NORDVIK

Glads vei 50A

2 soverom | 245 kvm | Enebolig



Velkommen til

Glads vei 50A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Bilder
32	Om boligen
49	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
79	Andre vedlegg
117	Vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026









Nøkkelinformasjon

Solrik villa m/panoramautsikt over Oslo og Oslofjorden | Hage | Dobbelgarasje | Ettertraktet gate | Renoveringsobjekt

Prisantydning	**14 990 000,-**
Omkostninger	**375 840,-**
Totalpris	**15 365 840,-**
BRA-i	**245 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1916**
Eierform	**Eiet**

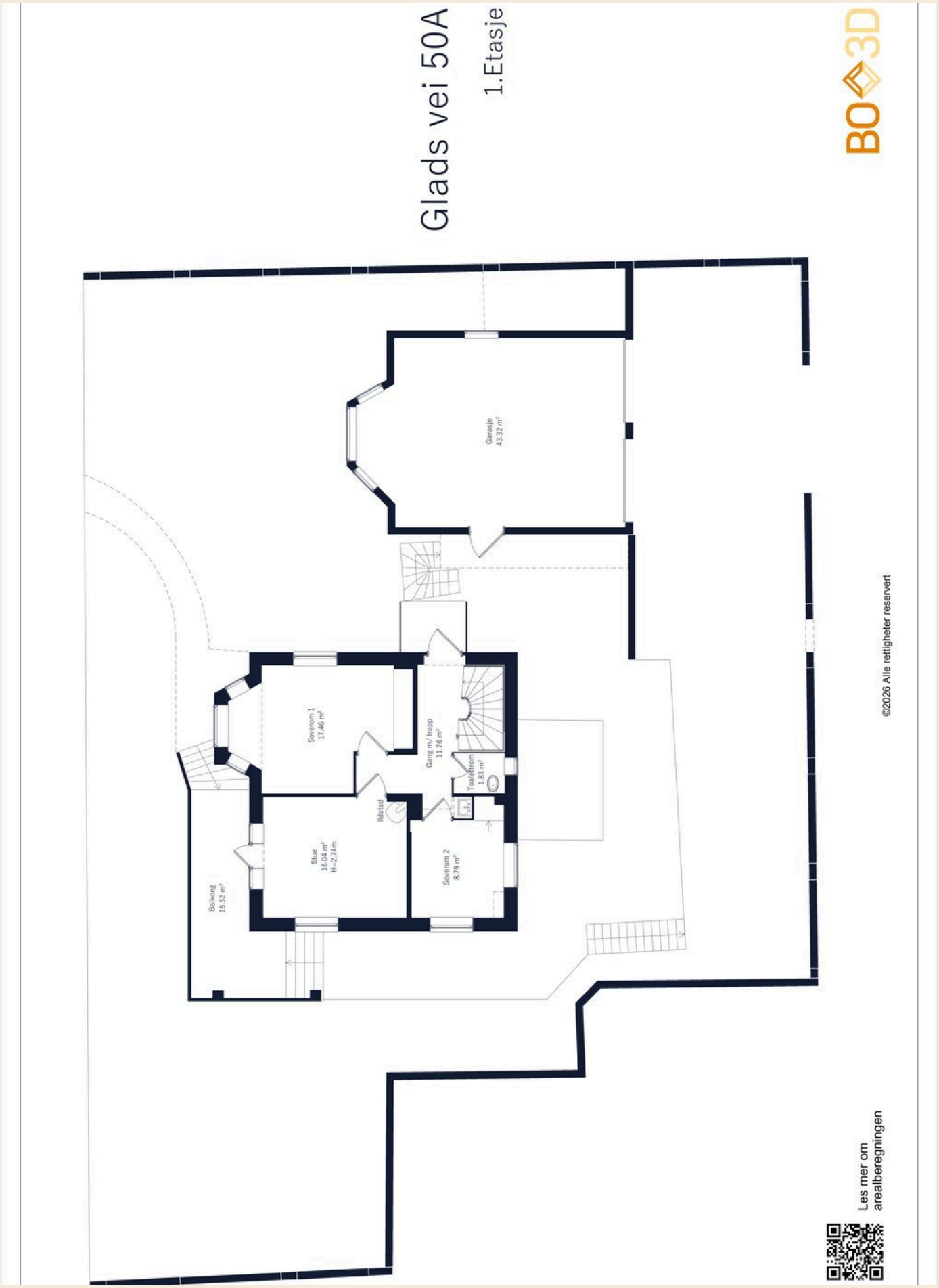
Kort fortalt

Velkommen til Glads vei 50A. En enebolig fra 1916, beliggende i en ettertraktet gate på Grefsen, med storslått panoramautsikt over Oslo og Oslofjorden. Her bor du med nærhet til både marka og byens tilbud. Eiendommen er et omfattende renovering-/oppussingsobjekt med behov for totalrehabilitering. Her ligger muligheten til å videreutvikle villaen til en herskapelig bolig med moderne standard, samtidig som husets opprinnelige stil og historie ivaretas. Boligen går over flere plan og inneholder blant annet oppholdsrom, peis og balkonger i både første og andre etasje. Eiendommen har en nivådelt og solrik tomt med hage, dobbelgarasje og parkeringsmuligheter på egen tomt.

En sjelden mulighet til å skape sin egen boligdrøm med en attraktiv beliggenhet, og panoramautsikt over byen og fjorden.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm



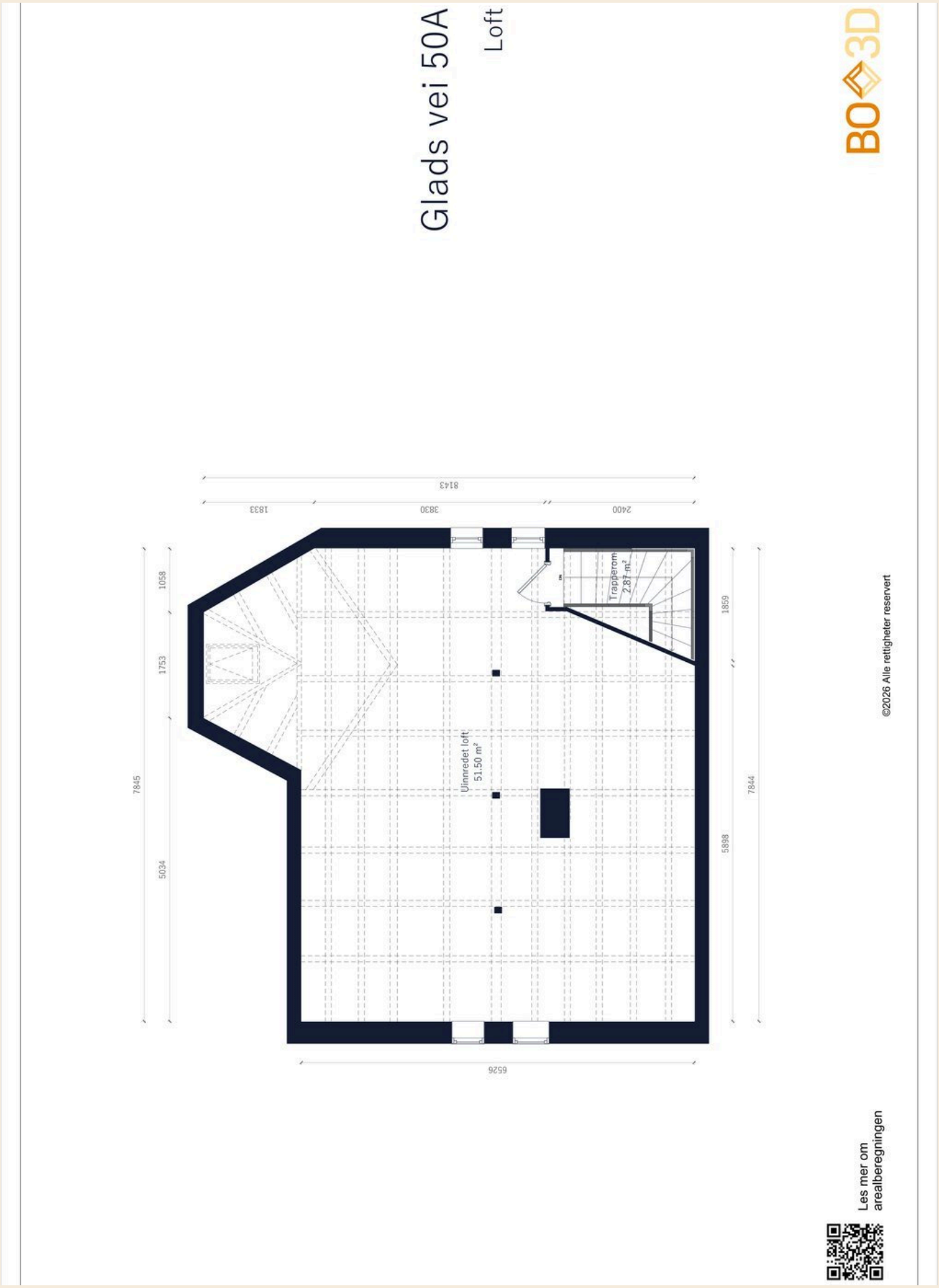
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm



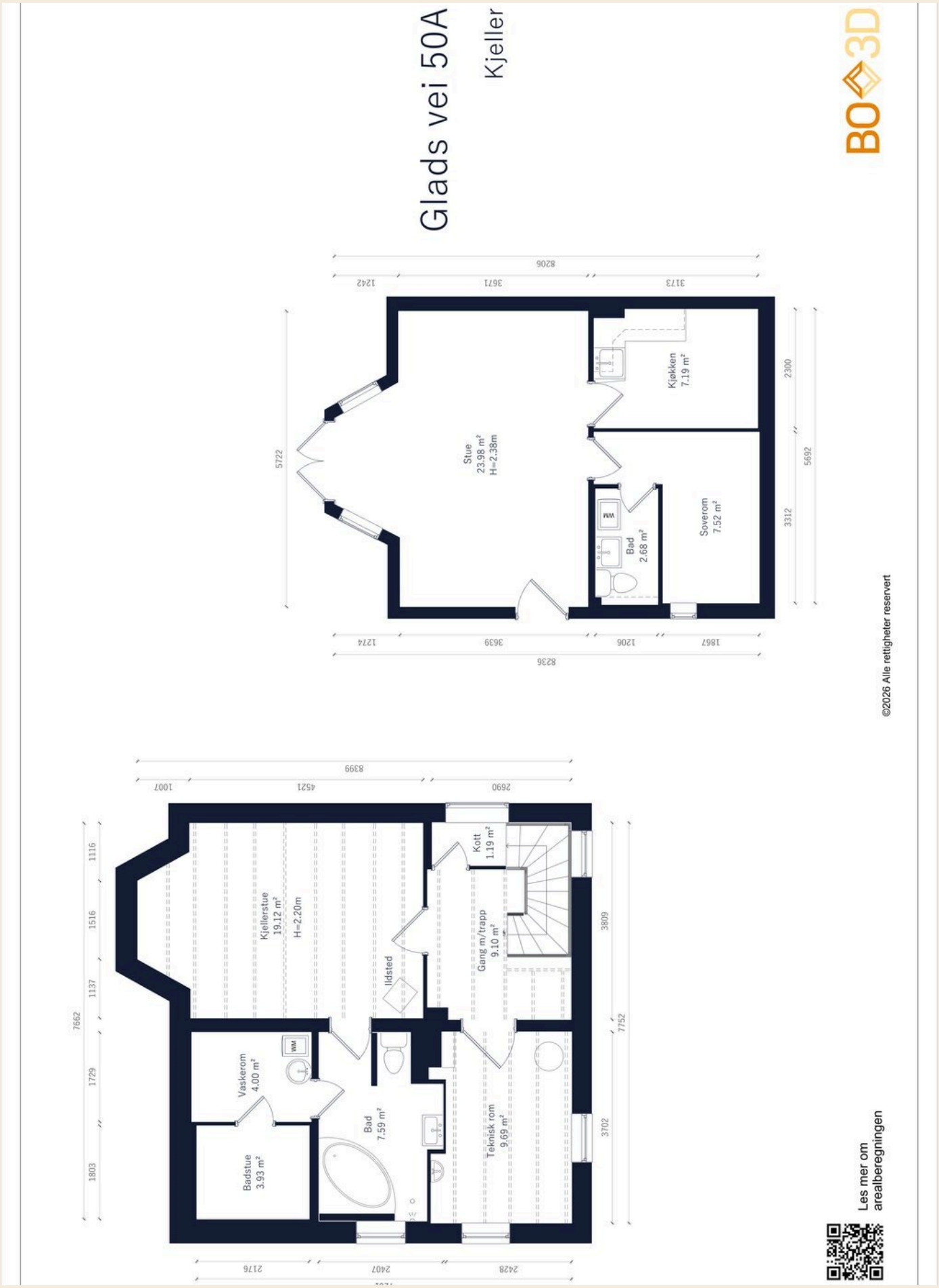
Planløsning

Loft
BRA-i: 25 kvm
Total BRA: 25 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm









Den høytliggende beliggenheten byr på gode solforhold, vakre solnedganger over Oslo og muligheten til å nyte stjernehimmelen når mørket senker seg, samtidig som byens liv kan følges på avstand.





Boligen ble opprinnelig oppført i jugend stil- og har et stort potensial for restaurering.

Glads vei ligger i et etablert og grønt villastrøk på Grefsen, kjent for sin høytliggende beliggenhet og nærhet til både byen og marka.







Det romslige oppholdsrommet gir plass til både sofagruppe, spisestue og ulike møbleringsløsninger.





En gang i tiden har dette vært en herskapelig stue med hele fire rosetter i taket og en rekke klassiske detaljer som tidligere gav rommet et herskapelig uttrykk.

Klassisk peisovn i oppholdsrommet.



Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til en stor balkong, hvor utsikten virkelig kommer til sin rett.





Byen, fjorden og horisonten, alt samlet i ett storslått panorama.

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med svært gode solforhold og en praktfull utsikt.

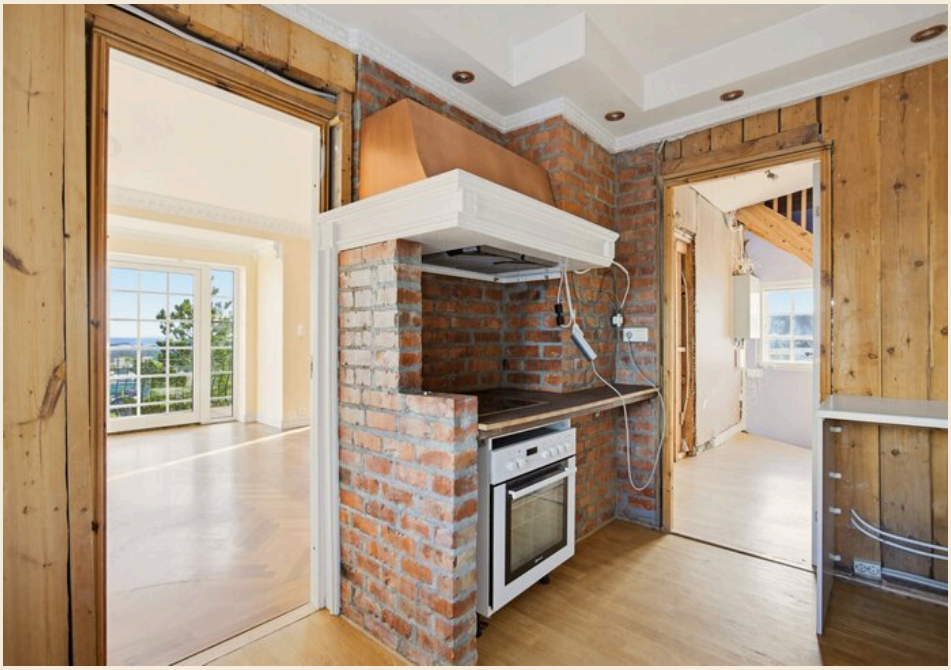






Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og fremhever den storslåtte panoramautsikten over Oslo og Oslofjorden fra 2. etasje.





Innvendige overflater og løsninger bærer preg av alder og må vurderes i forbindelse med en omfattende rehabilitering.

De mange vindusflatene slipper inn godt med dagslys, og i front får du utsikt over Oslo og Oslofjorden.







Fra stuen i 1. etasje er det utgang til balkong og videre adkomst til hage.





Stuen i 1. etasje har peis/ildsted og direkte utgang til balkong, som skaper en fin forbindelse mellom boligen og utearealene.

Tomten er opparbeidet i flere nivåer. Det må påregnes arbeid med sikring av tomten.





















Fra vaskerommet er det adkomst til boligens badstue.

Høyt og fritt beliggende villa i ettertraktet gate på Grefsen.





Eiendommen ligger på en tomt på 772 m², med hage og gode muligheter for å sette sitt eget preg på uteområdene. Grefsen kirke ligger som nærmeste nabo på baksiden av eiendommen.

Rundt selve boligen finnes det en stor, forholdsvis flat og solrik hage som gir svært gode muligheter for å etablere hyggelige uteplasser, plenarealer, beplantning og soner for både lek og rekreasjon.









Her er det etablert en elbillader.

Passasje mellom hovedhuset og garasjebygget.





Det gjøres oppmerksom på at rommene under garasjen er byggemeldt som bod, WC, kjøl/frys, hobbyrom og vedbod.

Her bor man med kort vei til Grefsenåsen, Maridalsvannet og videre inn i Lillomarka, som byr på et omfattende nett av turstier, skiløyper og rekreasjonsmuligheter året rundt.





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0554/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Glads vei 50A, 0489 OSLO
Gnr 73, bnr 106 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Terje Freiherr Von Klot-Trautvetter Wikstrøm

Kjøpesum og omkostninger
14 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
374 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
375 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
395 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 365 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 385 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 245 kvm
BRA-e: 43 kvm
Totalt BRA: 288 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygg
Kjeller:
BRA-i: 59 kvm. Gang, bad, vaskerom, badstu, kjellerstue, teknisk rom, kott.
Total BRA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Gang, toalett, 2 soverom, stue.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong med adkomst fra stue.

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Gang, spisestue, kjøkken, toalett.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 21 kvm. Balkong med adkomst fra stue.

3. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Loftrom.
Total BRA: 25 kvm.

Garasje
Kjeller:
BRA-i: 43 kvm. Stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 43 kvm. Garasje.
Total BRA: 43 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksarealet er oppmålt med 3D-scanner. På bakgrunn av høydeforskjeller på gulvet på lofte med de ugjevnhetene kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%.

Ikke målbare arealer:

Loftet har et gulvareal (GUA) på 55 kvm, hvor 30 kvm ikke er målbart grunnet lav himlingshøyde.

Innhold
1. etasje:
Første etasje inneholder entré, separat toalett, to soverom og stue. Stuen har peis/ildsted og utgang til balkong med direkte adkomst videre til hagen. Det må etableres nytt inngangsparti. Etasjen har et eldre preg og behov for omfattende rehabilitering/oppussing.

2. etasje:
Andre etasje inneholder gang, separat toalett, kjøkken og et romslig spisestue-/oppholdsrom. Oppholdsrommet har peis, klassiske detaljer og store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Fra rommet er det utgang til en stor balkong med vidstrakt utsikt over byen og Oslofjorden. Kjøkkenet ligger delvis separat, med tilknytning til oppholdsrommet. Etasjen har et eldre preg og behov for omfattende rehabilitering/oppussing.

Kjeller:
Kjelleren inneholder gang, bad, vaskerom, badstue, kjellerstue, teknisk rom og kott. Kjelleren har behov for omfattende oppgradering, og det er registrert forhold knyttet til blant annet fukt. Det er opplyst at rommene ikke er godkjent som hoveddel. Dagens bruk og rommenes status må derfor vurderes opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Etasjen har et eldre preg og behov for omfattende rehabilitering/oppussing.

Loft:
Øverst i boligen ligger et stort, uinnredet loftsrom med et samlet gulvareal på ca. 55 m². Etasjen har et eldre preg og behov for omfattende rehabilitering/oppussing.

Garasje:
Eiendommen har en romslig dobbeltgarasje på ca. 43 m² med montert elbillader. Garasjen ligger separat fra hovedhuset og gir god plass til parkering, i tillegg til at det er gode muligheter for ytterligere biloppstilling på egen tomt.

Kjeller under garasje:
Kjelleren under garasjen er i dag innredet med stue, kjøkken, bad og soverom. Arealet utgjør ca. 43 m².
Det gjøres oppmerksom på at rommene under garasjen er byggemeldt som bod, WC, kjøl/frys, hobbyrom og vedbod. Dagens bruk av arealene avviker dermed fra byggemeldt bruk, og annen bruk krever søknad om bruksendring. Etasjen har et eldre preg og behov for omfattende rehabilitering/oppussing.

Tomt og uteområder:
Eiendommen ligger høyt og fritt på Grefsen, med gode solforhold og vidstrakt utsikt over byen og Oslofjorden. Den skrånende tomten er opparbeidet i flere nivåer, og rundt hovedhuset ligger en romslig og forholdsvis flat hage. Her er det muligheter for å etablere hyggelige uteplasser, plenarealer og beplantning, tilpasset egne ønsker og behov.

Balkongene i første og andre etasje gir god kontakt med uteområdene. Fra balkongen i andre etasje kan utsikten over Oslo og Oslofjorden nytes i fulle drag, en kvalitet som gir eiendommen et helt spesielt preg.

Tomten og boligens plassering gir et utgangspunkt for å skape et nytt drømmehjem Her får man muligheten til å rehabilitere et karakterfullt hus fra 1916 og igjen la eiendommen bli den markante boligen den en gang har vært, på det som må kunne beskrives som en av Grefsens mest attraktive beliggenheter.

Standard
Eiendommen har et omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. I tilstandsrapporten er det registrert 13 bygningsdeler med tilstandsgrad TG3, som angir store eller alvorlige avvik. Det vises til tilstandsrapporten for en fullstendig oversikt over registrerte avvik, anbefalte tiltak og oppgitte kostnadsestimater. Det er blant annet avdekket forhold knyttet til drenering, grunnmur, fukt i kjeller og på loft, yttervegger, vinduer, takkonstruksjon og taktekking. Flere våtrom har betydelige avvik og behov for omfattende oppgradering. Det er også registrert mangler ved rekkverk og sikring av utvendige trapper, støttemurer og platåer. Kjøper må påregne betydelige kostnader til rehabilitering, utbedringer og vedlikehold. Kostnadsestimatene i tilstandsrapporten er veiledende og kan avvike fra faktiske utbedringskostnader. Det kan også avdekkes ytterligere forhold i forbindelse med nærmere undersøkelser og rehabiliteringsarbeider. Garasjebygningen er ikke fullstendig tilstandsvurdert. Det er kun foretatt en begrenset vurdering av synlige forhold, med særlig oppmerksomhet på åpenbare feil og mangler som kan påvirke helse og sikkerhet. Det er blant annet registrert sprekker i fasaden, tegn til fuktinntrengning i kjelleren og vannansamlinger på taket. Bygningens tilstand er dermed ikke fullstendig kartlagt, og det kan foreligge ytterligere feil og mangler som ikke er avdekket. Det fremgår av tilgjengelige opplysninger at dagens bruk av deler av eiendommen ikke er i samsvar med godkjente byggetegninger. Ingen av rommene i boligens kjeller er opplyst å være godkjent som hoveddel Kjelleren under garasjen, med et oppgitt areal på ca. 43 m², er i dag innredet med stue, kjøkken, bad og soverom. Arealene er imidlertid byggemeldt som bod, WC, kjøl/frys, hobbyrom og vedbod. Dagens bruk avviker dermed fra den dokumenterte, byggemeldte bruken. Det er ikke dokumentert at arealene er godkjent for dagens bruk eller som selvstendig boenhet. Eventuell bruksendring må avklares med kommunen og kan være søknadspliktig. Det er videre opplyst om flere byggesaker knyttet til eiendommen, blant annet vedrørende garasje, gjerder, støttemurer, endret planløsning mellom første og andre etasje og utvendig balkong. Flere senere byggesaker er arkivert uten sluttdokumentasjon. Det foreligger ikke

tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå den endelige statusen for alle disse byggesakene. Det kan derfor være behov for ytterligere undersøkelser og avklaringer med Oslo kommune. Avhengig av de faktiske forholdene kan det bli nødvendig med søknader, utbedringer eller andre tiltak, og det kan ikke utelukkes at kommunen vil stille krav om retting eller tilbakeføring. Interessenter oppfordres til å gjennomgå tilgjengelig byggesaksdokumentasjon og avklare eventuelle spørsmål med kommunen før bud inngis. Boligen har et eldre elektrisk anlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll for å kartlegge anleggets tilstand og eventuelle behov for utbedringer. Vannet var avstengt på befaringstidspunktet, og vann- og avløpsinstallasjonene ble derfor ikke fullt ut funksjonstestet. Installasjonenes funksjon er følgelig ikke fullstendig avklart. Eiendommen selges fra et dødsbo. Det foreligger begrenset informasjon om eiendommens historikk og tidligere arbeider. Opplysningene om eiendommen må derfor ses i sammenheng med tilgjengelig dokumentasjon, herunder tilstandsrapporten og kommunale opplysninger.

Kjøkken - hovedbolig
Kjøkkenet i hovedboligen har innredning med hvite, glatte fronter og ca. 30 mm tykk hvit laminatbenkeplate. Det er nedfelt vaskekum i børstet stål med ettgreps, krummet armatur. Over stekesonen er det montert omluftsvifte med kullfilter. Kjøkkenet har integrert platetopp og opplegg for kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er også varmtvannsbereder tilknyttet kjøkkenet.

Det er registrert skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasje, men at innredningen fungerer til dagens bruk. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk ført ut av boligen over stekesonen.

Kjøkken - kjeller under garasje
Kjøkkenet i kjelleren under garasjen har innredning med hvite, glatte fronter, ca. 30 mm tykk hvit laminatbenkeplate og nedfelt vaskekum i børstet stål med ettgreps, krummet armatur.
Det er registrert skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasje, men innredningen fungerer til dagens bruk. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk, men dette er kun ført opp til overliggende garasje og ikke videre ut av bygget.

Våtrom
Bad/vaskerom - kjeller i hovedbolig
Bad/vaskerommet i kjelleren er delt inn i bad- og vaskeromsfunksjon. Badet har sjakkmønstrede gulvfliser, hvite fliser på vegger og plater i himlingen. Rommet er utstyrt med naturlig avtrekk, bidé, WC, boblebadekar med armatur, åpen dusjløsning samt servantskap med profilerte fronter og keramisk servant. Over servanten er det overskap med profilerte fronter og speil. Vaskeromsdelen har tilsvarende flislagte overflater og er utstyrt med keramisk servant og opplegg for vaskemaskin.
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse eller tettesjikt. Det er manglende fall til sluk, manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel, skader på fliser, innredning og utstyr samt forhøyede fuktverdier ved utført fuktsøk. Tilstandsrapporten vurderer at våtrommet må totalrenoveres.

Bad - kjeller under garasje
Badet under garasjen har flislagt gulv, malte betongvegger og malt betonghimling. Rommet har gulvvarme og naturlig avtrekk, og er utstyrt med WC, keramisk servant med armatur, overskap med speilfronter og opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt. Det er registrert skade på fliser samt forhøyede fuktverdier og synlig fukt. Tilstandsrapporten vurderer at våtrommet må totalrenoveres.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger hovedsakelig i kobber.
- Vannledningenes alder er ukjent, og anlegget ble ikke funksjonstestet ved befaring da vannet var avslått.
- Stoppekran er tilgjengelig.
- Avløpsrør består av både støpejern og plast.
- Avløpsanleggets alder er ukjent, og anlegget ble ikke funksjonstestet ved befaring da vannet var avslått.
- Det er etablert stakemulighet på avløpsanlegget.
- Elektrisk anlegg av eldre og varierende alder.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Kursfortegnelse foreligger.
- Det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, men alder og omfang er ukjent.
- Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon/samsvarserklæringer for det elektriske anlegget.
- Tilstandsrapporten anbefaler utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.
- 198 liters varmtvannsbereder fra 1994 er plassert i bod i kjeller.
- Varmtvannsberederen i kjeller er plassert i tørt rom og mangler automatisk vannstoppventil.
- 20 liters varmtvannsbereder fra 2002 er plassert i kjøkkenskap i hovedkjøkkenet.
- Varmtvannsberederen på kjøkkenet mangler automatisk vannstoppventil.
- Varmtvannsbereder til kjøkkenet under garasjen er innebygget i kjøkkeninnredningen og var ikke tilgjengelig for kontroll.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Rapporten opplyser at boligen mangler frisklufttilførsel utover muligheten for lufting gjennom vinduer.
- Det er ikke registrert vannbåren varme eller varmesentral.
- Det er usikkert om det finnes en eldre oljetank på eiendommen. Rapporten viser til innvendig måler og rør for fylling/lufting som kan indikere at oljetank finnes, og anbefaler at dette undersøkes nærmere.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Balkong 1. etasje
Tilstandsvurdering: Det er et betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Ukjent tettesjikt på betongdekke av balkong gir usikkerhet om vanntetthet og frostbeskyttelse. Manglende eller feil membran øker risiko for vanninntrengning til underliggende balkong- og bærende konstruksjoner, armeringskorrosjon, avskalling og redusert bæreevne, samt fare for fallende betongbiter.

- Etasjeskille og gulv på grunn
Tilstandsvurdering: Det er registrert skjevheter i etasjeskillere og gulv i flere deler av boligen. Målingene viser høydeavvik på ca. 10 mm i kjellerstue, ca. 80 mm i teknisk rom, ca. 17–20 mm i stue og soverom i 1. etasje, ca. 20 mm i gang og stue i 2. etasje samt ca. 60 mm på loft.
Skjevheter og nedbøyning er ikke uvanlig i eldre trebjelkelag, men kan blant annet føre til knirk, ustabile møbler og utfordringer ved legging av nye gulv. Årsaken til de registrerte avvikene er ikke endelig avklart, og det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Ved fremtidig utskifting av parkett eller laminat bør avretting og eventuell avstivning vurderes.

- Kjøkken - Enebolig
Tilstandsvurdering: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasje reduserer funksjonalitet og estetisk verdi, øker risiko for fuktskader og lekkasjer (spesielt ved skadde benke- og oppbevaringsflater), gir hygieniske utfordringer.

- Kjøkken - Enebolig - Avtrekk
Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av boligen) over stekesonen.

- Kjøkken - Garasje
Tilstandsvurdering: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasje reduserer funksjonalitet og estetisk verdi, øker risiko for fuktskader og lekkasjer (spesielt ved skadde benke- og oppbevaringsflater), gir hygieniske utfordringer.

- Kjøkken - Garasje - Avtrekk
Tilstandsvurdering: Det er mekanisk avtrekk på kjøkkenet som kun er ført opp til overliggende garasje. Dette fører til at fuktig luft og matos føres opp til garasjen men ikke ut av bygget.

- Avløpsrør
Tilstandsvurdering: Vann i boligen var ikke påslått under befaringen. Grunnet dette er ikke avløpsrør kontrollert for lekasjer eller utettheter og tilstandsgraden er satt etter alder. Tilstandsgraden er kun satt basert på alder da vannet var avslått så det ikke lot seg funksjonstestes. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Vannledninger
Tilstandsvurdering: Vann i boligen var ikke påslått under befaringen. Grunnet dette er ikke vannrør kontrollert for lekasjer, utettheter eller trykket og tilstandsgraden er satt etter alder. Tilstandsgraden er kun satt basert på alder da vannet var avslått så det ikke lot seg funksjonstestes. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Varmtvannsbereder - Kjeller
Tilstandsvurdering: Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil. Dette kan føre til større vannlekasje enn nødvendig. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

- Varmtvannsbereder - Kjøkken
Tilstandsvurdering: Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil. Dette kan føre til større vannlekasje enn nødvendig. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

- Ventilasjon
Tilstandsvurdering: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Manglende ventilasjon (kun vinduslufting) gir dårlig luftutskiftning som øker fuktighet, kondens og risiko for mugg- og bakterievekst, luktproblemer. Dette medfører redusert inneklima , økt slitasje og fuktskader på bygningsdeler, samt redusert boligkomfort og potensielt høyere vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Drenering
Tilstandsvurdering: Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Det registreres salt/kalkutslag og forhøyede fuktverdier på innvendig grunnmursflater. Dette indikerer fukttransport gjennom grunnmuren og svikt i drenneringen.

Terrengforholdet fører til at overflatevann ledes inn mot boligen. Dette fører til større fuktpåkjenning og derav økt

mulighet for fukt skader.

Kostnadsestimat: Over 500.000

- Grunnmur og fundament
Tilstandsvurdering: Det registreres store sprekkdannelser i grunnmur. Grunnmur har stedvis avskalling/ skader. Sprekkdannelser kan tillate vanninntrengning og frostsprengning, føre til økt fuktbelastning i konstruksjonen, sette i gang setningsbevegelser eller forverre strukturelle svakheter. Avskalling svekker betongens eller murverkets overflate og beskyttelse, eksponerer armering for korrosjon og øker risiko for videre forringelse og vannlekkasje.

Kostnadsestimat: 100.000 - 200.000

- Rom under terreng
Tilstandsvurdering: Det er synlige fuktskader i overflater. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Dette indikerer på svikt i drenering og vann har trengt gjennom.

Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Manglende ventilasjon i kjeller fører til forhøyet fuktighet og kondens, økt risiko for mugg- og råtevekst, dårlig lukt og opphopning av
forurensninger (bl.a. radon). Over tid gir dette materialnedbrytning i konstruksjoner og lagrede gjenstander, svekket inneklima med helserisiko.

Kostnadsestimat: 20.000 - 100.000

- Oppsummering av balkong, terrasse, platting
Tilstandsvurdering: Det er et betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Det registreres korrosjonsskader (rust i armeringsjern) i betongen på den ene veggen. Korrosjon i armeringsjern fører til volumøkning og avskalling av betong, svekket bæreevne og redusert bærekraft i balkongkonstruksjonen.

Det registreres manglende fall på dekke/gulvet bort fra bygningskroppen. Dette fører til enkelte vannansamlinger som kan skape vannintrgning i konstruksjonen og videre skader.

Kostnadsestimat: 100.000 - 200.000

- Vinduer og dører
Tilstandsvurdering: Det blir påvist sprekk i vindusglass og manglende vindusglass på flere av de eldre vinduene. Det er enkelte vinduer som er bygget igjen innvendig. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. De eldre karmer er værslitte hvor noen av dem har råteskade i seg.

Samlet gir dette redusert tetthet og isolasjonsevne med økt varmetap og høyere energikostnader, samt økt risiko for vanninntrengning, kondens og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende eller sprukket glass og innbygging eksponerer bygningsdeler for vær og kan skjule fukt- eller råteproblemer som forverres over tid. Vinduer som tar i karm fører til svekket funksjon og økt slitasje på beslag og tetningslister. Råteskadde karmer svekker bæreevne og tetting og kan medføre spredning av skade til omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200.000 - 500.000

- Yttervegger
Tilstandsvurdering: Det blir påvist store sprekker/skader/avflassinger i fasadene. Det registreres omfattende fukt som på enkelte steder har trukket inn i boligen.

Fukt gir risiko for avflassing, saltutfelling, muggvekst og korrosjon av innstøpte materialer/armert konstruksjon. Langvarig fuktbelastning reduserer levetid og isolerende egenskaper, øker vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader og kan medføre skjulte bygningsskader. Gjør bygningskroppen sårbar for vanninntrengning og frostskader, kan svekke fasadens bæreevne og feste for etterbehandling, og føre til forverring og større reparasjonsbehov. Ubehandlet kan sprekker utvide seg og medføre omfattende og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: Over 500.000

- Takkonstruksjon og loft
Tilstandsvurdering: Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.

Det er registrert fuktskader og sopp på innvendige overflater. Forholdet vurderes som alvorlig og indikerer aktiv eller gjentakende fuktpåvirkning. Det er risiko for videre skadeutvikling, inkludert muggvekst, råte og svekket inneklima. Konstruksjonen bak overflatene kan være påvirket.

Siden taket takkonstruksjon kun er observert fra bakken og innvendig, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Det kan foreligge skader som en besiktigelse på taket kan avdekke, som ikke var mulig fra bakken eller innvendig. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Kostnadsestimat: 20.000 - 100.000

- Taktekking
Tilstandsvurdering: Det er områder med knuste og manglende takstein hvor det drypper vann inn. Dette fører til fuktskader innvendig. Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Siden taket taktekking kun er observert fra bakken og

innvendig, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Det kan foreligge skader som en besiktigelse på taket kan avdekke, som ikke var mulig fra bakken eller innvendig. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Kostnadsestimat: 20.000 - 100.000

- Toalettrom - Samtlige toalettrom
Tilstandsvurdering: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Ventilasjonen fungerer ikke stabilt, gir forhøyet fuktighet og kondens, økt risiko for mugg, lukt og fuktrelaterte skader. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Dårlig lufttilførsel reduserer luftutskiftning, forsterker fukt- og luktproblemer og gjør avtrekket mindre effektivt.

Slitte overflater og utstyr. Redusert funksjon og estetikk, økt hygienerisiko og større sannsynlighet for ytterligere skader. Bom i gulvflis. Hulrom kan føre til skade ved belastning, økt risiko for sprekkdannelser og vanninntrengning under flis som gir fuktskader i underliggende konstruksjon.

Det ene badet mangler servant men det er uttak i veggen for både vann og avløp. Utstyr er ikke funksjonstestet da vannet var avslått.

Kostnadsestimat: 100.000 - 200.000

- Våtrom: Bad/vaskerom i kjeller
Tilstandsvurdering: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er påvist manglende fall til sluk, manglende høydeforskjell fra sluk til topp terskel, skade på fliser, skader på innredning og utstyr. Det er ukjent bruk av membran på både gulv og vegger. Dette medfører til stor usikkerhet på om vegger og gulv tåler vann.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtrommet. Undersøkelsen viser forhøyede fuktverdier nede lang gulv enn høyere opp på veggen. Det er ukjent om dette er grunnet fukt fra våtrommet eller kapillært oppsug fra grunnen.

Kostnadsestimat: Over 500.000

- Våtrom: Bad garasje
Tilstandsvurdering: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er skade på fliser. Det er ukjent bruk av membran på både gulv og vegger. Dette medfører til stor usikkerhet på om vegger og gulv tåler vann.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtrommet og synlige observasjoner av vanngjennomtregning, det er derfor ikke foretatt hulltakning. Undersøkelsen viser forhøyede fuktverdier nede lang gulv enn høyere opp på veggen, samt synlig fukt. Dette gir tegn på manglende tettesjikt eller utett tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200.000 - 500.000

- Utvendige trapper, støttemurer og platåer
Tilstandsvurdering: Plattå foran inngangsdør har råteskader i seg. Dette kan skape konstruksjonssvikt med fare for å falle gjennom og påføre personskader. Trappen, støttemurer og gangpersellen er uten tilstrekkelig håndløper, rekkverk/sikring. Dette skaper store fare og mulighet for personskader.

Utbedringskostnader: 100.000 - 200.000

- Utvendige forhold på garasje
Tilstandsvurdering: Det er omfattende sprekker i fasaden med fare for fuktgjennomtrengning. Omfattende sprekker i fasaden med fare for fuktgjennomtrengning medfører økt vanninntrengning som kan gi råteskader i konstruksjonen, saltutfelling og avflassing, korrosjon av armering, frost og frostsprengskader.

Det er innvendig synlig fuktgjennomtregning i kjelleren som kan være på grunn av skader i fasaden eller fra grunnen (manglende/dårlig drenering). Dette fører til soppdannelser og salt/kalkutslag med avflassinger.

Det er feil fall på taket hvor det er synlige vannansamlinger. Feil fall med synlige vannansamlinger medfører økt risiko for lekkasjer og gjennomfukting av

takkonstruksjon og underliggende bygningsdeler, forlenget eksponering for fukt som gir mugg, råte og korrosjon av bærende elementer samt svekket isolasjonsevne. Stående vann akselererer nedbrytning av taktekning og tettesjikt.

Dør ut til hagen lar seg ikke åpne. Dette kan være på grunn av skjevheter hvor døren har klemt seg.

Kostnadsestimat: 100.000 - 200.000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Totalvurdering av skorstein over tak
Beskrivelse: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakken og innvendig, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

- Oljetank
Tilstandsvurdering: Det har ikke blitt opplyst at det er noe oljetank på eiendommen. Grunnet innvendig måler for en oljetank og rør for fylling/lufting kan det likevel være en oljetank på eiendommen. En eldre oljetank utgjør en betydelig risiko for lekkasje og grunn-/vannforurensning ved korrosjon eller svikt. Dette kan påføre eier store oppryddingskostnader, ved sanering og eller fjerning.

- Varmtvannsbereder - Kjøkken under garasje
Beskrivelse: Berederen er innebygget i hjørnet til kjøkkeninnredningen uten mulighet for kontroll.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Innvendige trapper: Innvendig trapp mangler håndløper langs vegg. Trappen opp til loftet har rekkverk med lavere høyde enn dagens krav, trappen ned til kjelleren mangler rekkverk, og trappen mellom 1. og 2. etasje har enkelte steder for store åpninger i rekkverket. Forholdene avviker fra dagens forskriftskrav og medfører økt risiko for fallulykker. Det anbefales å etablere tilfredsstillende håndløpere og rekkverk.

- Rekkverk på balkong: Rekkverket på balkongen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav og tilfredsstiller dermed ikke dagens sikkerhetsnivå.

- Utvendige trapper, nivåforskjeller og gangareal ved garasje: Gangarealet langs siden av garasjen har ikke tilstrekkelig rekkverk. Det mangler også rekkverk ved utvendig trapp og ved nivåforskjeller hvor fallsikring er nødvendig. Dette medfører økt risiko for fallulykker og personskade. Det anbefales å etablere rekkverk i samsvar med dagens sikkerhetsnivå.

- Platting ved inngangsdør: Platået foran inngangsdøren har råteskader. Dette kan medføre konstruksjonssvikt og risiko for at personer faller gjennom konstruksjonen. Råteskadet treverk bør skiftes og konstruksjonen sikres/utbedres.

- Brannslokkingsutstyr: Det er ikke registrert godkjent brannslokkingsapparat i boligen. Manglende brannslokkingsutstyr reduserer muligheten til å begrense eller slokke en brann i tidlig fase og tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet.

- Snøfangere: Det er ikke montert snøfangere på taket. Manglende snøfangere gir økt risiko for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

- Takstige/adkomst for feier: Det er ikke montert takstige. Dette medfører at det ikke er etablert sikker adkomst til skorsteinen, og eventuell feiing vil derfor ikke kunne utføres før tilfredsstillende adkomst er etablert.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Parkering skjer i dobbeltgarasje med underliggende rom. I tillegg er det god plass til ytterligere biloppstilling på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Kjøper må påregne omfattende oppussings- og rehabiliteringsarbeider i hele eiendommen, samt betydelige investeringer for å bringe eiendommen til moderne standard.

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen selges som dødsbo under offentlig skifte. 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 sakkyndig.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Eneboligen er opprinnelig oppført i 1916 og går over tre etasjer samt kjeller. Bygningen har grunnmur/kjellervegger i gråstein og teglstein. Byggegrunnen er ikke kjent. Ytterveggene er oppført i teglstein og lettklinkerblokker, med utvendig pussede fasader. Etasjeskillene er hovedsakelig utført som trebjelkelag, mens gulv mot grunn i kjeller er støpt.

Boligen har mansardtak i trekonstruksjon. Taktekkingen består av en kombinasjon av teglstein/takstein, metallplater og papp. Loftet er utført som kaldtloft. Tak, takkonstruksjon og skorstein er i tilstandsrapporten kun

besiktiget fra bakken og innvendig, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Vindusbestanden består av vinduer med enkeltglass, koblet glass og 2-lags isolerglass. Vinduer er opplyst å være fra henholdsvis byggeåret, 1992 og 1998. Inngangsdøren er utført i metall og har ukjent alder, mens terrasse-/balkongdører har 2-lags glass og er opplyst å være fra 1995. Innvendige dører er i hvitmalt utførelse.

Boligen har balkonger i betong med utgang fra stue i henholdsvis 1. og 2. etasje. Balkongene har betongdekke, og tilstandsrapporten opplyser at bruk og utførelse av membran/tettesjikt er ukjent. Samlet terrasse- og balkongareal for hovedbygningen er oppmålt til 34 m², fordelt på ca. 13 m² i 1. etasje og ca. 21 m² i 2. etasje.

Grunnmuren er av eldre konstruksjon og er oppført uten grunnmursplast. Drenering og utvendig fuktsikring er ikke opplyst oppgradert etter opprinnelig byggeår. Terrenget har enkelte steder fall inn mot boligen, og takvann er ikke fullt ut kontrollert bortledet fra grunnmuren.

Kjelleren er delvis innredet og består av gang, bad, vaskerom, badstue, kjellerstue, teknisk rom og kott. Det gjøres oppmerksom på at ingen av rommene i kjelleren opprinnelig var byggegodkjent som hoveddel, og dagens bruk av enkelte arealer avviker derfor fra godkjente tegninger. Dette omtales nærmere under salgsoppgavens punkt om ferdigattest/godkjente tegninger.

Eiendommen har i tillegg en garasjebygning oppført i én etasje over kjeller. Garasjen har grunnmur i støpt betong, veggkonstruksjoner i betong med utvendig pussede fasader, flatt tak tekket med papp og etasjeskille i betong. Vinduer har 2-lags isolerglass. Garasjebygningen har et samlet BRA på ca. 86 m², hvorav ca. 43 m² utgjør garasje i 1. etasje og ca. 43 m² kjellerareal. Kjelleren under garasjen er i dag innredet med stue, kjøkken, bad og soverom. Tilstandsrapporten presiserer at garasjen ikke er fullstendig tilstandsvurdert, og at kun åpenbare forhold av betydning for helse og sikkerhet er omtalt.

Rommene under garasjen er på byggemeldte tegninger angitt som bod, WC, kjøl/frys, hobbyrom og vedbod. Annen bruk er søknadspliktig. Dagens bruk må derfor ses i sammenheng med opplysningene om godkjente tegninger og bruksendring i salgsoppgaven.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er registrert avløpsrør i både støpejern og plast, mens vannledningene hovedsakelig er i kobber. Det elektriske anlegget er av eldre og varierende alder og er sikret med automatsikringer.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt 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 feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Rommene under garasjen er byggemeldt som bod, WC, kjøl/frys, hobbyrom og vedbod. Annen bruk er søknadspliktig og vil kreve godkjent bruksendring.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Badet i kjelleren under garasjen har gulvvarme.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 29 568,-pr. 2026

De kommunale avgiftene for 2026 er estimert til kr 29 568,18. Beløpet omfatter:

- Feie- og tilsynsgebyr: kr 237,-
- Renovasjonsgebyr: kr 8 182,54
- Vann- og avløpsgebyr: kr 21 148,64

Kommunale avgifter faktureres over fire terminer i året, med forfall henholdsvis 25. mars, 25. mai, 25. august og 25. oktober.

Eiendomsskatt
Kr 7 896,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 5 045 090,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 635 843,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 3508198

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 771 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 772 m² iht. arealbekreftelse fra Oslo kommune. Tomtegrensen strekker seg ut i veiarealet mot både Glads vei og Snarveien, se vedlagte kart. Tomten er skrånende og preget av busker og øvrig vegetasjon. Langs gangpassasjen ved garasjen er det etablert støttemur.

Tilstandsrapporten opplyser at enkelte terrengforhold leder overflatevann inn mot boligen.

Naboeiendommen gnr. 73 bnr. 1043 har tinglyst bruksrett over Glads vei 50A. Rettigheten omfatter gangadkomst fra Glads vei over eiendommen, samt rett til to biloppstillingsplasser og to garasjeplasser. Gangadkomsten er i erklæringen angitt med en bredde på ca. 2,5 meter. Arealene som omfattes av bruksretten utgjør samlet ca. 119 m² av tomten.
Det er naboene i Glads vei 50 b og c som har bruksrett til garasjen i det østlige hjørnet av tomten. Denne er derfor ikke vurdert på noen måte. Bestemmelse om bruksrett til to biloppstillingsplasser og to garasjeplasser. Div. best om benyttelse, vedlikehold, fradeling, overdragelse, rivning m.m.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Glads vei 50A ligger attraktivt til på Nordre Grefsen, i et veletablert og grønt boligområde i bydel Nordre Aker. Området er særlig godt egnet for familier og andre som ønsker en rolig og tilbaketrukket hverdag, samtidig som man har kort vei til både handel, servicetilbud, kollektivtransport og marka. Her har du svært gode turmuligheter, et meget godt kollektivtilbud og høy opplevd trygghet.

Her bor man med kort vei til Grefsenåsen og videre inn i Lillomarka, som byr på et omfattende nett av turstier, skiløyper og rekreasjonsmuligheter året rundt. Samtidig er Storo og Nydalen lett tilgjengelig med et bredt utvalg butikker, serveringssteder, treningssentre og øvrige servicetilbud. Storo Storsenter ligger i kort avstand fra eiendommen, og nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 Lillo, rundt fem minutters gange unna.

Bebyggelse
Grefsen er et veletablert boligområde preget av småhus, villaer og tomannsboliger, med grønne og relativt rolige boligveier. Bebyggelsen gir området et hyggelig og familievennlig preg, samtidig som nærheten til Storo og Nydalen gjør at man har urbane tilbud innen kort rekkevidde.

Offentlig kommunikasjon
Det er svært gode kollektivmuligheter fra eiendommen. Lillo terrasse holdeplass ligger rundt fem minutters gange unna og betjenes av flere busslinjer. Glads vei holdeplass ligger ca. seks minutters gange unna, og herfra går trikk.

Nydalen stasjon ligger også innen gangavstand og gir togforbindelser videre i byen og regionen. Storo T-banestasjon ligger ca. 14 minutters gange unna, med linje 4 og 5. Dette gir en fleksibel og effektiv reisevei til blant annet sentrum, Majorstuen og øvrige deler av Oslo.

Skoler og barnehager
Området har et godt tilbud av både barnehager og skoler. Grefsen Kirkes barnehage ligger ca. tre minutters gange unna, mens Bråtenalleen barnehage ligger ca. fem minutters gange fra boligen. I tillegg finnes Barnehagenvår Josefine i nærområdet.

Grefsen skole, for 1.–7. trinn, ligger ca. seks minutters gange fra eiendommen. For ungdomstrinnet ligger Morellbakken skole ca. syv minutters gange unna, mens Engebråten skole ligger ca. 12 minutters gange unna. Nydalen videregående skole ligger også i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger eldre byggesaksdokumentasjon for eiendommen. For det opprinnelige våningshuset foreligger ekspedisjonsdokument fra 1915. Dokumentasjonen viser at tiltaket ble byggesaksbehandlet og oppført, men det er ikke fremlagt ordinær ferdigattest for den opprinnelige boligen. I kommunens senere administrative avslutning av byggesaken fremgår det at tiltaket er oppført, og at byggesaken er henlagt uten ferdigattest.

Det foreligger videre ekspedisjonsdokument vedrørende tilbygning til våningshuset. Dokumentet viser at tilbygget har vært behandlet av bygningsmyndighetene, men det er ikke fremlagt separat ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger ferdigattest datert 08.02.1963 for innredning av bad og WC i 1. og 2. etasje. Av ferdigattesten fremgår det at det ved siste besiktigelse ikke ble funnet lovstridige forhold ved de bygningsmessige arbeidene.

Det er avvik mellom dagens bruk og godkjente/byggemeldte forhold på eiendommen:
- Rommene under garasjen er byggemeldt som bod, WC, kjøl/frys, hobbyrom og vedbod. Annen bruk er søknadspliktig og vil kreve godkjent bruksendring.
- For hovedboligen er ingen av rommene i kjelleren opprinnelig byggegodkjent som hoveddel. Dagens bruk av enkelte arealer avviker dermed fra godkjent bruk. Manglende søknad og avvik fra gjeldende regelverk kan medføre pålegg om retting.
- Etter opprinnelig byggeår er det byggemeldt en rekke tiltak på eiendommen, herunder garasje, gjerder, støttemurer, endret planløsning mellom 1. og 2. etasje samt utvendig balkong. Så langt tilgjengelig dokumentasjon viser, foreligger det ikke ferdigattest for disse arbeidene.

Balkongen i 2. etasje fremgår ikke av boligens opprinnelige byggetegninger. Det foreligger imidlertid en senere byggesak vedrørende blant annet etablering av balkong. Etter flere reviderte søknader og klagebehandling ble balkongen godkjent av Plan- og bygningsetaten i 1994, under forutsetning av at nærmere angitte avstandskrav til nabogrensen ble overholdt. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller annen sluttdokumentasjon som bekrefter at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med den endelige godkjenningen. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i byggesaksdokumentasjonen som er tilgjengelig hos plan og bygningsetaten sitt saksinnsyn.

Det ble i 2016 avholdt forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten vedrørende mulig rehabilitering og ombygging av eiendommen. Planene omfattet blant annet utvendig etterisolering, heving av tak, bruksendring av loft og kjeller til boareal, etablering av takterrasse, nye vinduer samt et mindre tilbygg ved inngangspartiet.

Plan- og bygningsetaten uttrykte skepsis til flere av tiltakene, særlig heving av tak, takterrasse og ytterligere økning av bebygd areal. Det ble opplyst at dispensasjon fra høydebestemmelsene og ytterligere økning av BYA ikke kunne påregnes godkjent. PBE anbefalte blant annet innvendig fremfor utvendig etterisolering og ønsket uttalelse fra Byantikvaren.

Forhåndskonferansen innebar ikke noen godkjenning av tiltakene. Det fremgår at ordinær søknad måtte sendes inn dersom prosjektet skulle realiseres. Det er ikke funnet senere søknads- eller vedtaksdokumenter i denne saken.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilgjengelig byggesaksdokumentasjon og undersøke eventuelle konsekvenser av avvik mellom dagens bruk og godkjente forhold.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort

enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående byggesaker:
Glads vei 50 B - påbygg og tilbygg rekkehus
Saksnummer: 2025/17701 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202305525
Status: Under behandling

På naboeiendommen Glads vei 50B er det gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for påbygg og tilbygg av eksisterende tomannsbolig. Arbeidene er igangsatt.

Prosjektet omfatter blant annet endringer av boligens fasader og planløsning. Det er godkjent flytting av trapp til takterrasse til nordfasaden, utvidelse av balkong i 2. etasje, endringer av enkelte vinduer samt endring av utvendig kledning. I forbindelse med endringen er det opplyst at trappen er flyttet av hensyn til gjenboer, og at vinduer mot gjenboer er fjernet.
Kjøper må påregne byggeaktivitet på naboeiendommen frem til arbeidene er ferdigstilt, herunder mulig støy, transport og øvrige midlertidige ulemper. Det foreligger ikke opplysninger om konkret ferdigstillelsesdato i dokumentasjonen som er gjennomgått. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i byggesaken og tilhørende tegninger hos Plan- og bygningsetaten.

Glads vei 48 B - flytting av takoverbygg
Saksnummer: 2025/20945 - Byggesak
Mottatt sak: 31.10.2025
Status: Under behandling

Det foreligger byggesak på naboeiendommen Glads vei 48B vedrørende en mindre fasadeendring. Tiltaket gjelder flytting av eksisterende takoverbygg på nordfasaden med ca. 900 mm, slik at begge inngangspartier får overbygg. Det er ikke planlagt terrengendringer, og tiltaket innebærer etter søknaden ingen økning i eiendommens utnyttelsesgrad.

Det er søkt om nødvendige dispensasjoner knyttet til eiendommens eksisterende utnyttelsesgrad samt avstand til regulert vei. Tiltaket er nabovarslet uten registrerte merknader fra naboer eller gjenboere. Det er i fremlagt dokumentasjon ikke funnet endelig vedtak eller igangsettingstillatelse for tiltaket.

Kastanjeveien 24 B - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2026/06974 - Byggesak
Mottatt sak: 16.06.2026
Status: Under behandling

Glads vei 40 - oppføring av enebolig og bilheis
Saksnummer: 2025/17578 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202305850
Status: Under behandling

Glads vei 45 - etablering av tre energibrønner - Grefsen kirke
Saksnummer: 2025/12553 - Byggesak
Mottatt sak: 17.10.2025
Status: Under behandling

Glads vei 45 - tilbygg til Grefsen kirke
Saksnummer: 2025/16472 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202318047
Status: Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter
Alle interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i de tinglyste servituttene som følger vedlagt salgsoppgaven, da disse inneholder bestemmelser om blant annet adkomst, vei, vann- og avløpsforhold samt bruksrettigheter knyttet til garasje- og biloppstillingsplasser.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/73/106:
18.06.1915 - Dokumentnr: 230 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Forbud mot generende bedrift
Dokumentet gjelder blant annet bruk av eiendommen og adkomst over/forbi parsellen. Av den håndskrevne erklæringen fremgår det blant annet at det ikke skulle drives virksomhet på parsellen som ved lukt, røyk, støy eller lignende kunne være til ulempe for naboeiendommene. Eiendommen skulle holdes i ordentlig stand, og terrenget skulle ikke graves ut utover det som var nødvendig i forbindelse med godkjente byggearbeider. Det fremgår videre at en vei langs parsellen skulle holdes åpen for ferdsel til andre eiendommer inntil gaten ble opparbeidet. Dokumentet er gammelt og delvis vanskelig lesbart, og den nøyaktige rekkevidden av bestemmelsen bør vurderes ut fra originaldokumentet.

07.01.1916 - Dokumentnr: 900827 - Best. om vann/kloakkledn.

29.05.1961 - Dokumentnr: 6385 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.05.1961 - Dokumentnr: 6386 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.11.1987 - Dokumentnr: 76085 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Det ble gitt dispensasjon slik at Glads vei inntil videre kunne godkjennes i sin daværende bredde. Kommunen kan trekke dispensasjonen tilbake, og eier kan da bli pålagt å opparbeide vei langs den siden av tomten hvor eiendommen har adkomst, i den bredde og standard kommunen krever. Dersom eier ikke utfører arbeidet, kan kommunen selv gjennomføre eller besørge opparbeidelsen. Det er også avtalt at nødvendig veigrunn med tilhørende skjærings- og fyllingsareal kan overføres vederlagsfritt til Oslo kommune når veien blir opparbeidet og godkjent. Forpliktelsene er tinglyst som grunnbyrde på eiendommen.

19.11.1987 - Dokumentnr: 76830 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:1043 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:1043 Snr:2
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gnr. 73 bnr. 1043 er gitt bruksrett over Glads vei 50A, gnr. 73 bnr. 106. Rettigheten omfatter gangadkomst fra Glads vei over eiendommen samt rett til to biloppstillingsplasser og to garasjeplasser. I erklæringen er gangadkomsten angitt til ca. 2,5 meters bredde. Rettighetene er vist på kart som følger dokumentet. Bestemmelsen gjelder også fremtidige eiere og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

11.01.1988 - Dokumentnr: 1687 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:1043 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:1043 Snr:2

13.02.1991 - Dokumentnr: 7758 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:1043 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:1043 Snr:2
Bestemmelse om bruksrett til to biloppstillingsplasser og to
garasjeplasser. Div. best om benyttelse, vedlikehold, fradeling, overdragelse, rivning mm.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Bygningsråd.
Gnr. 73 bnr. 1043 har rett til to biloppstillingsplasser og to garasjeplasser på gnr. 73 bnr. 106. Arealet skal kun brukes til garasje og biloppstilling. Dersom behovet for denne adkomsten bortfaller eller bnr. 1043 får annen adkomst til offentlig vei, skal grunnen med den påstående garasjen vederlagsfritt tilfalle gnr. 73 bnr. 106. Eier av bnr. 106 kan da kreve at eier av bnr. 1043 fjerner bygninger og konstruksjoner som er oppført på arealet. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
For arealene som disponeres til garasje, biloppstillingsplasser og gangadkomst, er det avtalt en festeavgift på kr 100 per måned, med betaling seks måneder forskuddsvis fra 01.09.1993. Ihht. opplysninger fra nabo i Glads vei 50 B og C, så er denne avgifter nå regulert til 2540 kr i året, fordelt på to terminer, 28. februar og 31. august.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i avtalen, som følger vedlagt salgsoppgaven.

14.06.1991 - Dokumentnr: 29836 - Best om garasje/parkering
Kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.
Det ble gitt midlertidig dispensasjon fra avstandskrav til vei i forbindelse med oppføring av garasjen. Garasjen kunne plasseres inntil ca. 10,5 meter fra regulert senterlinje i Glads vei og 2 meter fra regulert kant mot Snarveien. Eier er forpliktet til å fjerne eller endre garasjen uten erstatning dersom veimyndighetene senere krever dette. Erklæringen kan ikke slettes uten Oslo veisjefs samtykke.

01.09.1993 - Dokumentnr: 40515 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:1043 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:1043 Snr:2
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd

01.09.1993 - Dokumentnr: 40515 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:1043 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:1043 Snr:2
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd

28.02.2024 - Dokumentnr: 1154906 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Privatmegleren Renommé AS
Org.nr: 992 274 395
Elektronisk innsendt

06.05.1910 - Dokumentnr: 900075 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 73 BNR 11
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

19.11.1987 - Dokumentnr: 76829 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:73 Bnr:1043

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de

forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 950,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 132 750,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 OSLO
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.


STEEL

Glads vei 50A

Nabolaget Nordre Grefsen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	**6 min** 0.5 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	**14 min** 1.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 532 elever, 25 klasser	**19 min** 1.6 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	**7 min** 0.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	**12 min** 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**20 min** 1.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	**5 min** 3.8 km

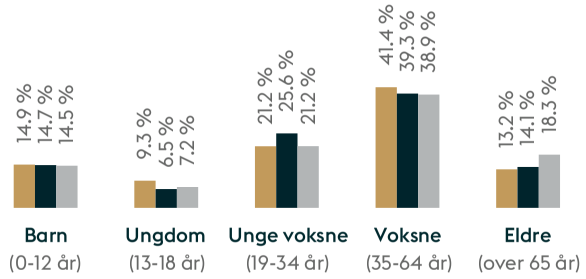
Offentlig transport

Lillo terrasse Linje FB3, 23, 24	**5 min** 0.4 km
Glads vei Linje 11, 12	**6 min** 0.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	**9 min** 0.7 km
Storo Linje 4, 5	**14 min** 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 10.6 km

Barnehager

Grefsen Kirkes barnehage (1-5 ... 31 barn	**3 min** 0.2 km
Bråtenalleen barnehage (1-6 år... 108 barn	**5 min** 0.4 km
Barnehagenvår Josefine (1-5 år... 41 barn	**9 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Grefsen	925	361
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Sykkel

Sport

Grefsen skole	6 min
Sverre enevolds plass balløkke	10 min
Fitness24Seven Storo	16 min
SiO Athletica Nydalen	16 min

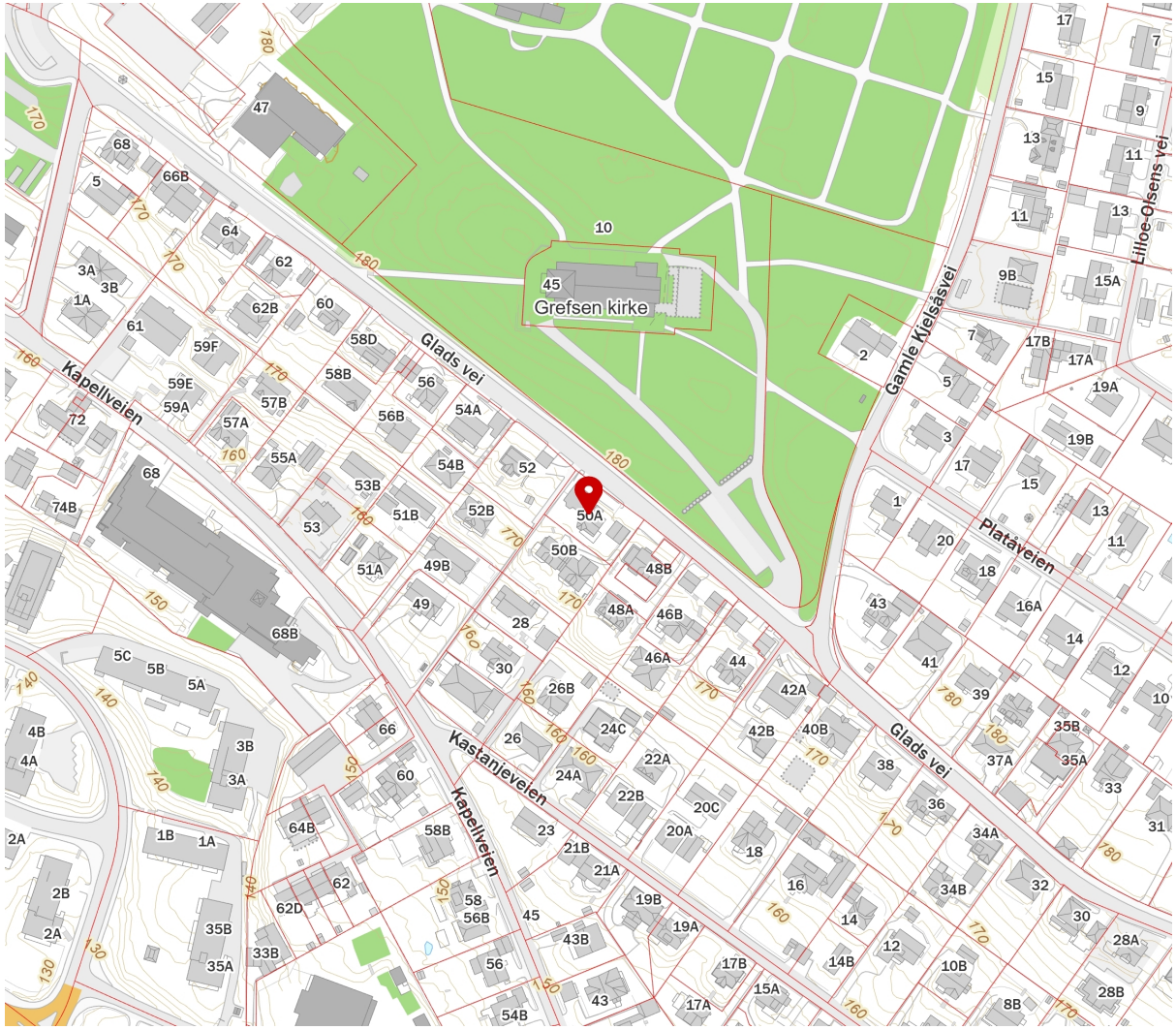
«Jeg har bodd her i litt over 20 år og føler meg trygg. Hjelpsomme naboer. Godt humør over alt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
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

Glads vei 50A
0489 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1916
Hovedbygg BRA:	202 m^2
Hovedbygg BRA-i:	202 m^2
Sum alle bygg BRA:	288 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	245 m^2
Rapportdato:	30.3.2026 (Gyldig til 30.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	0	11	13	3

Supertakst

GNR: 73 BNR: 106

Mathias Walla Brandshaug
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Glads vei 50A
0489 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41494

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	
Grunnmur og fundament	
Rom under terreng	
Balkong, terrasse, platting: Balkong 2. etasje	
Vinduer og dører	
Yttervegger	
Takkonstruksjon og loft	
Taktekking	
Toalettrom: Samtlige toalettrom	
Våtrom: Bad/vaskerom i kjeller - Våtrom	
Våtrom: Bad garasje - Våtrom	
Utvendige trapper, støttemurer og platåer	
Utvendige forhold på garasje	

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong 1. etasje	
Etasjeskille og gulv på grunn	
Kjøkken: Enebolig - Overflater og innredning	
Kjøkken: Enebolig - Avtrekk	
Kjøkken: Garasje - Overflater og innredning	

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: Garasje - Avtrekk	
Avløpsrør	
Vannledninger	
Varmtvannsbereder: Kjeller	
Varmtvannsbereder: Kjøkken	
Ventilasjon	

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	
Oljetank	
Varmtvannsbereder: Kjøkken under garasjen	

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rommene under garasjen er byggemeldt som bod, WC, kjøl/frys, hobbyrom og vedbod og annen bruk krever søknad om bruksendring.
For selve boligen er det ingen av rommene i kjelleren som var byggegodkjente som hoveddel i kjelleren. Manglende søknad og avvik fra regelverk kan medføre pålegg om retting.

Det er etter byggeår byggemeldt og en rekke tiltak – herunder garasje, gjerder, støttemurer, endret planløsning mellom 1. og 2. etg. utvendig balkong, m.m. Så langt man har klart å finne dokumentasjon er det ikke gitt ferdigattest for arbeider.

Det anbefales å undersøke byggesakene mer om det foreligger andre byggesaker og eventuelt konsekvensen av de ulovlighetene som ikke samstemmer nå.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger kun ferdigattest på boligen fra byggeår 1918. Det er flere byggesaker på eiendommen men disse er arkivert uten sluttdokumentasjon. Det anbefales å undersøke dette nøyaktig siden risikoen og konsekvensene på dette avviket er ukjente.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper langs vegg. Trappen opp til loftet oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde. Trapp ned til kjeller mangler rekkverk. Trapp mellom 1. og 2. etasje har enkelte steder for stor åpning i rekkverket

Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Dette fører til øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

Gang areal på siden av garasjen har ikke tilstrekkelig rekkverk

Det er ikke etablert rekkverk i utvendig trapp og på nivåforskjeller som krever fallsikring.

For lav rekkverkshøyde, ikke tilstrekkelig rekkverk og manglende rekkverk gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke registrert godkjent brannslokkingsapparat i boligen.
Manglende brannslokkingsapparat reduserer muligheten for å begrense eller slokke en brann i tidlig fase. Dette kan føre til raskere brannutvikling, økt risiko for personskade og større materielle skader ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige
Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.3.2026	**30.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Terje Freiherr Von Klot Trautvetter Wikstrøms** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**FIDENS AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Tittel:		Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF Forsikring**		



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Grunnet at vannet var avslått under befaringen er ingen installasjoner, vannrør eller avløpsrør funksjonstestet. Det vil være en risiko i eldre hus med eldre utstyr hvor vannet er avslått at det er avvik på anlegget som kan føre til lekkasjer og fuktskader. Vannet ble derfor ikke påsatt med fare for å skape vannskader.

Det bestemelse at det er naboene i Glads vei 50 b og c som har bruksrett over garasjen i det østlige hjørnet av tomten. Denne er derfor ikke vurdert på noen måte.
-Bestemmelse om bruksrett til to biloppstillingsplasser og to garasjeplasser. Div. best om benyttelse, vedlikehold, fradeling, overdragelse, rivning mm.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Glads vei 50A, 0489 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**73**	Bruksnr:	**106**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1916**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og lettklinkerblokker, og er utvendig pusset. Taket er et mansardtak, og er tekket med teglstein, stålplater og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass, koblet glass og 2-lags isolerglass.

Garasje er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Kjøper må være innforstått med at eiendommen er eldre, dårlig vedlikeholdt og ikke kan sammenlignes med en ny bolig. Bygget vil ha alder- og

bruksslitasje, tekniske løsninger og materialstandard i tråd med byggeår, samt avvik fra dagens forskrifts- og komfortnivå. Det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskiftinger med en gang. Det kan også forekomme skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell, ikke-destruktiv befaring. Forventninger til tilstand, funksjon og energiytelse må derfor tilpasses husets alder, manglende vedlikehold og konstruksjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	202	202	0	0	34
Garasje	86	43	43	0	0
Totalt m²	**288**	**245**	**43**	**0**	**34**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**59**	**59** Romfordeling: Gang, bad, vaskerom, badstu, kjellerstue, teknisk rom, kott.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**59**	**59** Romfordeling: Gang, toalett, 2 soverom, stue.	**0**	**0**	**13**
2. etasje	**59**	**59** Romfordeling: Gang, spisestue, kjøkken, toalett.	**0**	**0**	**21**
Loft	**25**	**25** Romfordeling: Loftrom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**202**	**202**	**0**	**0**	**34**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	55	25	30
Totalt m²	**55**	**25**	**30**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**43**	**43** Romfordeling: Stue, kjøkken, bad og soverom	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**43**	**0**	**43** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**86**	**43**	**43**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bruksarealet er oppmålt med 3D-scanner. På bakgrunn av høydeforskjeller på gulvet på lofte med de ugjevnhetene kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Det registreres salt/kalkutslag og forhøyede fuktverdier på innvendig grunnmursflater. Dette indikerer fukttransport gjennom grunnmuren og svikt i drenneringen.

Terrengforholdet fører til at overflatevann ledes inn mot boligen. Dette fører til større fuktpåkjenning og derav økt mulighet for fukt skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
Pga synlig svikt på drenering/utvendig fuktsikring må en oppgradering av denne forventes.

Kostnadsestimat	**Over 500 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur, Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Det registreres store sprekkdannelser i grunnmur. Grunnmur har stedvis avskalling/ skader. Sprekkdannelser kan tillate vanninntrengning og frostsprengning, føre til økt fuktbelastning i konstruksjonen, sette i gang setningsbevegelser eller forverre strukturelle svakheter. Avskalling svekker betongens eller murverkets overflate og beskyttelse, eksponerer armering for korrosjon og øker risiko for videre forringelse og vannlekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker og avskallinger i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Kostnadsestimat er kun utbedring av registrerte avvik.	
Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det er synlige fuktskader i overflater. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Dette indikerer på svikt i drenering og vann har trengt gjennom. Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Manglende ventilasjon i kjeller fører til forhøyet fuktighet og kondens, økt risiko for mugg- og råtevekst, dårlig lukt og opphopning av forurensninger (bl.a. radon). Over tid gir dette materialnedbrytning i konstruksjoner og lagrede gjenstander, svekket inneklima med helserisiko	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Kostnadsestimat er kun basert på videre undersøkelse grunnet at omfang og utbedringstiltak er ukjent.	
Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2. etasje

Type	Balkong
Det er opprettet en balkong i betong ut fra stuen.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Det er et betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.
Det registreres korrosjonsskader (rust i armeringsjern) i betongen på den ene veggen. Korrosjon i armeringsjern fører til volumøkning og avskalling av betong, svekket bæreevne og redusert bærekraft i balkongkonstruksjonen.
Det registreres manglende fall på dekke/gulvet bort fra bygningskroppen. Dette fører til enkelte vannansamlinger som kan skape vannintrgning i konstruksjonen og videre skader..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes og etablere tettesjikt for å sikre konstruksjonen.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong 1. etasje

Type	Balkong

Det er opprettet en balkong i betong ut fra stuen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det er et betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Ukjent tettesjikt på betongdekke av balkong gir usikkerhet om vanntetthet og frostbeskyttelse. Manglende eller feil membran øker risiko for vanninntrengning til underliggende balkong- og bærende konstruksjoner, armeringskorrosjon, avskalling og redusert bæreevne, samt fare for fallende betongbiter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 1-lags glass og 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Inngangsdør i metall og terrasse/balkongdører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er fra byggeår, 1992 og 1998.
Terrasse/balkongdører fra 1995.
Inngangsdør med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-3**

Det blir påvist sprekk i vindusglass og manglende vindusglass på flere av de eldre vinduene. Det er enkelte vinduer som er bygget igjen innvendig. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. De eldre karmer er værslitte hvor noen av dem har råteskade i seg.

Samlet gir dette redusert tetthet og isolasjonsevne med økt varmetap og høyere energikostnader, samt økt risiko for vanninntrengning, kondens og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende eller sprukket glass og innbygging eksponerer bygningsdeler for vær og kan skjule fukt- eller råteproblemer som forverres over tid. Vinduer som tar i karm fører til svekket funksjon og økt slitasje på beslag og tetningslister. Råteskadde karmer svekker bæreevne og tetting og kan medføre spredning av skade til omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.7 Yttervegger

Type fasade	Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-3

Det blir påvist store sprekker/skader/avflassinger i fasadene. Det registreres omfattende fukt som på enkelte steder har trukket inn i boligen.

Fukt gir risiko for avflassing, saltutfelling, muggvekst og korrosjon av innstøpte materialer/armert konstruksjon. Langvarig fuktbelastning reduserer levetid og isolerende egenskaper, øker vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader og kan medføre skjulte bygningsskader. Gjør bygningskroppen sårbar for vanninntrengning og frostskader, kan svekke fasadens bæreevne og feste for etterbehandling, og føre til forverring og større reparasjonsbehov. Ubehandlet kan sprekker utvide seg og medføre omfattende og kostbare utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat	Over 500 000

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakken og innvendig, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en undersøkelse på taket for å kartlegge tilstanden tilstrekkelig.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Annet

Mansard tak.

Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-3**

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.

Det er registrert fuktskader og sopp på innvendige overflater. Forholdet vurderes som alvorlig og indikerer aktiv eller gjentakende fuktpåvirkning. Det er risiko for videre skadeutvikling, inkludert muggvekst, råte og svekket inneklima. Konstruksjonen bak overflatene kan være påvirket.

Siden taket takkonstruksjon kun er observert fra bakken og innvendig, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Det kan foreligge skader som en besiktigelse på taket kan avdekke, som ikke var mulig fra bakken eller innvendig. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales snarlig vurdering av fagkyndig (ingeniør/byggtekniker). Utbedrende tiltak må prosjekteres og gjennomføres.
Kostnadsestimat er kun basert på videre undersøkelser da utbedringsmetode og omfang er ukjent.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Annet

Mansardtak.

Type tekking	Takstein, Papp, Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-3**

Det er områder med knuste og manglende takstein hvor det drypper vann inn. Dette fører til fuktskader innvendig.
Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Siden taket taktekking kun er observert fra bakken og innvendig, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Det kan foreligge skader som en besiktigelse på taket kan avdekke, som ikke var mulig fra bakken eller innvendig. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales snarlig vurdering av fagkyndig (ingeniør/byggtekniker). Utbedrende tiltak må prosjekteres og gjennomføres. Kostnadsestimat er kun basert på videre undersøkelser da utbedringsmetode og omfang er ukjent.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Hovedhus:
kjeller:
Ved enkel nivellering i kjellerstue registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i tekniskrom registreres det et høydeavvik på ca. 80 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 80 mm.

1. etasje:
Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 17 mm.
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.

2. etasje:
Ved enkel nivellering i gang registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.

Loft:
Ved enkel nivellering i bod registreres det et høydeavvik på ca. 60 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 60 mm.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Tilstandsgraden er satt basert på NS3600-2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.12 Kjøkken: Enebolig

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning består av hvite glatte fronter, 30mm tykk hvit laminat benkeplate med nedfelt vaskekum i børstet stål og ett-greps krummet armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og bereder. Det er integrert platetopp og det er opplegg for kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasje reduserer funksjonalitet og estetisk verdi, øker risiko for fuktskader og lekkasjer (spesielt ved skadde benke- og oppbevaringsflater), gir hygieniske utfordringer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk.
Utbedringer og vedlikehold bør påregnes.
Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av boligen) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Kullfiltre fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.13 Kjøkken: Garasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har hvite glatte fronter, 30mm tykk hvit laminat benkeplate og nedfelt vaskekum i børstet stål med ett-greps krummet armatur.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasje reduserer funksjonalitet og estetisk verdi, øker risiko for fuktskader og lekkasjer (spesielt ved skadde benke- og oppbevaringsflater), gir hygieniske utfordringer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk.
Utbedringer og vedlikehold bør påregnes.
Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er mekanisk avtrekk på kjøkkenet som kun er ført opp til overliggende garasje. Dette fører til at fuktig luft og matos føres opp til garasjen men ikke ut av bygget.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk bør føres ut av bygget.

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Rommene under garasjen er byggemeldt som bod, WC, kjøl/frys, hobbyrom og vedbod og annen bruk krever søknad om bruksendring.
For selve boligen er det ingen av rommene i kjelleren som var byggegodkjente som hoveddel i kjelleren. Manglende søknad og avvik fra regelverk kan medføre pålegg om retting.

Det er etter byggeår byggemeldt og en rekke tiltak – herunder garasje, gjerder, støttemurer, endret planløsning mellom 1. og 2. etg. utvendig balkong, m.m. Så langt man har klart å finne dokumentasjon er det ikke gitt ferdigattest for arbeider.

Det anbefales å undersøke byggesakene mer om det foreligger andre byggesaker og eventuelt konsekvensen av de ulovlighetene som ikke samstemmer nå.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det foreligger kun ferdigattest på boligen fra byggeår 1918. Det er flere byggesaker på eiendommen men disse er arkivert uten sluttdokumentasjon. Det anbefales å undersøke dette nøyaktig siden risikoen og konsekvensene på dette avviket er ukjente.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper langs vegg. Trappen opp til loftet oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde. Trapp ned til kjeller mangler rekkverk. Trapp mellom 1. og 2. etasje har enkelte steder for stor åpning i rekkverket

Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Dette fører til øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

Gang areal på siden av garasjen har ikke tilstrekkelig rekkverk

Det er ikke etablert rekkverk i utvendig trapp og på nivåforskjeller som krever fallsikring.

For lav rekkverkshøyde, ikke tilstrekkelig rekkverk og manglende rekkverk gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr

Det er ikke registrert godkjent brannslokkingsapparat i boligen.
Manglende brannslokkingsapparat reduserer muligheten for å begrense eller slokke en brann i tidlig fase. Dette kan føre til raskere brannutvikling, økt risiko for personskade og større materielle skader ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet.

Er det skader på røykvarsler?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

6.15 Toalettrom: Samtlige toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-3**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Ventilasjonen fungerer ikke stabilt, gir forhøyet fuktighet og kondens, økt risiko for mugg, lukt og fuktrelaterte skader. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Dårlig lufttilførsel reduserer luftutskiftning, forsterker fukt- og luktproblemer og gjør avtrekket mindre effektivt.

Slitte overflater og utstyr. Redusert funksjon og estetikk, økt hygienerisiko og større sannsynlighet for ytterligere skader. Bom i gulvflis. Hulrom kan føre til skade ved belastning, økt risiko for sprekkdannelser og vanninntrengning under flis som gir fuktskader i underliggende konstruksjon.

Det ene badet mangler servant men det er uttak i veggen for både vann og avløp.

Utstyr er ikke funksjonstestet da vannet var avslått

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnet omfanget anbefales det oppgradering av alle rommene.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Vann i boligen var ikke påslått under befaringen. Grunnet dette er ikke avløpsrør kontrollert for lekasjer eller utettheter og tilstandsgraden er satt etter alder.

Tilstandsgraden er kun satt basert på alder da vannet var avslått så det ikke lot seg funksjonstestes. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vann bør slås på for å kontrollere anleggets tetthet, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vann i boligen var ikke påslått under befaringen. Grunnet dette er ikke vannrør kontrollert for lekasjer, utettheter eller trykket og tilstandsgraden er satt etter alder.

Tilstandsgraden er kun satt basert på alder da vannet var avslått så det ikke lot seg funksjonstestes. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vann bør slås på så man får kontrollert for lekasjer, utettheter og trykket, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei

Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår men ukjent alder og omfang. Det har ikke blitt fremvist noe for for dokumentasjon på anlegget eller arbeid utført på det.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår men ukjent alder og omfang. Det har ikke blitt fremvist noe for for dokumentasjon på anlegget eller arbeid utført på det.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.19 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Totalvurdering av oljetank	**TG-IU**

Det har ikke blitt opplyst at det er noe oljetank på eiendommen. Grunnet innvendig måler for en oljetank og rør for fylling/lufting kan det likevel være en oljetank på eiendommen.

En eldre oljetank utgjør en betydelig risiko for lekkasje og grunn-/vannforurensning ved korrosjon eller svikt. Dette kan påføre eier store oppryddingskostnader, ved sanering og eller fjerning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å innhente dokumentasjon på om det ligger oljetank på eiendommen og om denne eventuelt er sanert.

6.20 Varmtvannsbereder: Kjeller

Plassering bereder
Bod

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
1994.

Størrelse
198 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil. Dette kan føre til større vannlekasje enn nødvendig. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Automatisk vannstoppeventil med sensor ved bereder anbefales etablert.

6.21 Varmtvannsbereder: Kjøkken

Plassering bereder
Kjøkkenbenk

Fundament
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall
2002.

Størrelse
20 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil. Dette kan føre til større vannlekasje enn nødvendig. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Automatisk vannstoppeventil med sensor ved bereder anbefales etablert.

6.22 Varmtvannsbereder: Kjøkken under garasjen

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Berederen er innebygget i hjørnet til kjøkkeninnredningen uten mulighet for kontroll.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å opprette tilstrekkelig tilkomst til berederen for å fastsette tilstanden og kontrollere den for eventuelle lekkasjer.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Manglende ventilasjon (kun vinduslufting) gir dårlig luftutskiftning som øker fuktighet, kondens og risiko for mugg- og bakterievekst, luktproblemer. Dette medfører redusert inneklima , økt slitasje og fuktskader på bygningsdeler, samt redusert boligkomfort og potensielt høyere vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom i kjeller







Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Bad område: 30x30cm sjakkfliser på gulv, hvite 15x15cm fliser på gulv og vegger. Plater i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk, bidé, wc og boblekar med ett-greps krummet armatur (kran og håndholdt) og åpen dusj med ett-greps krummet dusjarmatur. 55cm bredt servantskap med profilerte fronter og hvit keramisk servant med ett-greps krummet armatur. 65cm bredt overskap med profilerte og speilfront.
Vaskerom område: 30x30cm sjakkfliser på gulv, hvite 15x15cm fliser på gulv og vegger. Plater i himling. Hvit keramisk servant med ett-greps krummet armatur og opplegg for vaskemaskin.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er påvist manglende fall til sluk, manglende høydeforskjell fra sluk til topp terskel, skade på fliser, skader på innredning og utstyr.
Det er ukjent bruk av membran på både gulv og vegger. Dette medfører til stor usikkerhet på om vegger og gulv tåler vann.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtrommet. Undersøkelsen viser forhøyede fuktverdier nede lang gulv enn høyere opp på veggen. Det er ukjent om dette er grunnet fukt fra våtrommet eller kapillært oppsug fra grunnen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Kostnadsestimat er basert på nøkter oppgradering.

Kostnadsestimat	**Over 500 000**

6.25 Våtrom: Bad garasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

20x20cm fliser på gulv og malt betong på vegger og i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og wc og hvit keramisk servant med ett-greps krummet armatur og overskap med speilfronter.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er skade på fliser.
Det er ukjent bruk av membran på både gulv og vegger. Dette medfører til stor usikkerhet på om vegger og gulv tåler vann.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtrommet og synlige observasjoner av vanngjennomtregning, det er derfor ikke foretatt hulltakning. Undersøkelsen viser forhøyede fuktverdier nede lang gulv enn høyere opp på veggen, samt synlig fukt. Dette gir tegn på manglende tettesjikt eller utett tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Kostnadsestimat er basert på nøkter oppgradering.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.26 Utvendige trapper, støttemurer og platåer

Beskrivelse

Utvendig gangpersell langs garasjen med tilhørende støttemur, trapp og plattå foran inngangsdøren. Dette er medtatt på grunn av halse og sikkerhet.

Oppsummering **TG-3**

Plattå foran inngangsdør har råteskader i seg. Dette kan skape konstruksjonssvikt med fare for å falle gjennom og påføre personskader.
Trappen, støttemurer og gangpersellen er uten tilstrekkelig håndløper, rekkverk/sikring. Dette skaper store fare og mulighet for personskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alle punkter bør sikres tilstrekkelig å råteskadet treverk må skiftes, eventuelt bygges opp på nytt.

Utbedringskostnader er basert på enkel sikring og reparering av platå foran inngangsdør.

Utbedringskostnader	**100 000 - 200 000**

6.27 Utvendige forhold på garasje

Beskrivelse

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke totalt tilstandsvurdert siden det ikke er bestilt, kun medtatt åpenbare feil og mangler som kan påvirke helse og sikkerhet. Selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Garasje er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Oppsummering **TG-3**

Det er omfattende sprekker i fasaden med fare for fuktgjennomtrengning. Omfattende sprekker i fasaden med fare for fuktgjennomtrengning medfører økt vanninntrengning som kan gi råteskader i konstruksjonen, saltutfelling og avflassing, korrosjon av armering, frost og frostsprengskader.

Det er innvendig synlig fuktgjennomtregning i kjelleren som kan være på grunn av skader i fasaden eller fra grunnen (manglende/dårlig drenering). Dette fører til soppdannelser og salt/kalkutslag med avflassinger.

Det er feil fall på taket hvor det er synlige vannansamlinger. Feil fall med synlige vannansamlinger medfører økt risiko for lekkasjer og gjennomfukting av takkonstruksjon og underliggende bygningsdeler, forlenget eksponering for fukt som gir mugg, råte og korrosjon av bærende elementer samt svekket isolasjonsevne. Stående vann akselererer nedbrytning av taktekning og tettesjikt.

Dør ut til hagen lar seg ikke åpne. Dette kan være på grunn av skjevheter hvor døren har klemt seg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser påkrevd. Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å kunne si noe om omfanget av skadene og hva som vil være utberdingen av disse. Utbedringskostnader er kun basert på undersøkelser siden utbedringsmetode er ukjent.

Utbedringskostnader	**100 000 - 200 000**

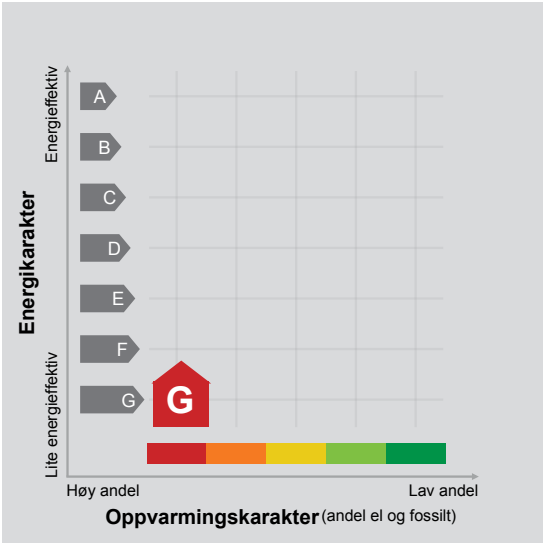
6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST

Adresse	Glads vei 50A
Postnummer	0489
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80170785
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3f5364d4-5117-4091-aae4-d870d30448b9
Dato	14.03.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs
- Fyr riktig med ved
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1912
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	193
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Glads vei 50A
Postnummer: 0489
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 14.03.2024 13:48:03
Energimerkenummer: 3f5364d4-5117-4091-aae4-d870d30448b9

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 73
Bruksnummer: 106
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80170785

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Oslo

Utskriftsdato: 15.05.2026

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: 15.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-73/106 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Glads vei 50A 0489 OSLO
Fakturamottaker:	Advokatfirma STEG AS att. Sicilie Tveøy , Postboks 1333 Vika 0113 OSLO
Eiernavn:	DBO Wikstrøm Terje F Von K-T

Kommunale avgifter	NOK 29 568,18
Eiendomsskatt	NOK 7 896,00
Totalt	NOK 37 464,18

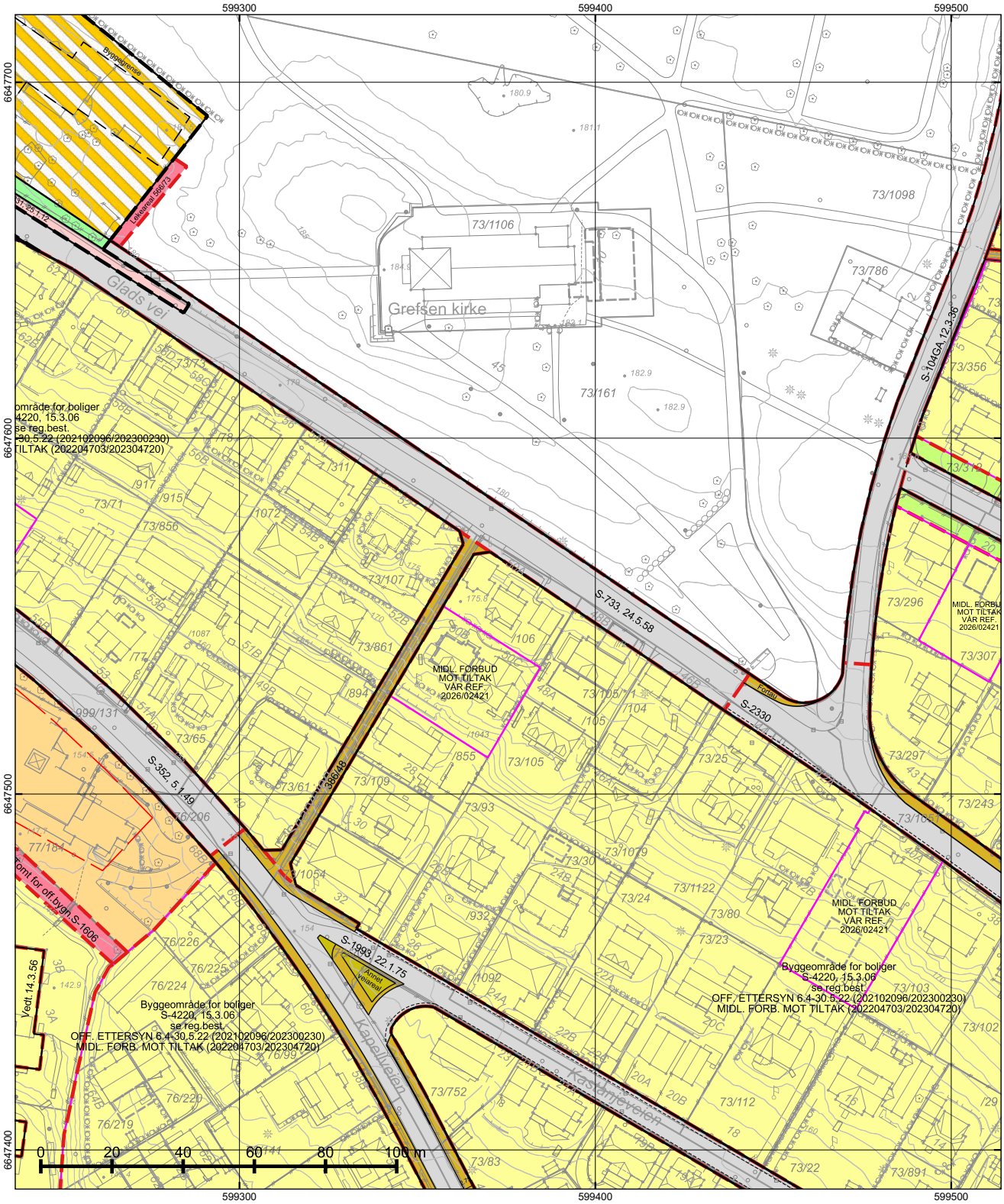
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**22,42**	**0,00**	26040000022083049	11973051	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**22,42**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	7 896,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Vann- og avløpsgebyr	21 148,64
Totale avgifter	**37 464,18**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158020/ 86533022
Adresse: Glads vei 50
Gnr/Bnr: 73/106

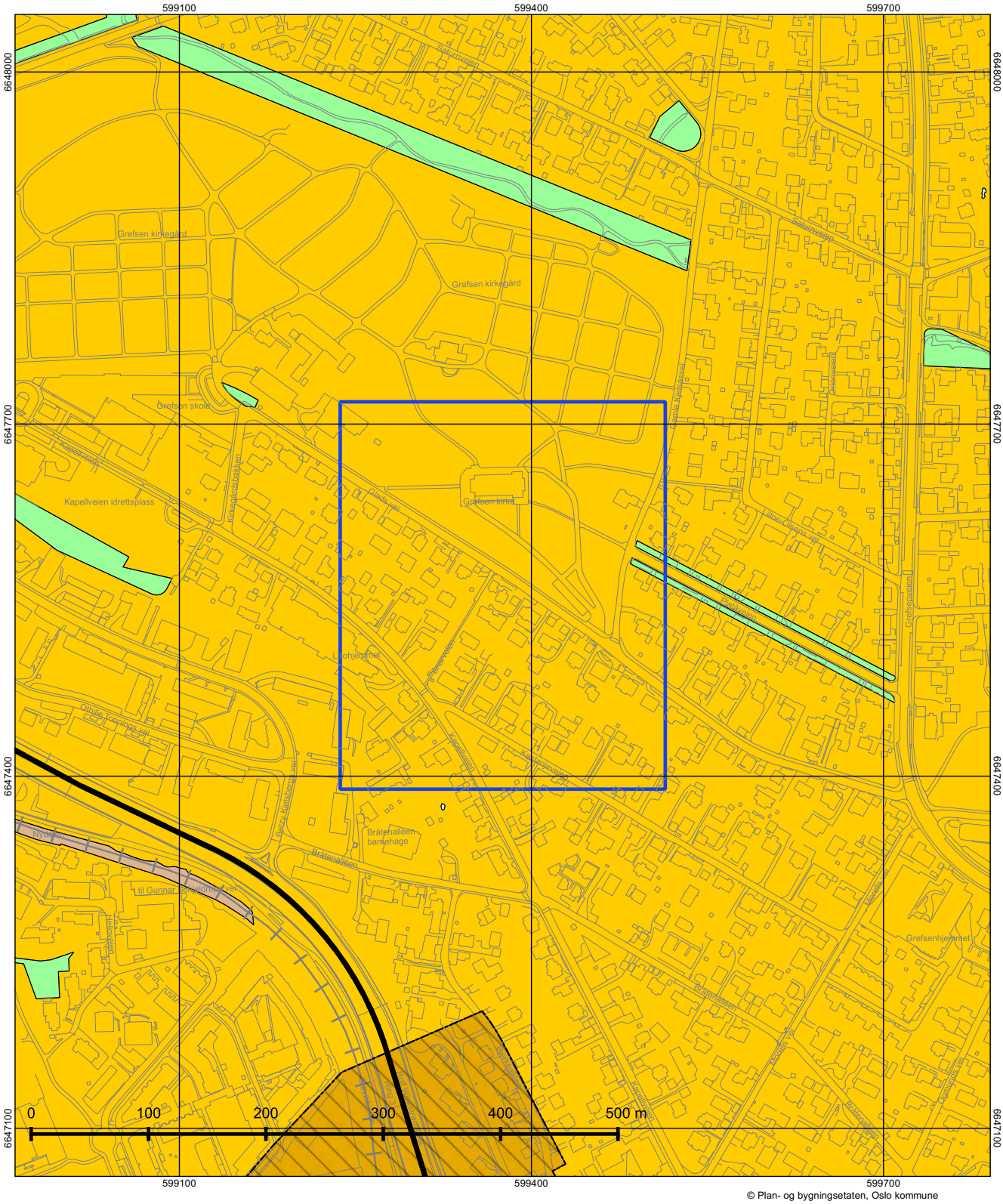
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158020/86533022
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-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 uteareale ne.

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

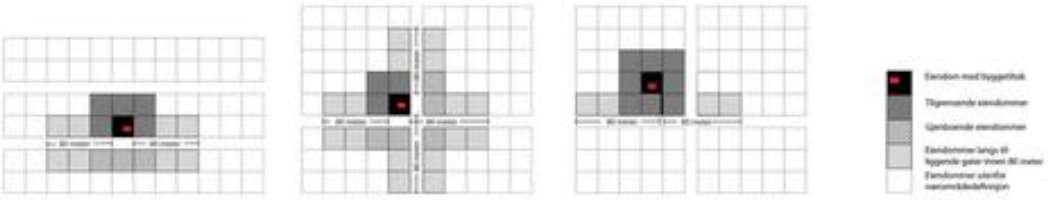
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

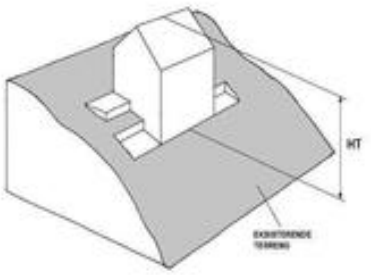
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

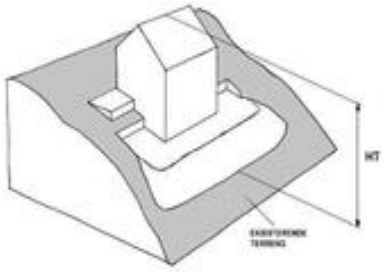
Følgende høyder tillates:

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

Oslo

S-733

Regulering av Glads vei (vei 394) mellom Kapellveien og Gamle Kjelsås vei.

S-733 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.05.1958
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195801413
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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

Oslo

38648

Ad deling av gnr. 73. bnr. 106 samt innskrenkning av den regulerte bredde for vei 397, Snarveien fra 10m til 4m bredde, Grefsen.

38648 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.08.1948
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194802428
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533022
Deres ref: 19509/ ANNY@MSSJ

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 73, BNR. 106.

Vi viser til bestilling av 15.05.2026 for eiendom gnr. 73, bnr. 106.

GNR. 73 BNR. 106

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.05.1910.

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

772 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

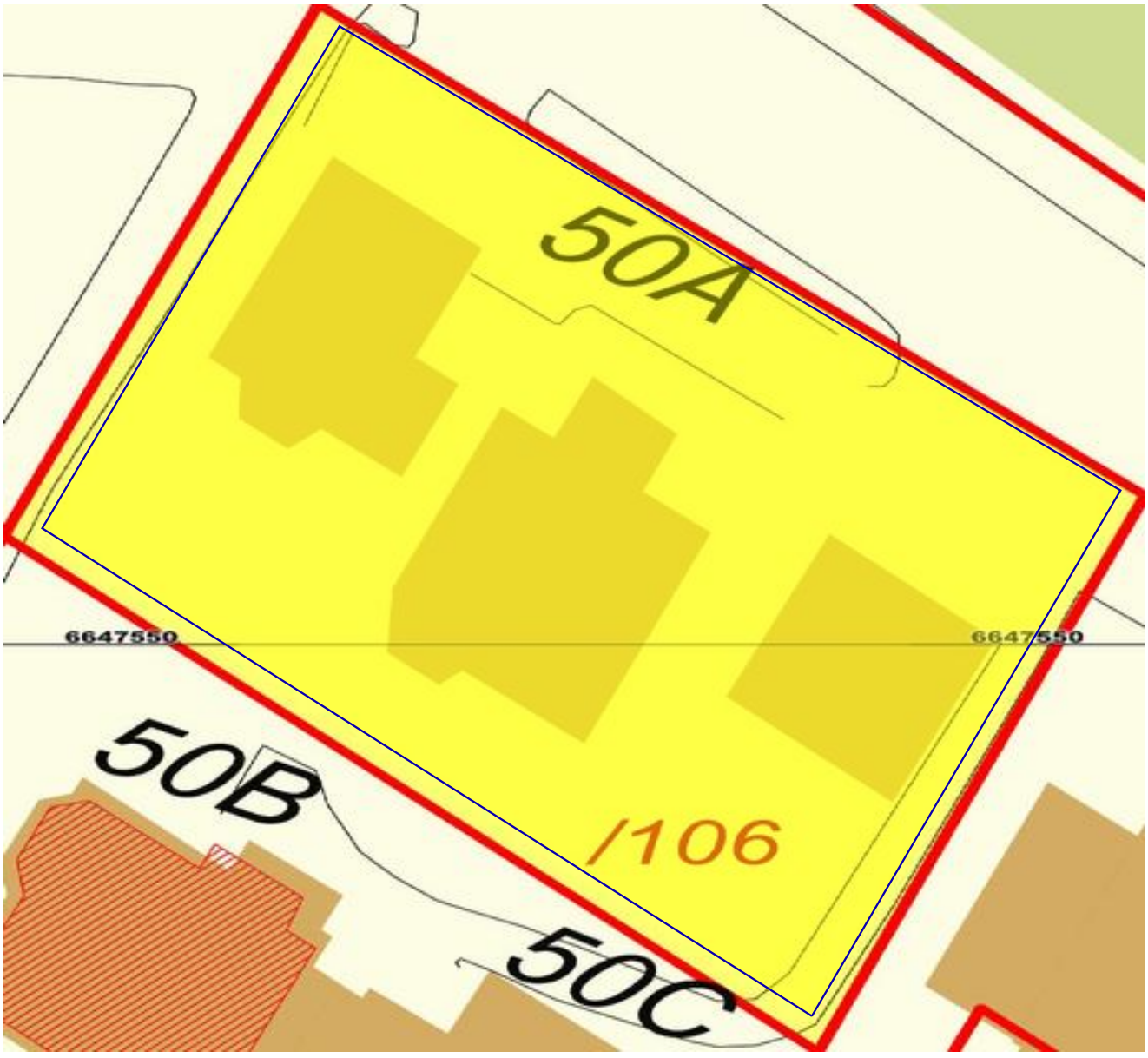
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

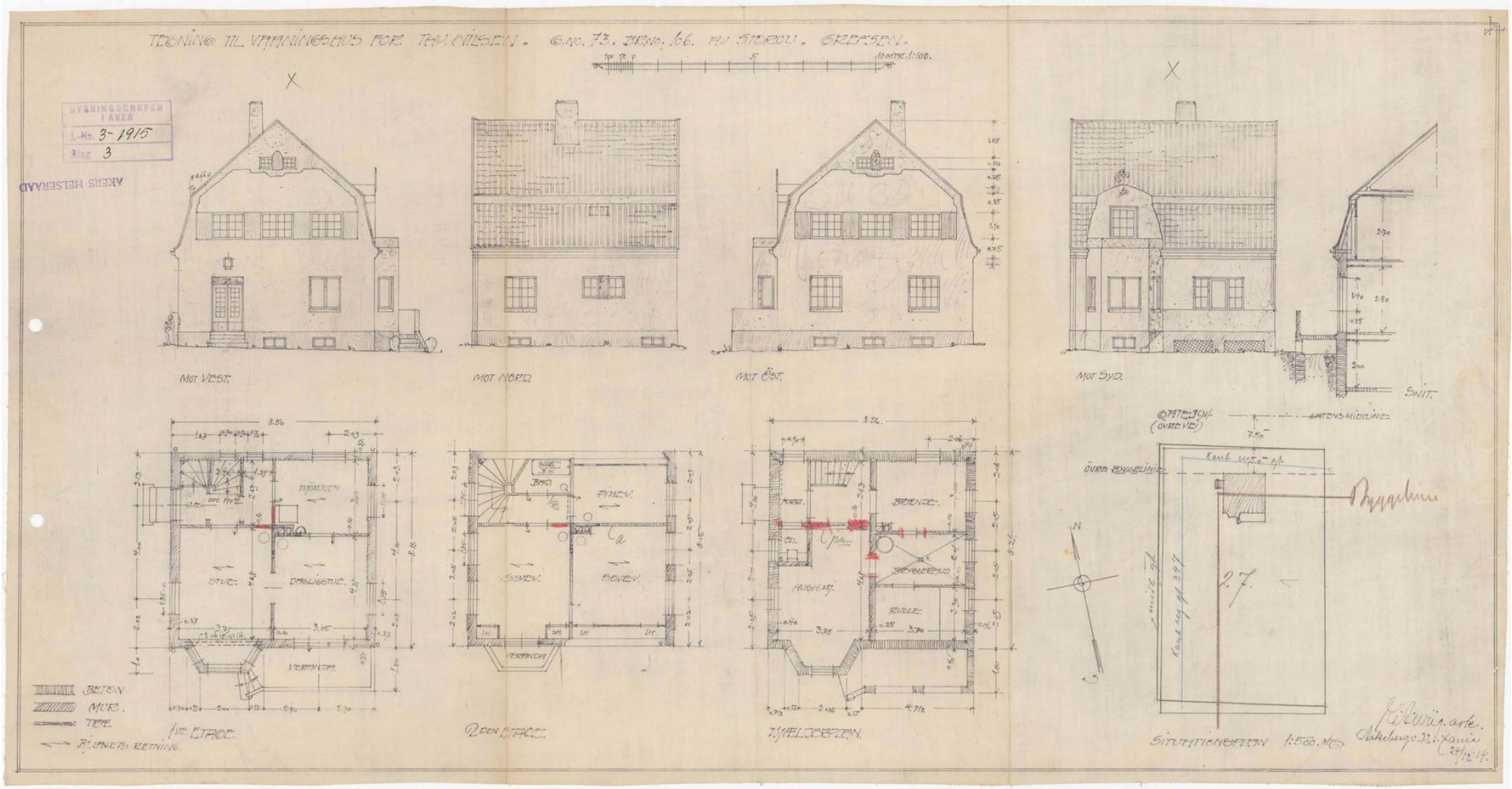
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

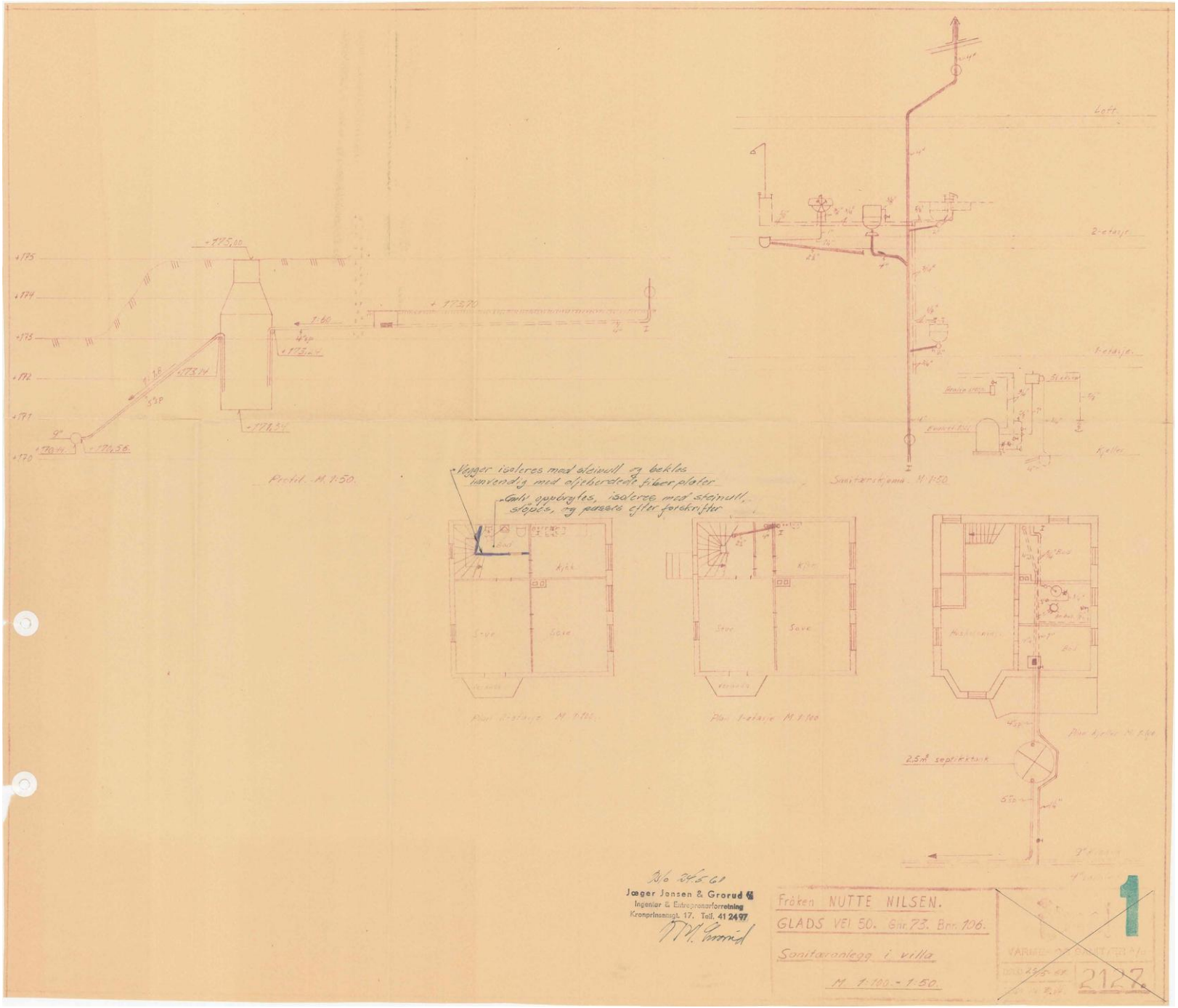
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



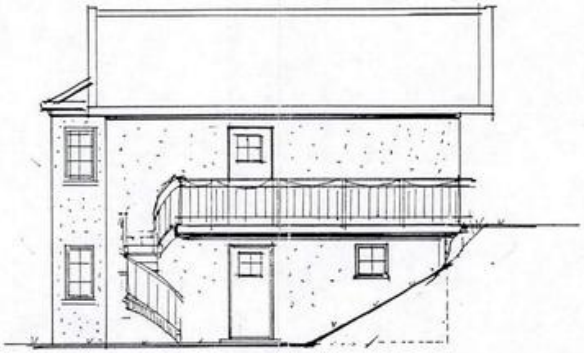
Plan- og bygningsetaten


TEGNING TIL VANNINGSHUS FOR THV. NILSEN. G.NO. 73. BRNO. 66. TIV STABBU. GRØSEN.
10 METR. 1:100.
BYGNINGSRÅDET I AKER
L. No. 3-1915
Bilag 3
AKERS HELSERÅD
MOT VEST.
MOT NORD.
MOT ØST.
MOT SYD.
SNITT.
GATE-NIVÅ (OVRE VEI)
GATENS MIDTLINJE.
ØVRE BYGGELINJE.
Kant vei 11,50 m/m.
Byggelinje
Kant vei pl. 397
27.
SITUATIONSPLAN 1:500. M/S
Arkitekt.
Arkitekten. 31. Januar 1914.
1STE ETAGE.
2DEN ETAGE.
TVÆLOFTSPLAN.
BETON
MUR.
TRE.
BJÆLKERETNING.


Profil. M. 1:50.
Sanitærskjema. M. 1:50.
Vegger isoleres med steinull og beklæs innvendig med asbestbundne fiberplater.
Gulv oppbrytes, isoleres med steinull, støpes, og pusses etter forskrift.
Plan 2-etasje. M. 1:100.
Plan 1-etasje M. 1:100
2,5m³ septiktank
Jæger Jansen & Grorud
Ingeniør & Entreprenørforretning
Kronprinsensgt. 17. Tell. 41 24 97
Fröken NUTTE NILSEN.
GLADS VEI 50. Gnr. 73. Bnr. 106.
Sanitæranlegg i villa
M 1:100 - 1:50
1
2127



FASADE MOT SØR

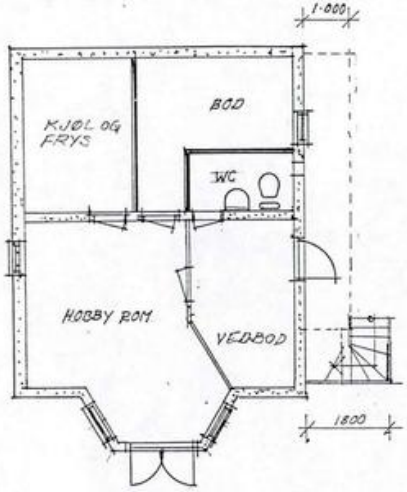


MOT ØST (MOT HUSET)

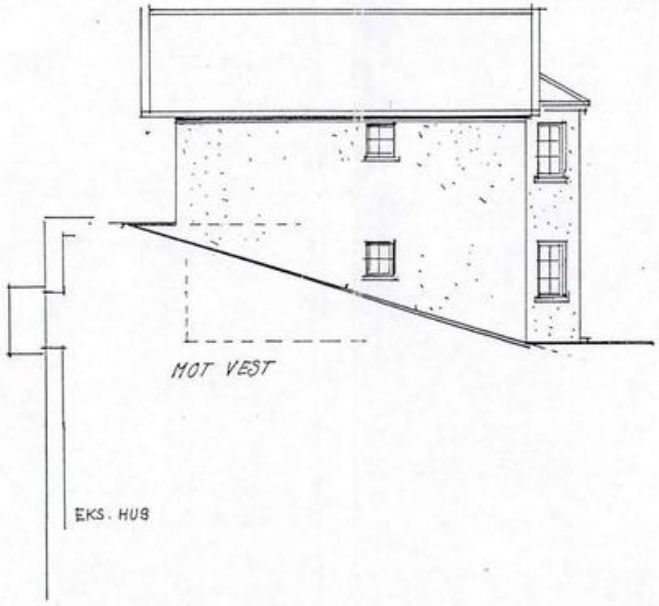


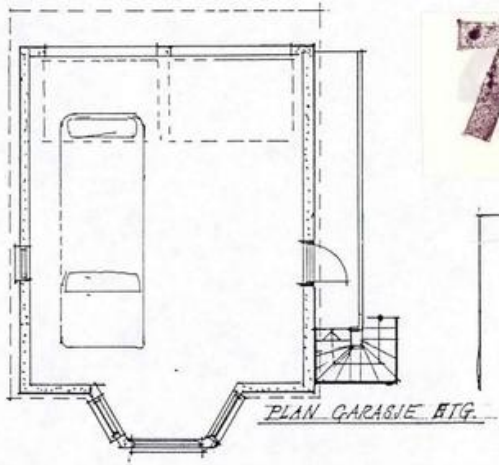
MOT NORD (MOT GLADS VEI)

MOTTATT
29. JUL. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



PLAN UNDERETASJE





PLAN GARASJE ETG.

7

Glads vei 50 OSLO

Garasje Plan & Fasader m= 1:100

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 3-1915 cfr. Papir 2-1915.

Bilag 1.

73/106

Overtat: Thorstein Nilsen.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Våningshus

Eier: Thr. Nilsen

paa gr.-no. 73 br.-no. 106 Sogn Grefsen

Parcel no. 27 til gate no. 394

Indlevert 7. januar 1915 Attestert 21/1-17

REGULERINGSCHEFEN
3-13-1915
AKER

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

Akers bygningsvæsen den 7 januar 1915.

Joh. S. Munch

Situationsplanen korrigert iflg.

Fno. Intet at bemerke.

Akers ingeniørkontor, den 9 januar 1915

Stigumhaugen

3-B. Tilbakesendes til hr. bygningssjefen ändr henvisning til den paa situationsplanen (bilag 3) med rödt indtegnede byggelinier, som maa befölges. Byggelinien langs gate 394 blev fastsat av formandskapet i möte den 21. april d. a. efter andragende fra Thr. Nilsen, som eier

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av bad og w.c. i 2. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Gladsvei 50c	Gnr. 73, bnr. 106.	61/1572

Byggherre	Ansvarshavende
Frk. Nutte Nilsen Gladsvei 50 Oslo.	Ing. O. M. Grorud Kronprinsensgt. 17 Oslo.

GA/EI

Dato
8. februar 1963.

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

Bygningsinspektør
G. Amundsen

10 000. R. A. 689/62. –

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§ 84, 85, 86

1. Melding etter §§ 84, 85,86

- ☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

- ☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto,**
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ **Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto**
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 88-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 3-1915 cfr. Papir 2-1915.

Bilag 1.

Overtat: Thorstein Nilsen.

73/106

Ekspeditions-Dokument

angaaende Våningshus

Eier: Thr. Nilsen

paa gr.-no. 73 br.-no. 106 Sogn Grefsen

Parcel no. 27 til gate no. 394

Indlevert 7. januar 1915 Attestert 21/1-17

REGULERINGSCHEFEN
3-13-1915
AKER

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

Akers bygningsvæsen den 7 januar 1915.

Joh. S. Nilsen

Situationsplanen korrigert iflgs

Fno. Intet at bemerke.

Akers ingeniørhjs kontor, den 9 januar 1915

Sigurdsen-Hoffmann

3-B. Tilbakesendes til hr. bygningssjefen under henvisning til den paa situationsplanen (bilag 3) med rödt indtegnede byggelinier, som maa befölges. Byggelinien langs gate 394 blev fastsat av formandskapet i möte den 21. april d. a. efter andragende fra Thr. Nilsen, som eier

457.

G.nr. 73	B.nr. 106
Kartblad	
Bilag nr. 2	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1073 - 1935
Dat. 16/7
Antall bilag 5

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående tilbygning m. v. til våningshus

Eier:
August Antonsen,
adr. Gladmi 50, Grefsen

Anmelder:
Ark. G. A. Wiig,
adr. Parkveien 4

Sted:
Grefsen, I. Akers
Parsell nr.:
av
Tomt nr.: 50
til Gladmi.
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 8/8.35.
Ferdigattest:

Tekn. dir. vei 16/7 35

GODKJENT AV FORMANNEN (ark. Bjoug)
AKERS FASADERÅD, 22/7 1935.
SEKRETÆR Aaslo Olsen

Fasadesak
17/7 35
Godkj.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av bad og w.c. i 2. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Gladsvei 50c	Gnr. 73, bnr. 106.	61/1572

Byggherre	Ansvarshavende
Frk. Nutte Nilsen Gladsvei 50 Oslo.	Ing. O. M. Grorud Kronprinsensgt. 17 Oslo.

GA/EI

Dato
8. februar 1963.

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

Bygningsinspektør
Bygningsinspektör
G. Amundsen

10 000. R. A. 689/62. –

Utgår som anm. bekreftet pr. Uf. 11.2.91
VL.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	073/0106 Glads vei 50	Journalnr.	877577
Arbeidets og bygningens art	~~Tilbygg m.m.~~ Påbygg	Innlevert	09.12.87
			44 77 07
Byggherre	Konak Holding A/S v/Terje Wikstrøm, Frognerveien 1 B, 0257 OSLO		
Anmelder	~~Ark. Atle Klungrehaug, Rønnts vei 23, 1181 OSLO 11~~ 80205 Siv.Ark. Mats Bjørklund, Valdresgt. 13c, 0557 OSLO 5		

		16		31		46		61		76		91						
		17		32		47		62		77		92						
		18		33		48		63		78		93						
		19		34		49		64		79		94						
		20		35		50		65		80		95						
		21		36		51		66		81		96						
		22		37		52		67		82		97						
		23		38		53		68		83		98						
		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Jnr. _____
Sendes oppmålingsvesenet 30/5-91

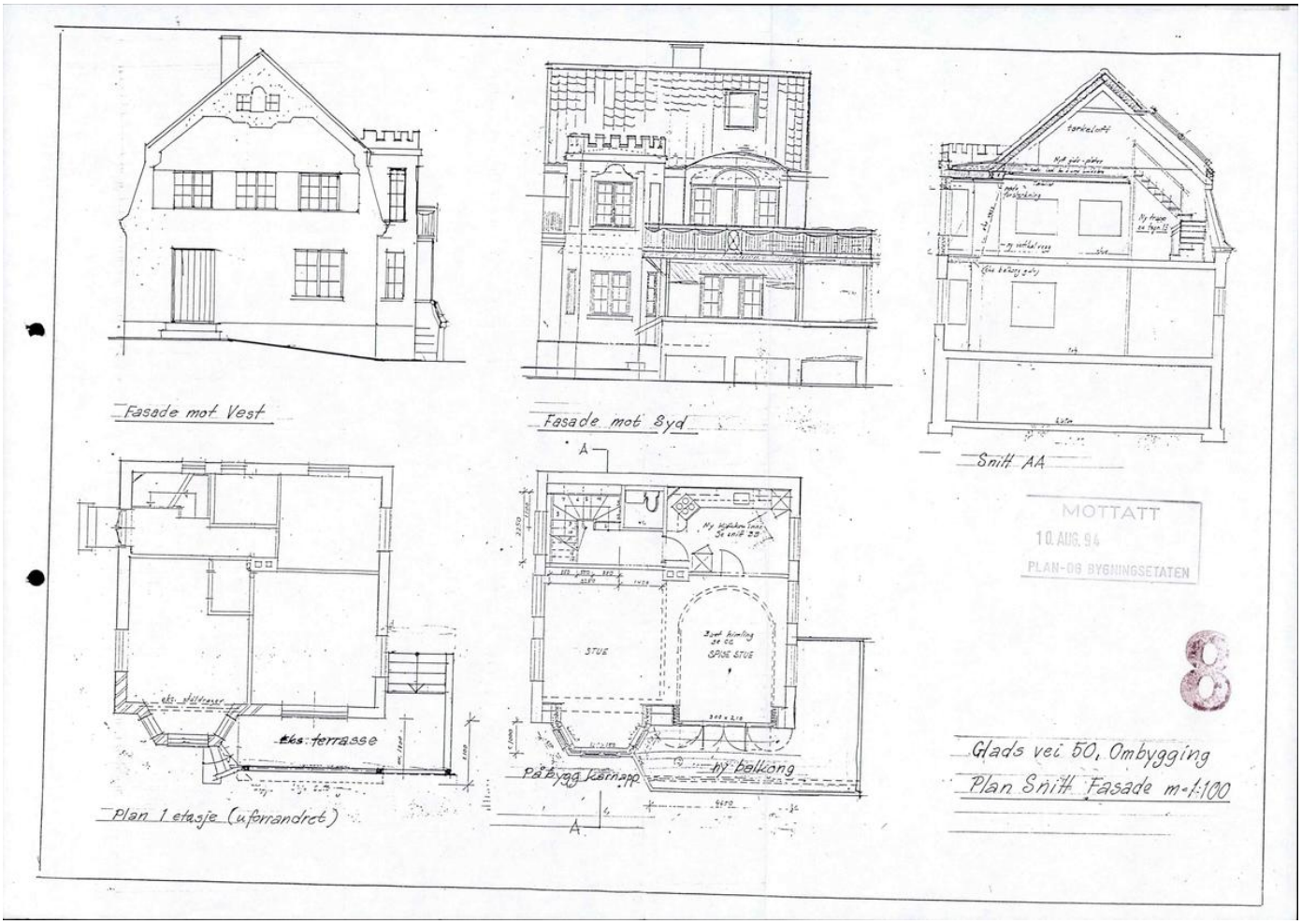
Meldt GAB 3/6-91

SEND BYGGETILLATELSE 1/11-91 BA. 1/7-91 BS
m/fnrbjørkl

Jnr. _____
Sendes oppmålingsvesenet 26/10-94

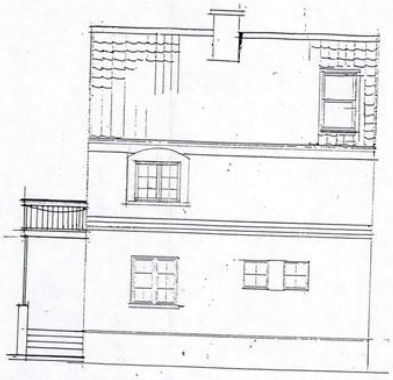
App: 30/05-1991 Igang: 01/07-1991 Bruk: 30/10-2002

Skj. B-15 Andvord

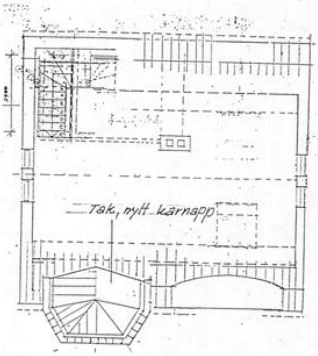

Fasade mot Vest
Fasade mot Syd
Snitt AA
MOTTATT
10. AUG. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
Eks. terrasse
Plan 1 etasje (uforandret)
STUE
SPISE STUE
Påbygg kjernapp
ny balkong
Glads vei 50, Ombygging
Plan Snitt Fasade m=1:100



Fasade mot Øst



Fasade mot Nord

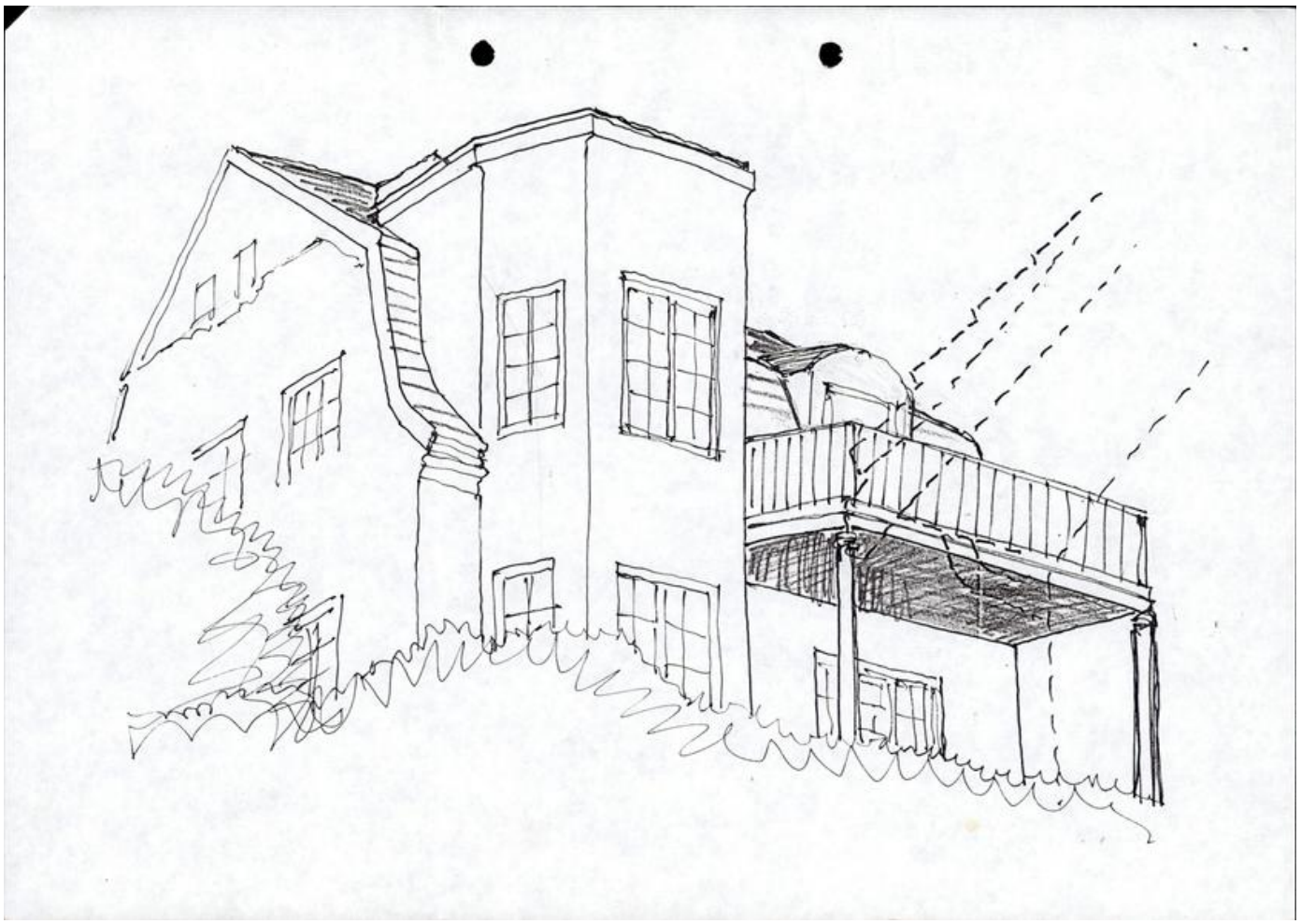


Plan Loft

MOTTATT
10. AUG. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

9

Gladsvei 50 Ombygging
Plan Fasader m=1:100



2228O/jw

AVTALE

MELLOM

KONAK HOLDING AS
(heretter kalt "Konak")

OG

JON OG SIGURD KLAKEG
(heretter kalt "Klakegs")

er det dags dato inngått følgende avtale:

1. Klakegs aksepterer plassering av to biloppstillingsplasser og en garasje i det nordøstre hjørnet av Konaks eiendom gnr. 73, bnr. 106, Gladsvei 50A i Oslo. Garasjen skal ha utvendige mål på 6 x 6 meter og bygges i tre som Grimstad garasje eller tilsvarende, med maksimal takvinkel på 30 grader. Garasjen og biloppstillingsplassen skal ellers ha en slik plassering, størrelse, og utforming som fremgår av den tegning som er inntatt som vedlegg 1 til denne avtale. Det betyr at garasjens nordøstre hjørne skal ligge 2,5 meter fra nabogrensen mot øst og 10,5 meter fra midtlinje Gladsvei. Biloppstillingsplassen skal i front av garasjen og vest for forlengelsen av garasjens vestside i bakkant ha en bredde på 2 meter og i forkant en bredde på 2,5 meter.

   Den garasje som Klakegs oppfører skal ikke ha vinduer eller andre åpninger mot vest eller syd, dvs. Konaks eiendom. Dersom Klakegs skal sette inn ventiler i garasjeveggen, skal dette skje i den østre veggen mot gangadkomsten. Dersom det oppstår behov for gjennomtrekk skal dette etablres ved ventil i taket.

2. I stedet for gangadkomst på vestsiden av Konaks eiendom mot Snarveien, aksepterer Klakegs at gangadkomsten etableres i 2,5 meters bredde fra garasjen angitt ovenfor i punkt 1 langs den østre del av Konaks eiendom mot naboeiendommen i henhold til det som er angittt i vedlegg 1. Gangadkomsten skal gis et slikt stigningsforhold at den i størst mulig utstrekning følger eksisterende terreng der dette er hensiktsmessig.

3. Langs og inntil grensen av den arealestripe hvor Klakegs har gangadkomst skal Konak på egen eiendom etablere en inntil 2,5 meter høy mur eller tilsvarende innretning for å skjerme Konaks eiendom mot

innsyn fra gangadkomsten. Den mur eller tilsvarende innretning som Konak etablerer skal ikke være til hinder for ferdselen på Klakegs gangadkomst. Det betyr blant annet at sokkel eller fundament for mur eller tilsvarende skal plasseres så dypt at den ikke stikker eller kommer ut i gangadkomsten. Muren eller tilsvarende innretning må også etableres på en slik måte at det ikke er til hinder for at gangadkomsten kan få nødvendig drenering/avrenning. Høyden på muren eller tilsvarende innretning skal måles i forhold til overkant av det dekket som etableres på gangadkomsten.

4. Konak skal senest innen den 1. september 1993 tinglyse en erklæring som gir Klakegs en slik rett til garasje- og biloppstillingsplass, samt gangadkomst som angitt ovenfor i punkt 1 og 2. Når slik tinglysing har skjedd, skal den tinglyste erklæring av den 17.11.87 avlyses. Den praktiske gjennomføring skjer ved at advokat Strømsmoen mottar de nødvendige erklæringer i undertegnet stand, og så besørger han tinglysning og etterfølgende avlysning.

   Klakegs dekker Konaks utgifter til advokat i forbindelse med tinglysning av ny og avlysning av gammel erklæring med et beløp av inntil kr. 1.000,-, samt betaler halvparten av tinglysningsgebyr eller andre offentlige gebyrer for å få erklæringene tinglyst eller avlyst.

5. Konak fritar Klakegs for plikten for å sette opp nytt gjerde og nye portstolper for gnr. 73, bnr. 106 mot Snarveien til erstatning for det gjerde og den port som ble revet i forbindelse med Klakegs oppføring av bolighus på sin eiendom.

6. Konak har planer om å føre opp en garasje i det nordvestre hjørnet av gnr. 73, bnr. 106. I den forbindelse frafaller Klakegs retten til å protestere mot at garasjen bygges med lager over garasjen i henhold Konaks opprinnelige byggemelding for garasjen.

7. Konak gis rett til å forlenge mot vest den spuntvegg som Klakegs har etablert på sin side av grensen mellom partenes eiendommer. Forlengelsen skjer ved at Konak etablerer en loddrett mur med forkant i eiendomsgrensen fra det sted hvor det ligger planker på den eksisterende spuntvegg og frem til det sted hvor veimyndighetene måtte akseptere. Muren skal ha en jevn høyde og ikke være høyere enn kotehøyden på den høyeste av de planker som ligger på eksisterende spuntvegg.

   Den mur Konak skal etablere skal ha dryppnese. Konak skal også sørge for at terrenget bak og ovenfor muren er slik at vann ikke renner over murkanten og ned på Klakegs eiendom. Klakegs gis ellers rett til å etablere festeanordninger i muren til oppheng av blomsterkasser m.v., så lenge dette ikke svekker murens konstruksjon eller styrke.

Konak gis også rett til å avrette og foreta en vannrett planering av terrenget på sydsiden av sitt hus mot Klakegs eiendom, slik at man kan etablere en skråning med stigning på 1:2 og som begynner 0,5 meter fra eiendomsgrensen. Utgangspunktet og høydenivået for planering av Konaks eiendom skal være inntrinn i bakkenivå i trappen til terrassen i Konaks hus.

I forbindelse med etablering og forlengelse av støttemur og planering gis Konak rett til å disponere Klakegs eiendom inntil eiendomsgrensen til nødvendige arbeider. Dersom det i den forbindelse oppstår skade på Klakegs eiendom, skal Konak utbedre dette innen 4 uker. Dersom denne fristen oversittes betaler Konak en dagmulkt på kr. 50 pr. ukedag.

8. Klakegs betaler kr. 100 pr. mnd. i festeavgift for det areale Klakegs disponerer til garasje- og biloppstillingsplass og gangadkomst i henhold til punkt 1 og 2 ovenfor. Festeavgiften tar til å løpe den 01.09.93 og betales 6 måneder forskuddsvis. Dersom dette arealet i fremtiden ikke lenger disponeres til garasje- og biloppstillingsplass eller gangadkomst, har Klakegs og eventuelle senere eiere av gnr. 73, bnr. 1043 på egen bekostning plikt til å rive den påstående garasjebygning og fjerne alle andre etablerte innretninger, hvoretter arealet vederlagsfritt kan overtas av Konak eller eventuelt senere eiere av gnr. 73, bnr. 106 til egne formål. Klakegs aksepterer at en bestemmelse om festeavgift og overtagelsesrett for Konak inntas i den nye erklæring som skal tinglyses i henhold til punkt 4 ovenfor.

9. I og med denne avtale har partene forlikt ethvert tvistepunkt i sak nr. 91-00069 - 32-3 mellom partene for Oslo byrett. Konak vil derfor utarbeide et felles prosesskrift for undertegnelse av partene, hvor saken begjæres hevet mot at hver av partene bærer sine egne omkostninger. Samtidig forplikter Klakegs seg til å avgi nødvendige erklæringer for frigjøring av de garantier som er stilt av Konak.

10. Denne avtale er utarbeidet av Konaks advokat og på Konaks regning etter ønske fra Klakegs.

Denne avtale er utferdiget i 2 - to - likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

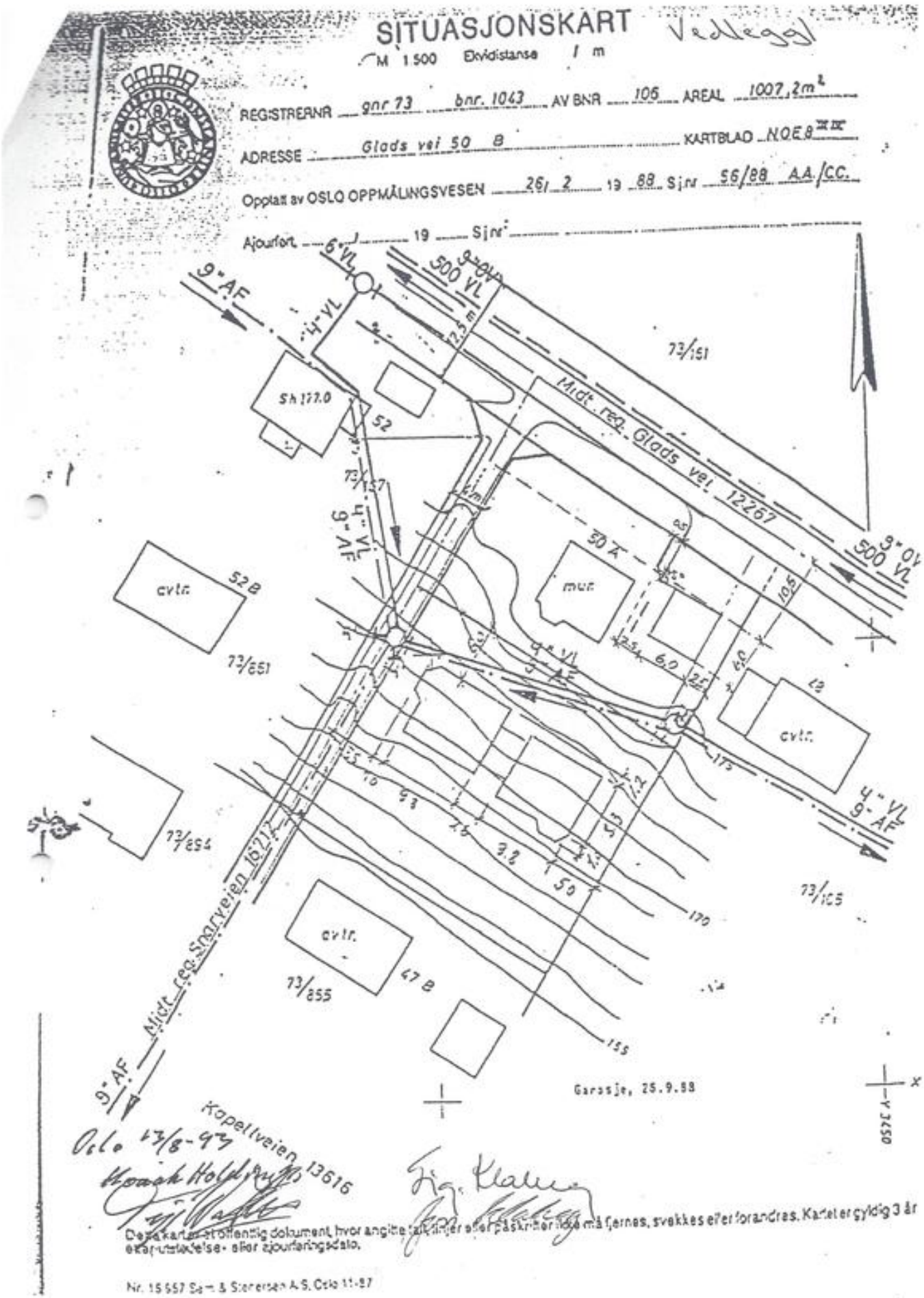
Oslo, 13/8 1993

Konak Holding AS:

Terje Wikstrøm

Eva og Jon Klakeg

Sigurd Klakeg



Dette kartet er et offentlig dokument, hvor angitte tekstlinjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato.

Nr. 15 557 Sæther & Stenersen A.S. Oslo 11-87

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HAMMER RAFDAL ARKITEKTER MNAL AS
Akersgata 45
0158 OSLO

Dato: 15.09.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201609522-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Stig André Clason	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GLADS VEI 50A	Eiendom:	73/106/0/0
Tiltakshaver:		Adresse:	
Søker:	HAMMER RAFDAL ARKITEKTER MNAL AS	Adresse:	Akersgata 45, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Forhåndskonferanse - Glads vei 50 A

Referatet er basert på det underlag av materiale som er fremlagt i forhåndskonferansen

Dato for forhåndskonferansen: 13.09.2016

Møtedeltakere:

Ansvarlig søker: Herman Hammer v/ Hammer Rafdal Arkitekter
Saksbehandler fra Plan- og bygningsetaten: Stig Andre Clason og Ole K. Lysne

Søkers/ tiltakshavers beskrivelse av tiltaket:

Eksisterende enebolig i Glads vei 50 A, har etter flere års etterslep på vedlikehold et omfattende behov for rehabilitering. Bygget er oppført i mur og har fått omfattende skader i form av frost sprenging, og taket har behov for utskiftning og etterisolering for å bli tett.

Bygningen har mansardtak, og dette umuliggjør en etterisolering av taket fra innsiden, da dette vil medføre svært kompliserte endringer i bygningens konstruksjon, noe som i praksis vil være umulig. Det er derfor kun mulig å etterisolere taket fra utsiden, noe som vil bygge ca. 50 cm, og så å båndtekke taket, i klassisk tradisjonell stil. Dette vil medføre en økning av mønehøyden på 50 cm, noe som medfører at ny mønehøyde vil bli 10,5 meter.

Videre vil man, grunnet fare for forflytting av nullpunktet i veggene, ha et behov for etterisolering av veggene fra utsiden. Dette tenkes utført med siporex plater som pusses med mur, noe som vil bygge ca. 5-10 cm.

Eksisterende loft ønskes bruksendret til boareal. Det tenkes etablert en takterrasse som strekker seg utover eksisterende karnapp, med et innhugg i takflaten. Bredden og dybden er godt tilpasset fasadens tids-typiske uttrykk og komposisjon. Det tenkes videre etablert et stk. Velux vindu på fasade syd og 2 stk. på fasade nord. På de to gavlsidene, øst og vest, tenkes de to eksisterende

glugger endret til et stk. større vindu med samme utførelse som eksisterende. Hanebjelke reetableres noe høyere.

Det tenkes etablert et mindre tilbygg i form av en entre i plan 1, på ca. 7,5 m2.

Kjeller tenkes bruksendret til boareal. Det etableres et stk nytt vindu mot sør, et stk. vindu mot vest, eksisterende vinduer på fasade øst økes noe i størrelse for å tilfredsstille rømningskrav.

Spørsmål som er reist i anmodningen:

- Dispensasjon fra maksimalt tillatt totalhøyde
- Dispensasjon fra BYA

Gjeldende plangrunnlag for eiendommen:

Eiendommen er regulert til bolig gjennom reguleringsplan småhusplanen, S-4220, vedtatt 12.062013.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Dispensasjon fra gesims og mønehøyde

Heving av taket vil gjøre at boligen vil komme i ytterlige strid med tillatt gesims og mønehøyde.

Utvendig isolering på dette huset vil etter vår vurdering svekker de arkitektoniske kvalitetene ved boligen ved at eksisterende detaljering mellom vegg og tak forsvinner og erstattes av et tak som fremstår svært lite tilpasset boligens arkitektur. Dette gjør at vi er veldig skeptiske til en slik løsning uavhengig av hva byantikvaren mener om bevaringsverdi. Etter vår vurdering bør det være fullt mulig å løse etterisolering innvendig. Om det som følge av dette ikke lar seg gjøre å bruksendre loftet, ligger det etter vår vurdering ikke til rette for den bruk av loft man kunne ønske seg, på denne boligen.

Vi er også skeptiske til etablering av takterrasse med terrassedør. Dette vil før til at boligen får en virkning som at den er enda en etasje høyere og vil da fremstå som en bolig på 3,5 etasjer.

En dispensasjon fra høyden høydebestemmelsene kan ikke påregnes godkjent.

Beregning av grad av utnytting

Det opplyses om at eiendommen i dag er 771,7m^2 og at dette er grunnlaget for BYA utregningen. Vi opplyser om at areal som ikke er regulert til bolig, som f.eks vei skal trekkes fra i beregningsgrunnlaget. Etter et raskt overslag har eiendommen allerede en BYA på rundt 36% medregnet en parkeringsplass på terreng. Dette er svært høyt, og en dispensasjon som vil øke BYA ytterligere kan ikke påregnes godkjent.

BYA dispensasjon i forbindelse med etterisolering er noe som ofte kan påregnes, men det må ikke gå utover estetiske kvaliteter i forbindelse med overgang til vinduer og tak. Dette må derfor detaljeres og vises hvordan det blir løst. Vi anbefaler at eventuell etterisolering gjøres på innsiden av veggen.

Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet positive til tiltak som reduserer energiforbruk, men man må fortsatt ivareta eventuelle bevaringshensyn og de eksisterende visuelle kvalitetene.

Uttalelse fra byantikvaren

Vi er usikre på om boligen har verneverdi og vil derfor ha en uttalelse fra byantikvaren.

Isolering av vegger og tak anbefales sterkt å løses på innsiden.

Søknadsform for tiltaket med tilhørende dokumentasjonskrav:

Det må innsendes søknad i henhold til plan- og bygningsloven § 20-3 <§ 20-4>. Søknaden må dokumenteres i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-2 og Forskrift om byggesak (SAK 10), kapittel 5. Etaten anbefaler at søknaden innsendes via Byggsøk.

Ansvarssystemet

Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.
Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar. Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.

Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal dokumenteres. Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvar for at tiltaket utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av denne lov. Ansvarlig utførende er ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter § 28-2.

Saksbehandlingstid:

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-7 skal søknader etter pbl § 20-3 og 20-4, avgjøres innen 12 uker.

Søknad om tillatelse til tiltak etter §§ 20-3 og 20-4 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-4 der det foreligger protester fra naboer eller gjenboere, men øvrige vilkår i andre ledd er oppfylt, skal også behandles av kommunen innen 3 uker, men tillatelse regnes i slike tilfelle ikke for gitt selv om kommunen ikke har truffet vedtak innen fristen.

Gebyr:

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges eventuell søknad som senere innsendes.

Referatet er sendt ut i etterkant av møtet etter avtale med møtedeltagerne.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.09.2016 av:

Stig André Clason - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

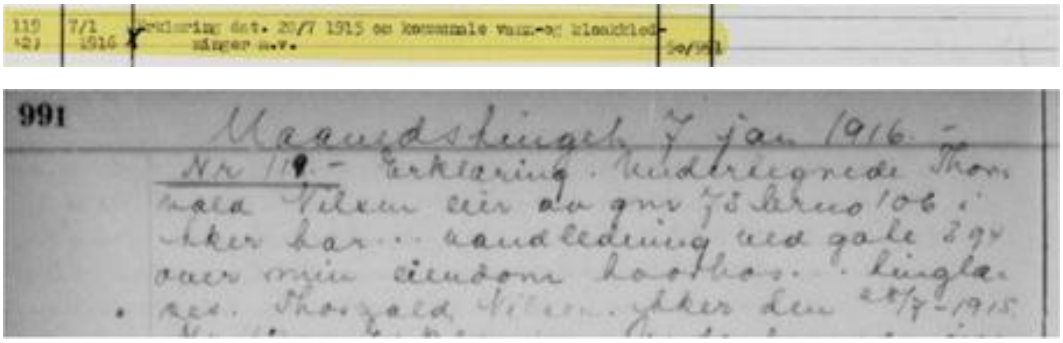
Kopi:
Terje Wikstrøm, terwiks@gmail.com

1915/230-1/105 18.06.1915 BESTEMMELSE OM VEG



Nr 230.- Skjøtepeltbrev no 6, 8 kroner
Skjøte. Undertegnede Andr. Monell
solgte i 1910 bonit no 27 til gade
394, gno 73 bno 106 av skyld 10 øre,
til N. Balstad for 600 kr hvorefter
eiendommen av Balstad er solgt
til Hansen Tokjøi nu begjæres ütskrevet. J.
Imrhald, herfil skjøter og overdrager
jeg herved til bl. Thorstad Nielsen
gno 73 bno 106 av skyld 10 øre i Aker
ideel. Bemerkes, at kjøpesummen er
betalt. Paa parcellen maa ikke
foregaa nogen bedrift som ved lugt,
rög, rystelse, støi eller lignende
kan forulempe naboer paa andre
parceller av gno 73 bno 11. Parcellen
skal holdes ordentlig indgjærdet med
et passende dækkitgjærde og maa
ikke ütgraves i større omfang end
fornödent for opförelse av bygninger
som er tillatt opförte av Akers bygg-
ningsraad. Den langs parcellen løpende
dræn maa holdes aapen for
færdsel til andre parceller, indtil
gaten blir opmaalet. Dagsrefram
gaard i Aker 14 juni 1915.- Andr.
Monell. Til vitterlighet: Hanna Mo-
nell.-

1916/900827-1/105 07.01.1916 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN



991

Maaredskinget 7 jan 1916.-

Nr 119.- Erklæring. Undertegnede Thorvald Tveten eier av gnr 75 brn 106 i Aker har... vandledning ved gate 394 over min eiendom hovedhus. Inglaas. Thorvald Tveten. Aker den 20/7-1915.

29 MAI 1961
6386

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 50. Gnr. 73. Bnr. 106.
Glads vei ~~gate~~ vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den ..../.... 19....

x Gerd Ellinor Vilen
Skjøteinnehaver

x Gerd Ellinor Vilen
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. _____ betalt.

Oslo byskriverembete _____ distrikt, ____/____ 19____

Avskriftens riktighet bekreftes:

29 MAI 1961
6385

E R K L Æ R I N G

Undertegnede
som eier av matr.nr.50 Glads vei,Grefsen, g.nr73,br.nr 106
avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som
hefte på eiendommen,og som ikke kan avlyses uten Oslo
Vann-og Kloakkvesens samtykke.-
Undertegnede som eier av matr.nr.50 Glads vei, Grefsen,
g.nr.73,br.nr 106
forplikter seg til å forbinde eiendommens overvanns-
avløp til offentlig overvannskloakk, når som helst
kommunen måtte forlange det.-

Eier av matr.nr 50 Glads vei,Grefsen
g.nr.73,br.nr.106

Gerd Ellinor Nilsen X

Avskriftens riktighet bekreftes:

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing
og gebyr kr.....
betalt.

Oslo byskriverembete , , , , ,distrikt 19

Jon Stendal. Arilds vei 4. 0491 Oslo 4.

DAGBOKFØRT

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

19.NOV.87 076830

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

VEDRØRENDE GNR. 73 BNR. 106 OG BNR. 1043

ATKOMSTVEI

Gnr. 73 bnr. 1043
skal ha bruksrett til gangatkomst (2 meter bred)
fra Glads vei
over gnr. 73 bnr. 106
langs denne eiendoms reguleringslinje mot Snarveien (vei 397)
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASS - GARASJEPLASS.

Gnr. 73 bnr. 1043
skal ha bruksrett til 2 biloppstillingsplasser og 2 garasje-
plasser på gnr. 73 bnr. 106
som vist med blå farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 73 bnr. 106
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 17/11-87

For gnr. 73 bnr. 106

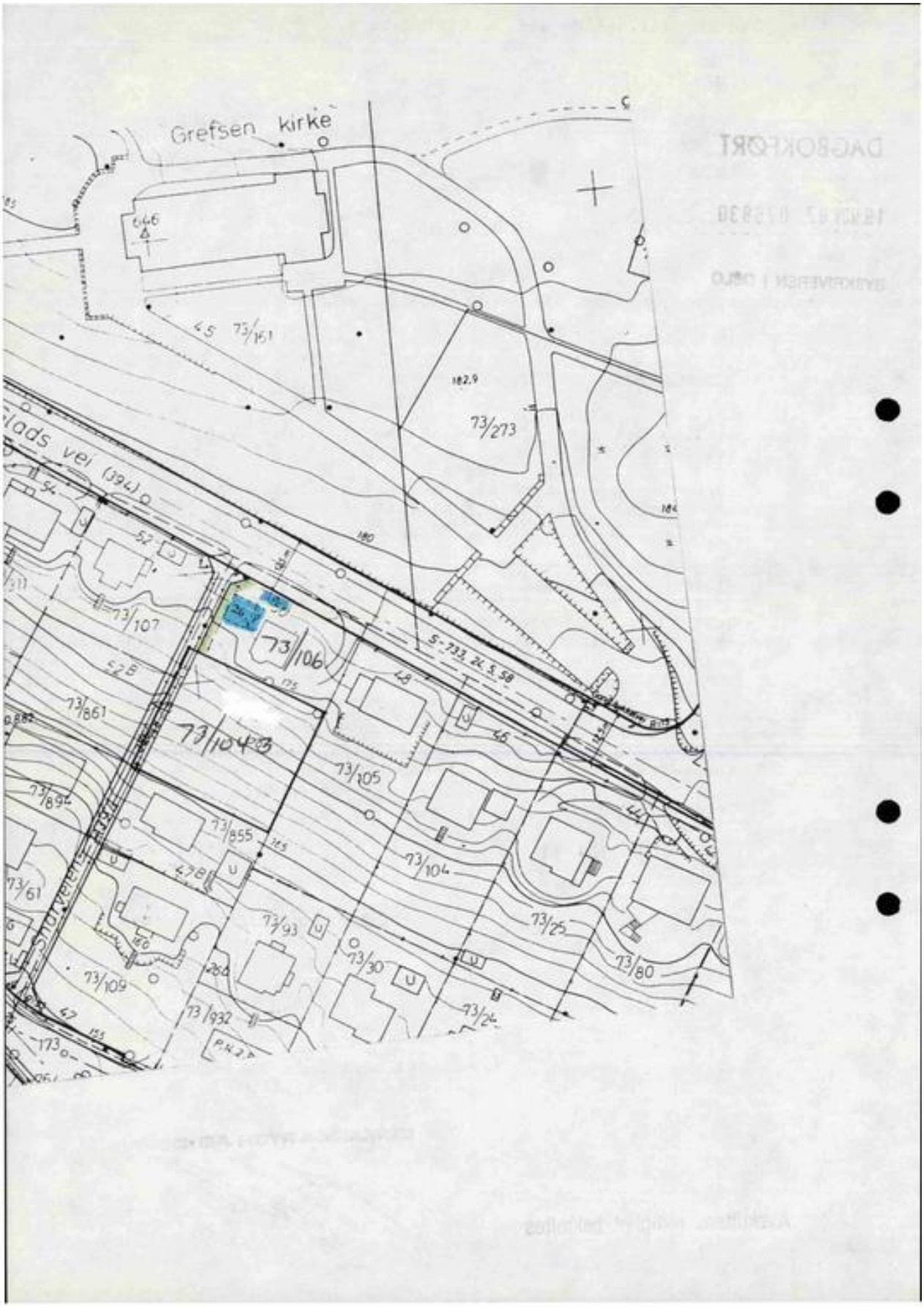
Kjærsti Haugland Stendal Jon Stendal.
Hjemmelsinnehaver
Kjærsti og Jon Stendal

Det samtykkes i tinglysningen
Oslo, den 17.11.87

BØMARK & RYGH A/S · OSLO

Bård Bømark

Avskriftens riktighet bekreftes


Grefsen kirke
73/273
73/106
73/1048
73/107
73/105
73/104
73/80
73/109
73/932
73/30
73/93
73/61
73/855
73/892
73/861
182.9

DAGBOKFØRT

17.NOV.87 076085

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

Vedrørende gnr. ~~75~~ 73 bnr.106 Glads vei 50.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1987.11.16 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67. 1.a. på følgende vilkår:

   Glads vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/~~20~~ m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/~~20~~ m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens §14, annet ledd.

_____, den _____ 19_____

Avskriftens riktighet bekreftes

_____

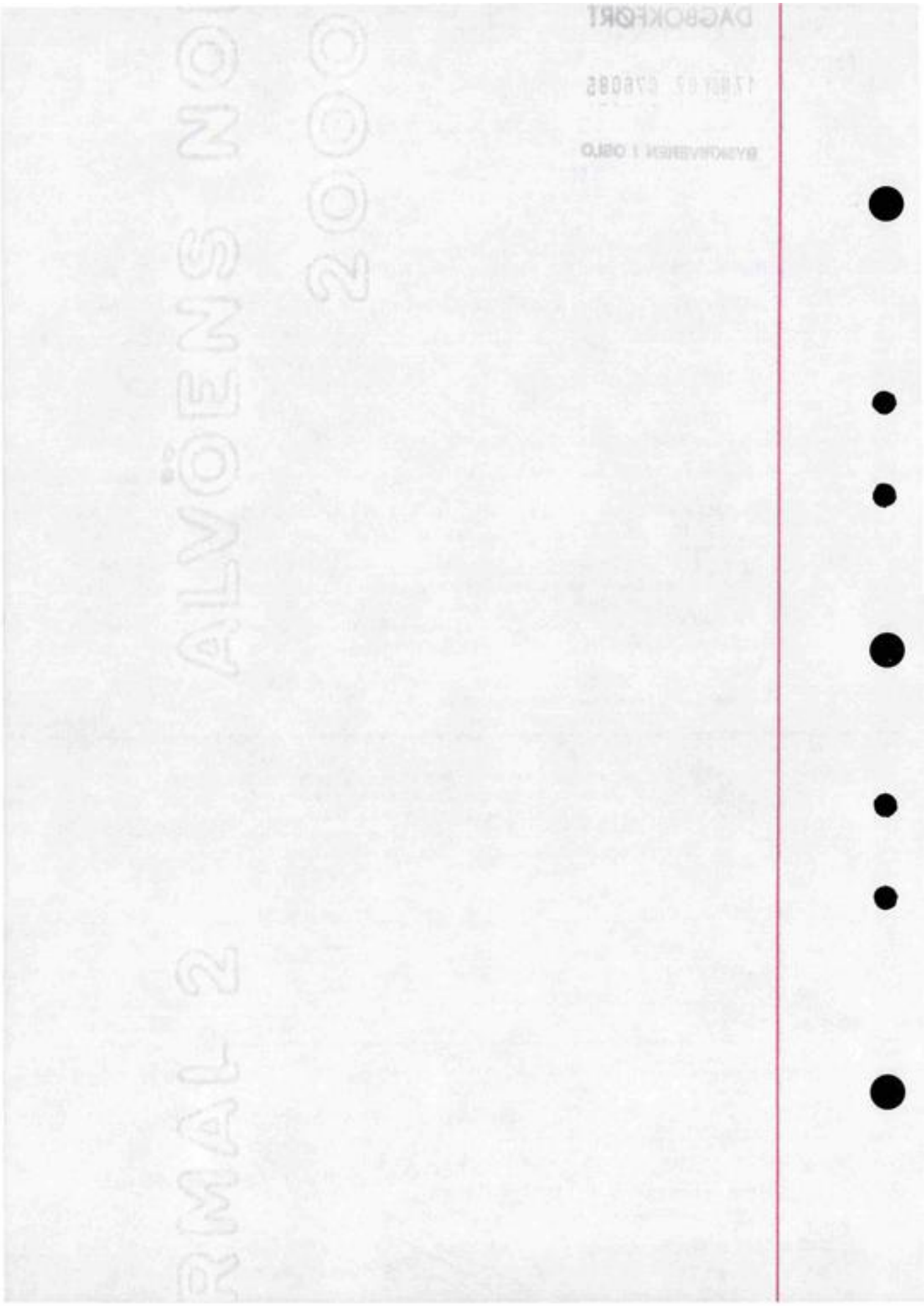
Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 16/11 1987

Jon Stendal. Kjersti Løvland Stendal

Det samtykkes i tinglysningen
Oslo, den 16.11.87

BØMARK & RYGH A/S · OSLO
Bård Bømark


ALVÖENS 2000
RMAL-2

L. P. BØMARK & RYGH
OSLO BÆRUM-NORDSTRAND

DAGBOKFØRT

11.JAN.88 001687 E

Gjenpart bekreftes
STEEN
statsaut. eiendomsmegler

BYSKRIVEREN I OSLO

SKJØTE

Jon Stendal, pnr.191258[redacted] og
Kjærsti Stendal, pnr.190758[redacted]
skjøter og overdrar herved sin eiendom, Gladsvei 50
gnr.73, bnr.106 i Kommune til
~~Astrid Lockert Lie, pnr.160744[redacted] og~~
Andreas Lie, pnr.160240[redacted]
for en kjøpesum stor kr.1.780.000.-
kronerenmillionsyvhundreogåttitusen 00/100
som er avgjort på omforenet måte.

Eventuelle pålegg i forbindelse med utskillelse av parsell i gnr.73, bnr.1043, skal belastes selgerne.

Kjøperne er kjent med at det på den fraskilte parsell skal søkes byggetillatelse for oppføring av ett boligbus.

Kjøperne har ikke rett til å klage på byggemeldingen som blir sendt Oslo Kommune.

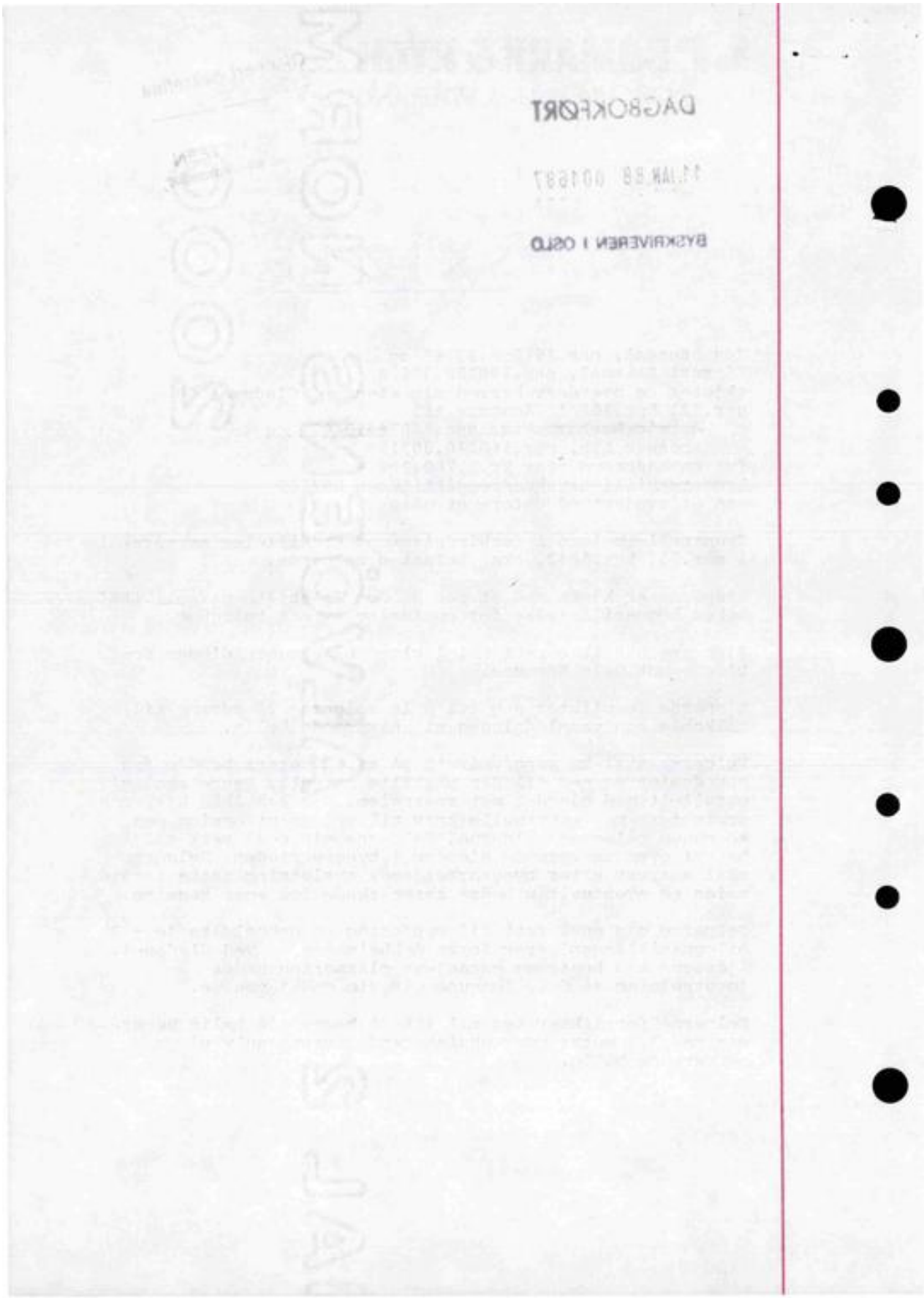
Kjøperne forplikter seg til å la selgerne få adgang til å tilkoble seg vannledningen til nåværende bolig.

Som tomt av gnr.73, bnr.1043

Selgerne skal ha gang/veirett på ca. 2 meters bredde fra hovedveien og ned til den utskilte parsell. Denne skal gå parallelt med gjerdet mot snarveien. Dog kan ikke kjøperne protestere mot eventuelle krav til veiens utforming som kommunen pålegger selgerne. Selgerne gis også rett til å ha vei over nærværende eiendom i byggeperioden. Selgerne skal snarest etter byggearbeidenes avslutning sette istand veien og eventuelt utbedre annen skade for egen regning.

Selgerne gis også rett til oppføring av dobbelgarasje + 2 biloppstillingsplasser foran dobbelgarasjen ved Gladsvei. Kjøperne kan bestemme garasjens plassering under forutsetning at Oslo Kommune gir sin godkjennelse.

Selgerne forplikter seg til ikke å bygge sin bolig høyere enn ca. 1,4 meter over eksisterende verandagulv på nærværende bolig.



Vi er gift med hverandre.

Oslo, den 24.november 1987

Jon Stendal. Kjærsti Stendal

Jon Stendal Kjærsti Stendal

Jeg/vi bekrefter herved at underskriverne som er over 18 år har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Oslo, den 24.november 1987

Navn..... Navn.....

AGNES STEEN
Statsaut. eiendomsmegler

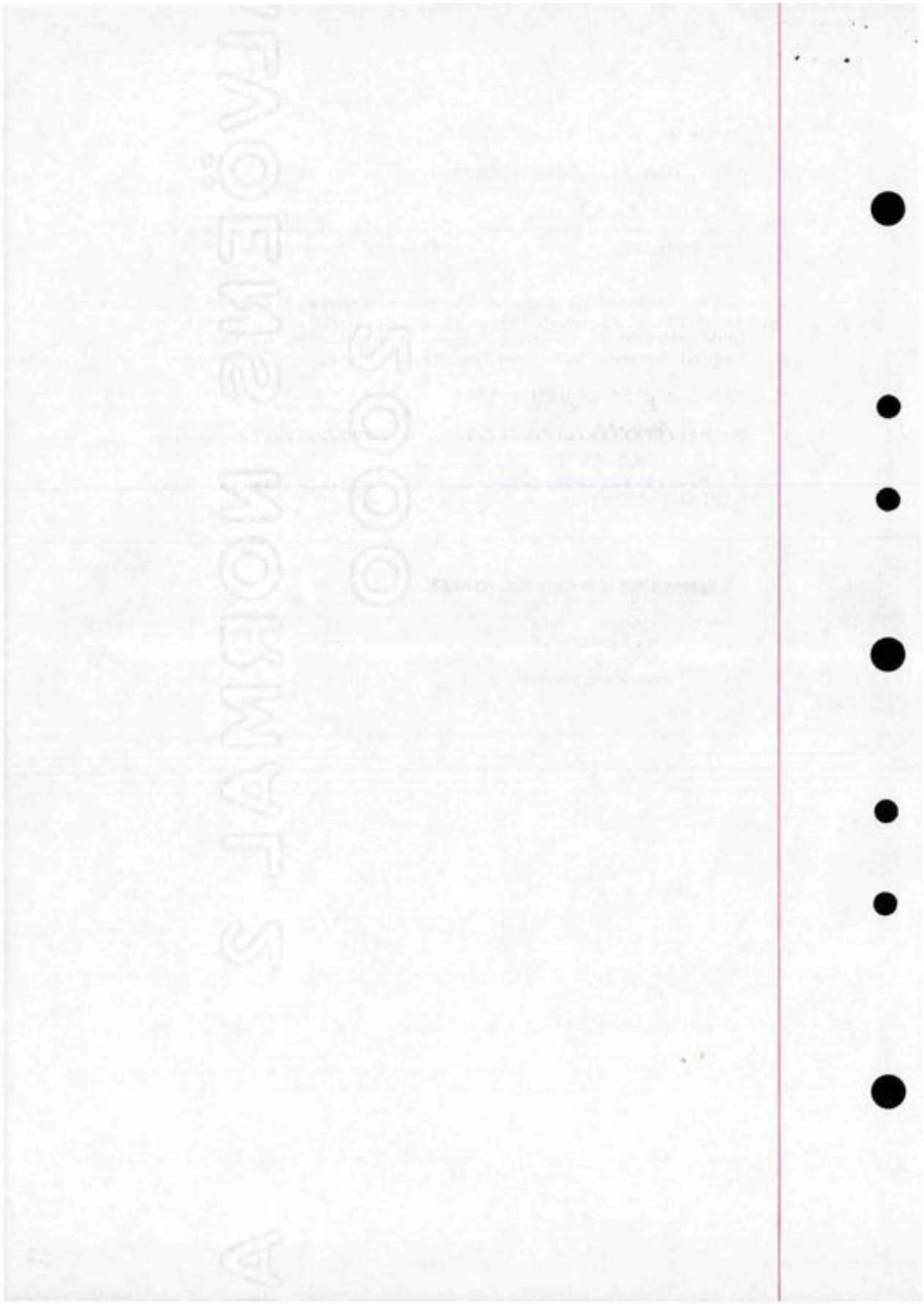
Navn.... Navn.....
m/blokkbokstaver

Herved samtysses i overdragelsen

BØMARK & RYGH A/S · OSLO

AGNES STEEN
Statsaut. eiendomsmegler

KVO: 1988/1687/105 DOKUMENT 2


FAVEL MORKMAL
SAMRÖM 1:6

DAGBOKFØRT

13.FEB.91 007758

BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G

Vedr. gnr. 73, bnr. 106 og bnr. 1043.
Biloppstillingsplass - Garasjeplass.

Doknr: 7758 Tinglyst: 13.02.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr. 73, bnr. 1043 skal ha bruksrett til to biloppstillingsplasser og to garasjeplasser på gnr. 73, bnr. 106, som inntegnet med rødt på vedlagte situasjonskart, godkjent av Oslo bygningskontroll den 2.5.1990.

Grunnen må kun benyttes til garasje- og biloppstillingsplass. Dersom krav om adkomst som vilkår for fradeling, eller at adkomst for gnr. 73, bnr. 1043 anordnes på annen måte til offentlig vei, skal grunnen med påstående garasje vederlagsfritt tilfalle gnr. 73, bnr. 106. Hjemmelshaver til gnr. 73, bnr. 106 kan etter eget valg kreve at eieren av gnr. 73, bnr. 1043 fjerner de bygninger/bygningskonstruksjoner som av den som til enhver tid har eiet gnr. 73, bnr. 1043 har utført på de arealer denne erklæring omfatter.

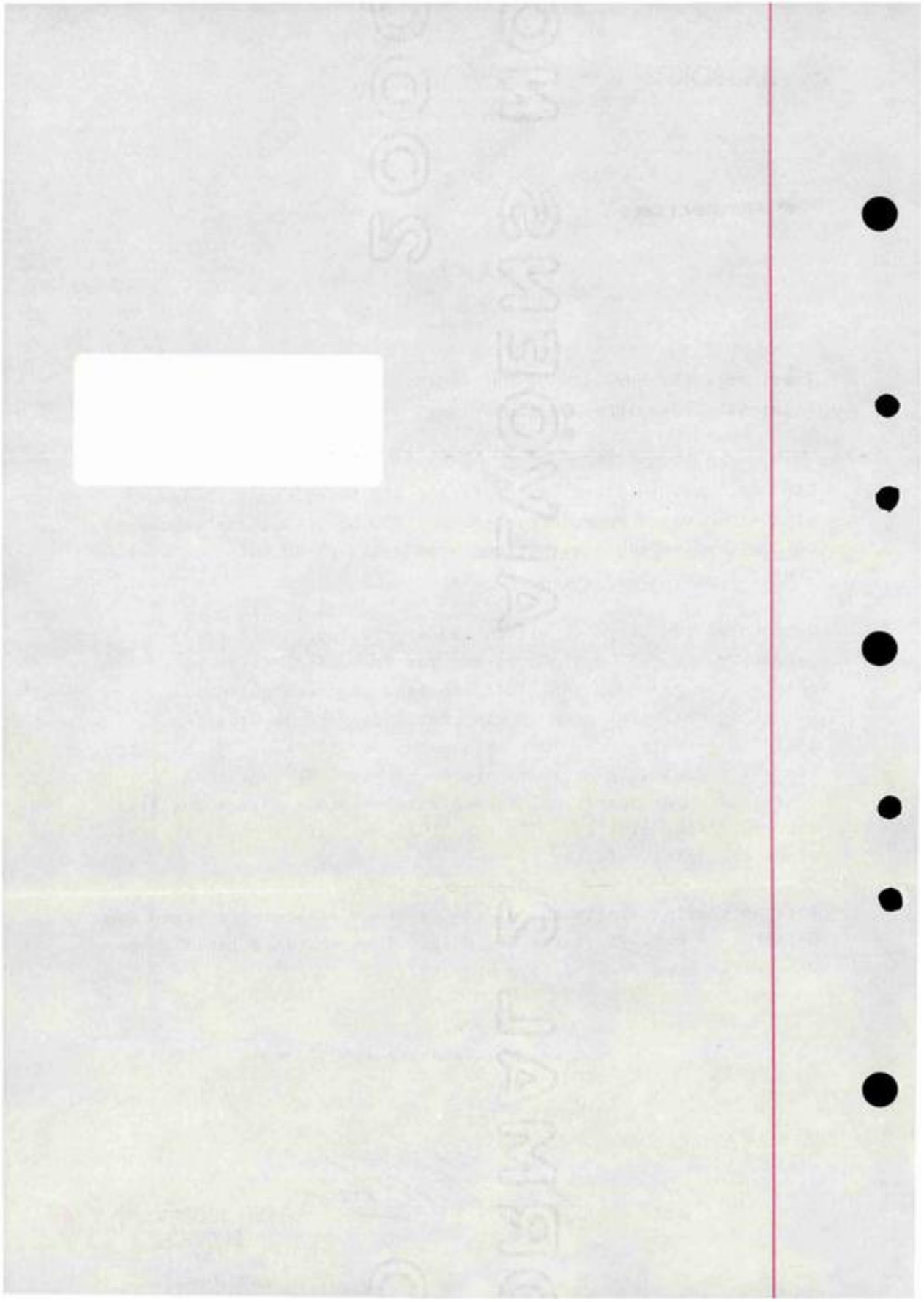
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 73, bnr. 106, og kan ikke endres eller slettes uten etter samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, 21. desember 1990

Konak Holding A/S

Terje Wikstrøm

RETT UNDERSKRIFT BEKREFTES
KARL MA



E R K L Æ R I N G

Gnr./bnr. 073/0106 , Glads vei 50
Eiendom

Nybygg-Garasje — Arbeidets art
87/5349 — Bygn.kontr. jnr.

Den 11.6.91 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til Glads vei.

Garasjen kan plasseres inntil 10,5 m fra regulert senterlinje Glads vei og 2,0 m fra kant regulert Snarveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

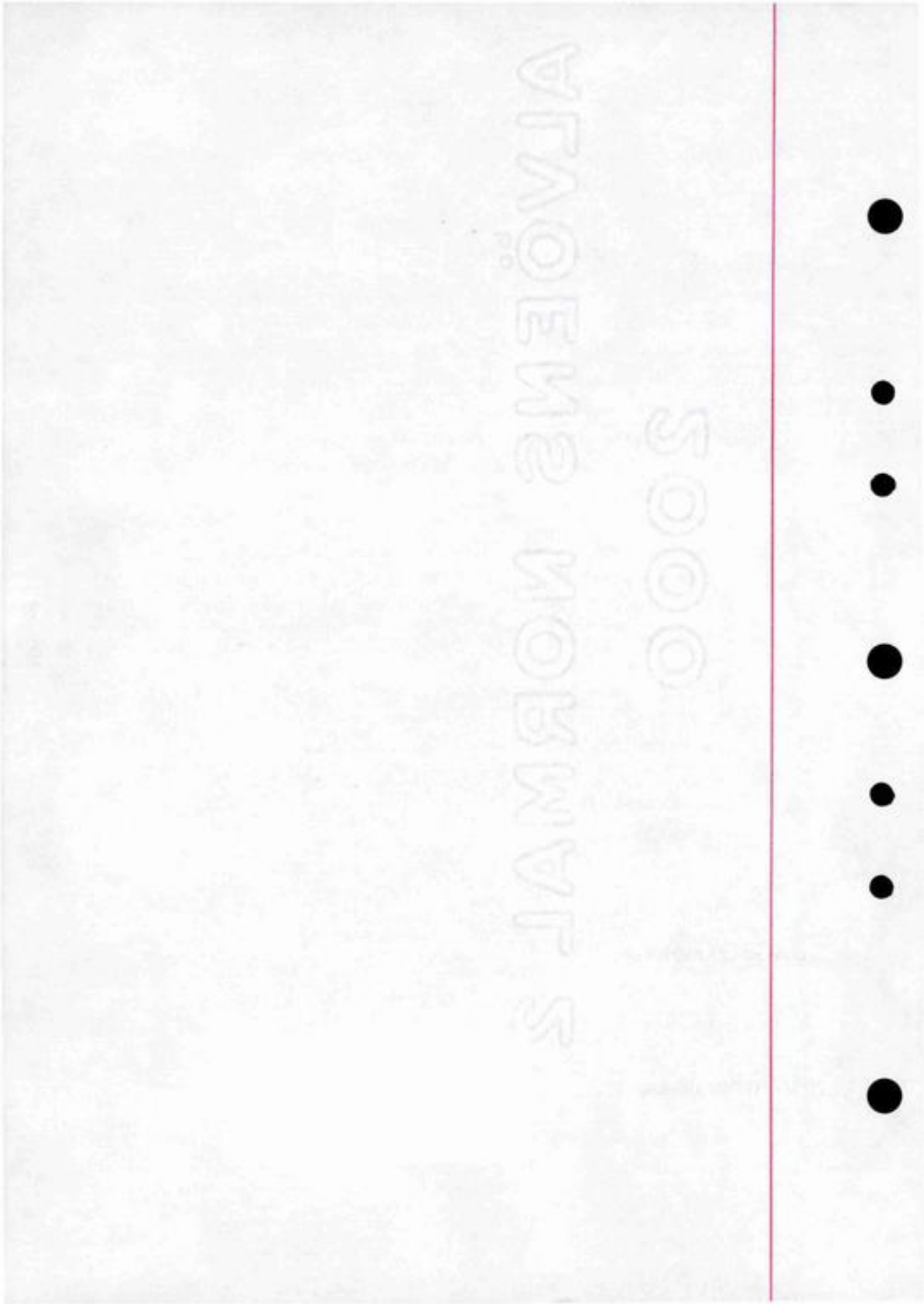
Oslo, den 14/6-91

KONAK/HOLDING AS
Per Wedde
FØRSTE-WILSTRØM

Eiers underskrift

DAGBOKFØRT
14. JUNI 91 029836
BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 29836 Tinglyst 14.06.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


ARKIVKOPI
GODKJENT

2231O/jw

Doknr. 40515 Tinglyst 01.09.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
01 SEP 1993
OSLO ...ETE
DAGBOKNR: 40 5[illegible]

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 73, bnr. 106 og bnr. 1043 i Oslo.

Adkomstvei:

Gnr. 73, bnr. 1043,

skal ha bruksrett til gangadkomst (2,5 meter bred) fra Gladsvei over gnr. 73, bnr. 106 langs denne eiendoms grense mot naboeiendom i øst, gnr. 73, bnr. 105, som vist med grønn farge på vedlagte kart.

Biloppstillingsplass/garasjeplass:

Gnr. 73, bnr. 1043,

skal ha bruksrett til 2 biloppstillingsplasser og 2 garasjeplasser på gnr. 73, bnr. 106, som vist med blå farge på det vedlagte kart.

Tilbakefallsrett:

Dersom det arealet som er angitt med grønn og blå farge på vedlagte kart i fremtiden ikke lenger disponeres til garasje- og biloppstillingsplass, samt gangadkomst for gnr. 73, bnr. 1043, plikter den som er eier av gnr. 73, bnr. 1043 på egen bekostning å rive den påstående garasjebygning og fjerne alle andre etablerte innretninger, hvoretter arealet vederlagsfritt kan overtas av eieren av gnr. 73, bnr. 106 til egne formål.

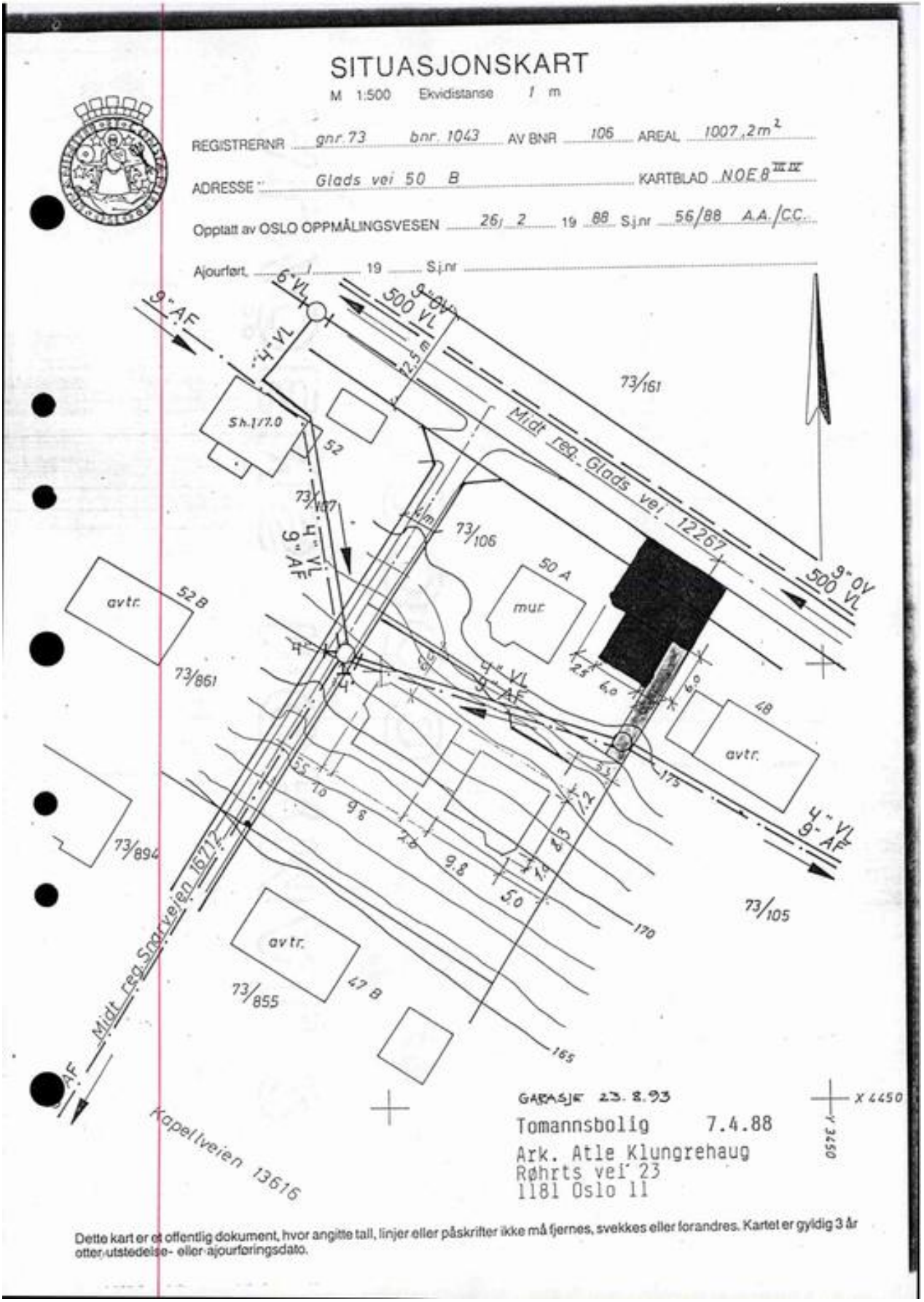
Tinglysning:

Denne erklæring tinglyses på egen og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 73, bnr. 106, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, 13/8 1993

For gnr. 73, bnr. 106:

Konak Holding AS
Hjemmelshaver
TERJE WIKSTRØM

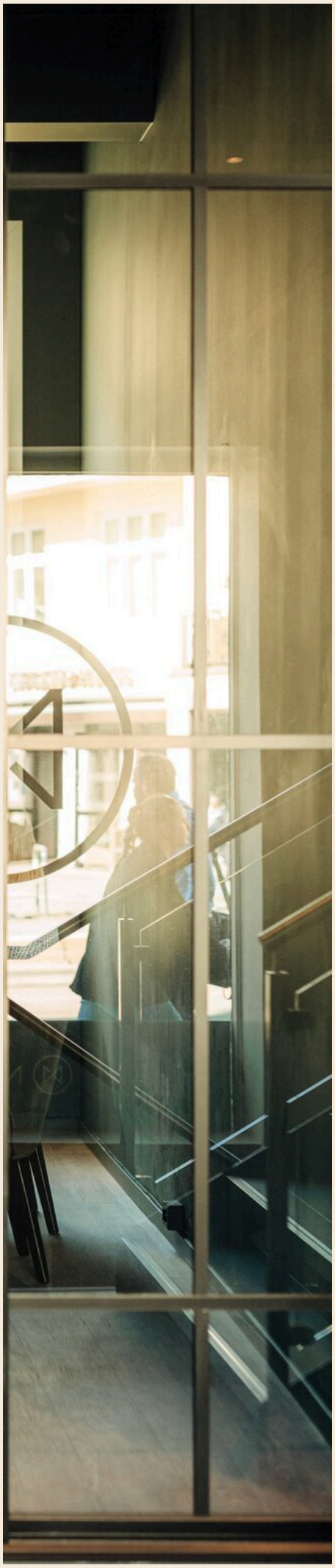

SITUASJONSKART
M 1:500 Ekvidistanse 1 m
REGISTRERNR gnr. 73 bnr. 1043 AV BNR 106 AREAL 1007,2m²
ADRESSE Glads vei 50 B KARTBLAD N.O.E.8 III IV
Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 26/ 2 19 88 S.nr 56/88 A.A./C.C.
Ajourført / 19 S.nr
Midt reg. Glads vei 12267
Midt reg. Snarveien 16717
Kapellveien 13616
73/161
73/106
73/861
73/894
73/855
73/105
50 A
52 B
47 B
48
52
avtr.
mur
Sh.1/17.0
9" AF
4" VL
6" VL
500 VL
9" OV
GARASJE 23.8.93
Tomannsbolig 7.4.88
Ark. Atle Klungrehaug
Rørhrts vei 23
1181 Oslo 11
X 4450
Y 3450
Dette kart er et offentlig dokument, hvor angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato.

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



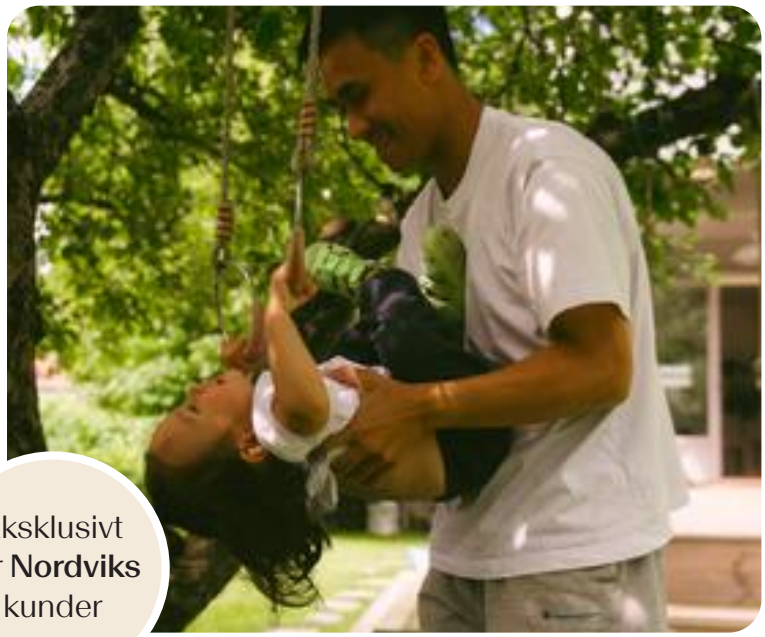
Wergelandsveien 23B, 0167 OSLO

22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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/avgrensningskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0554/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Glads vei 50A 0489 OSLO
Matrikkel: Gnr 73, bnr 106 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sisilie Berg

Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905