansiering

Finn ut hva du ønsker og kan kjøpe for, spesielt i forhold til finansiering. Et råd er å holde seg til den beløpsgrensen du har satt deg, selv om det er lett å la seg friste til å by høyere i en hektisk budrunde. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansiering i orden. Husk at du ved siden av å betjene lån og eventuelle fellesutgifter, også har løpende utgifter til forsikring, mat, klær, oppvarming, barnehage, reiseutgifter mm. Du bør også avsette et beløp hver måned til å dekke uforutsette utgifter og løpende vedlikehold.

5. Boligselgeforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring.

Dersom vilkårene for å tegne slike forsikringer er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring gjennom megler. Boligselgeforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler, dvs. mangler som selger ikke kjente til. Når du selger bolig, vil megler spørre deg om du ønsker å tegne boligselgeforsikring. Kjøpsforsikring inneholder boligkjøperforsikring, innboforsikring med superdekning og husforsikring med superdekning (enebolig/hytte).

Boligkjøperforsikring er kjøpersmotpekt til selgers boligselgeforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du hverken å tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon. Kontakt megleren på salget dersom du ønsker Boligkjøperforsikring.

Vedlegg