PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

# GREFSENVEIEN 113

# Vedlegg

Meglers verdivurdering/E-takst

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Byggetegninger - byggemelding + diverse

Ferdigattester - godkjente tegninger fasade

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

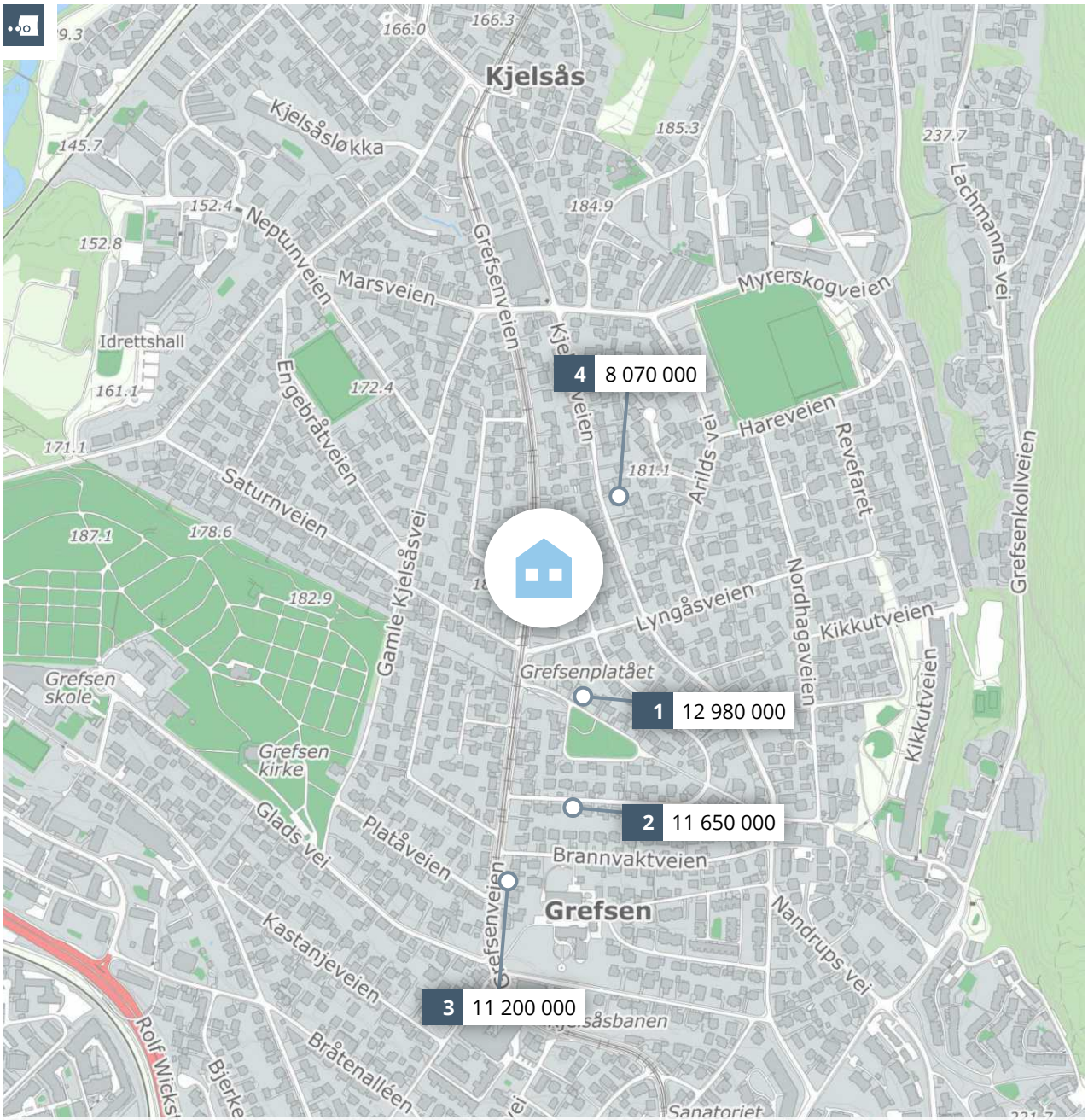
Kommunale avg. hele sameie

Ligningsverdi

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# GREFSENVEIEN 113

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 13.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Grefsenveien 113, 0492 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 73 BNR 624 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENPLATÅET

Verdivurdert til

# 9 900 000

| - | 9 900 000 | 126 923 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 78 m² | - m² | 8 m² | 13 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 884 m² |
| Byggeår | | | | | | 1952 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 500 |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

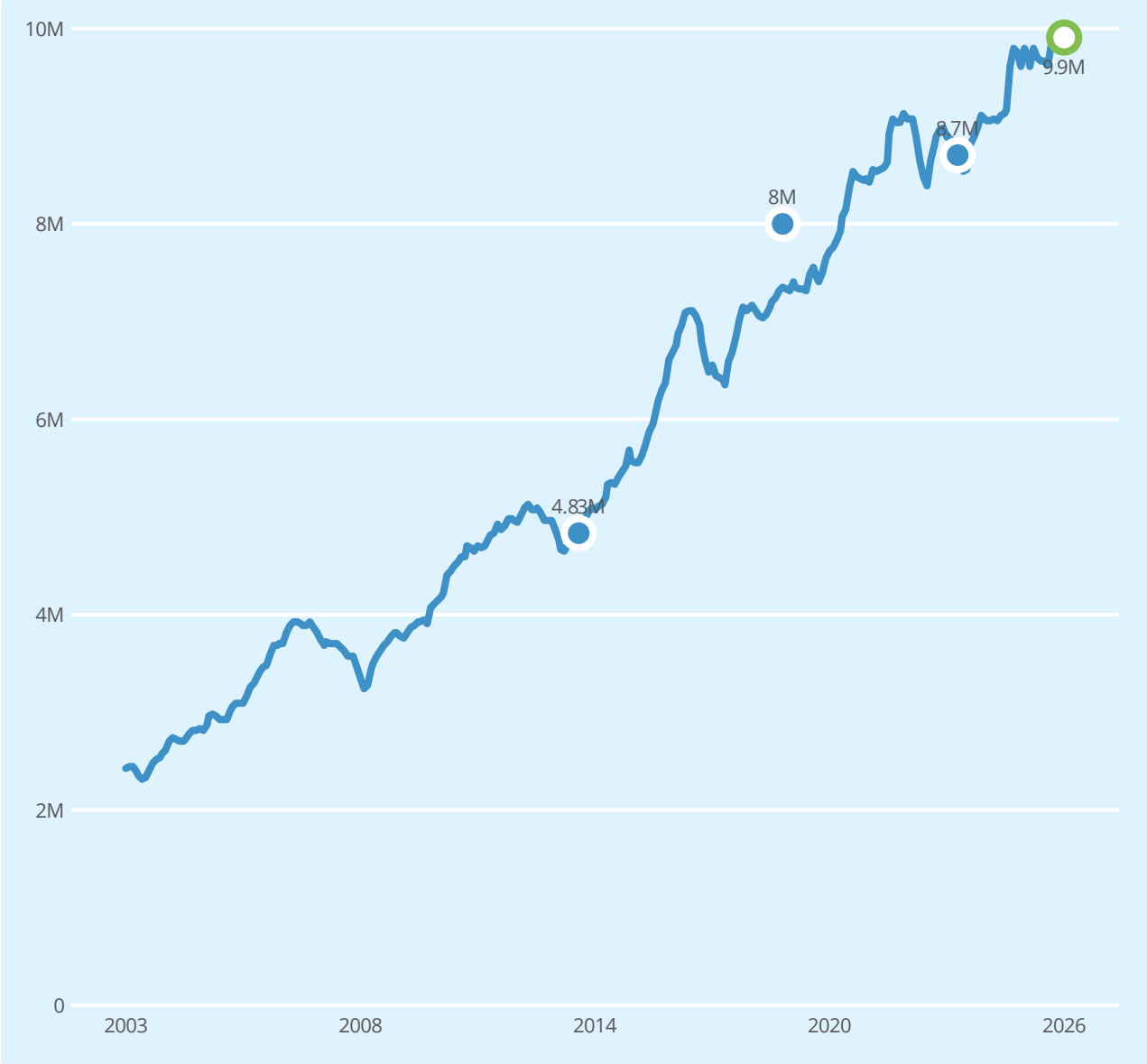
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Jupiterveien 31 A | | | | 09.04.2026 | 11 800 000 | **12 980 000** | 0 | 12 980 000 | **123 619** |
| | 105 m² | 1951 | 887 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Nordlysveien 7 | | | | 21.11.2025 | 11 800 000 | **11 650 000** | 0 | 11 650 000 | **118 878** |
| | 98 m² | 1949 | 880 m² | 3 sov | | | | | | |
| 3 | Grefsenveien 93 | | | | 27.04.2026 | 11 300 000 | **11 200 000** | 0 | 11 200 000 | **100 000** |
| | 112 m² | 1938 | 797 m² | 3 sov | | | | | | |
| 4 | Kjelsåsveien 97 B | | | | 03.02.2025 | 8 750 000 | **8 070 000** | 0 | 8 070 000 | **84 947** |
| | 95 m² | 1917 | 986 m² | 2 sov | | | | | | |

Pen halvpart av horisontaldelt tomannsbolig på attraktive Grefsenplatået.
Boligen ble totaloppusset og delvis ombygget i 2014 og 2020, og byr på god standard, flott planløsning, delvis åpen kjøkkenløsning mot stue, lekkert bad og stor sydvendt veranda med gode solforhold. Innredet loft med loftstue og vaskerom, samt privat og barnevennlig solrik hagedel med stor utebod. Felles parkeringsplass på tomt.

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

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04.08.2023 | 23.09.2023 | 01.12.2023 | 8 900 000 | 8 700 000 | 0 | 8 700 000 | |
| 25.05.2019 | 31.05.2019 | 16.08.2019 | 7 600 000 | 8 000 000 | 0 | 8 000 000 | |
| 14.04.2014 | 28.04.2014 | 20.05.2014 | 4 590 000 | 4 825 000 | 0 | 4 825 000 | |
| 08.01.2014 | | 08.01.2014 | - | 7 100 000 | - | 7 100 000 | 2 |

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Tomannsboliger til salgs i GREFSENPLATÅET grunnkrets nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

## Tomannsboliger solgt i GREFSENPLATÅET grunnkrets siste 9 mnd

11
tomannsboliger solgt

15.1M
14.6M
**14 121 000** Salgspris i snitt
**13 625 000** Prisantydning i snitt
13.1M
12.6M
12.1M

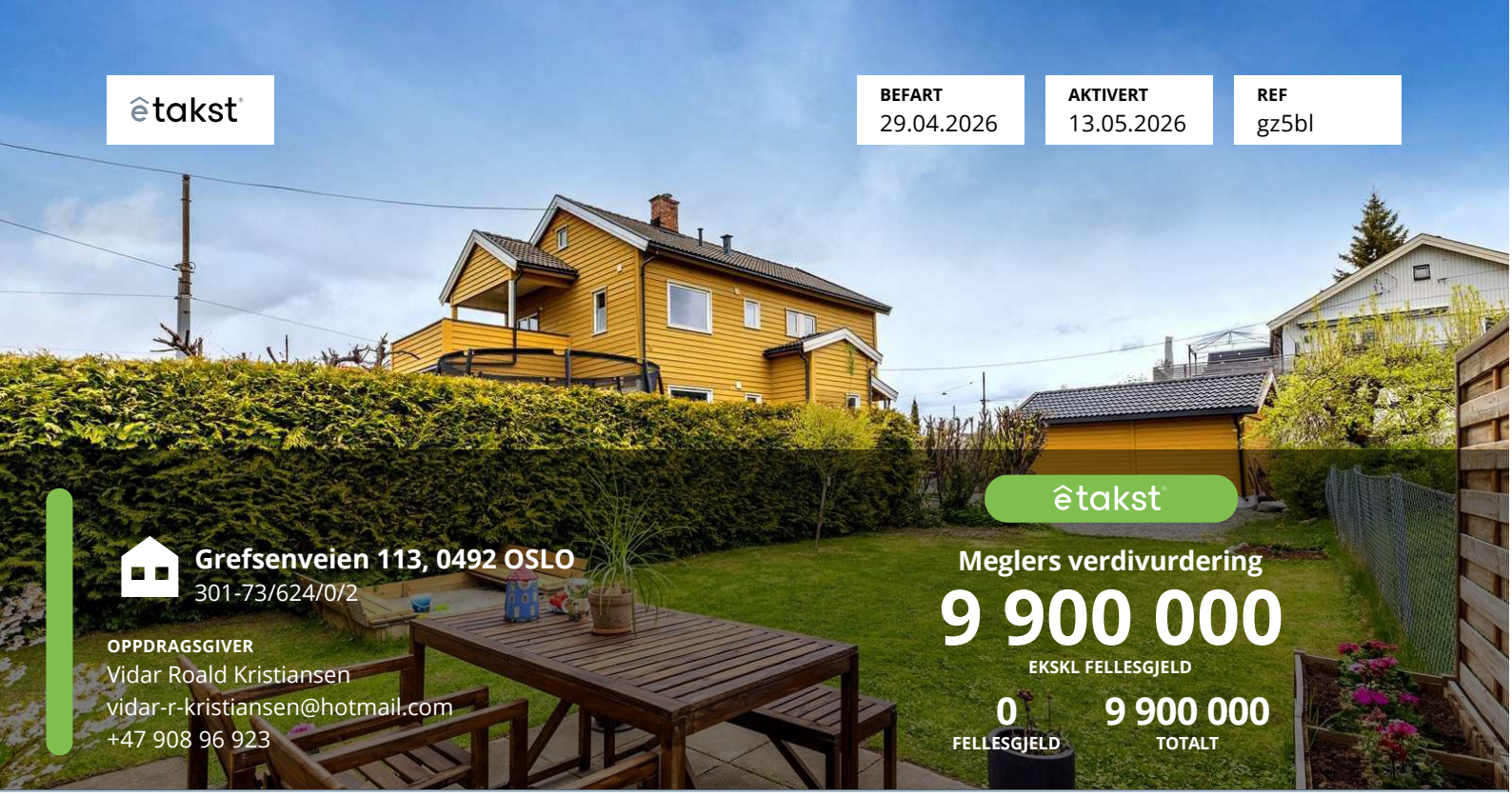
Solgt i snitt i løpet av
30
dager
for 3.7% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**126 923** Grefsenveien 113 Totalpris 9 900 000

**94 148** Nordre Aker bydel i snitt siste 9 mnd

**90 544** GREFSENPLATÅET grunnkrets i snitt siste 9 mnd



| BEFART | AKTIVERT | REF |
|---|---|---|
| 29.04.2026 | 13.05.2026 | gz5bl |

## Grefsenveien 113, 0492 OSLO
301-73/624/0/2


**OPPDRAGSGIVER**
Vidar Roald Kristiansen
vidar-r-kristiansen@hotmail.com
+47 908 96 923


**Meglers verdivurdering**

# 9 900 000

EKSKL FELLESGJELD

| 0 | 9 900 000 |
|---|---|
| FELLESGJELD | TOTALT |

**NØKKELINFO**

| | |
|---|---|
| Selveier tomannsbolig | |
| Selveier tomt | 884 m2 |
| Byggeår | 1952 |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | 2 |
| Fellesutgifter | 2 500 |
| Formue | - |

**AREAL**

| | | | |
|---|---|---|---|
| BRA-i | 78 m2 | TBA | 13 m2 |
| BRA-b | 8 m2 | GUA | - m2 |
| BRA-e | - m2 | ALH | - m2 |

**EGENSKAPER**

Parkering og peis.

Energimerke G

Pen halvpart av horisontaldelt tomannsbolig på attraktive Grefsenplatået.
Boligen ble totaloppusset og delvis ombygget i 2014 og 2020, og byr på god standard, flott planløsning, delvis åpen kjøkkenløsning mot stue, lekkert bad og stor sydvendt veranda med gode solforhold. Innredet loft med loftstue og vaskerom, samt privat og barnevennlig solrik hagedel med stor utebod. Felles parkeringsplass på tomt.

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


**MEGLER**
Stian Breda-Ruud
stian.breda-ruud@privatmegleren.no
+4797737796


PRIVATMEGLEREN


Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.


Eiendomsverdi®

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## GREFSENVEIEN 113, 0492 OSLO

Gnr: 73 Bnr: 624 Seksjon: 2
0301 OSLO kommune.
Selveier tomannsbolig (horisontaldelt)

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 07/05/2026 |
| Utskriftsdato: | 12/05/2026 |
| Oppdragsnummer: | 99470 |
| Referansenr: | |

HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Del av tomannsbolig (horisontaldelt) over to etasjeplan med henholdsvis 2. etasje og loftetasje.
Adkomst via felles inngangsparti i 1.etasjen.

Frittstående utebod som del av hagen.

**Standard**

Boligen er normalt vedlikeholdt, og holder en normalt god standard.

**Oppgraderinger**

*Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2026:
– Montering av ny varmtvannsbereder.
– Montering av nytt blandebatteri til servant på badet.
2026:
– Lokal utskifting av enkelte kledningsbord på fasaden.

**Referansenivå**

Boligen er oppført i 1952, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

### Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2.etasje)
- Våtromsgulv (Vaskerom / Loftetasje)
- Ventilasjon (Vaskerom / Loftetasje)
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Vinduer
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Etasjeskiller

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Vidar Roald Kristiansen |
| Takstmenn: | Håkon Graff |
| Befaring/tilstede: | Eier: Isabella Vold Ludviksen ,Takstmann: Håkon Graff |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Selveier tomannsbolig (horisontaldelt) |
| Om tomten: | Opparbeidet felles tomt med gruset adkomst og gårdsplass. Plenarealer rundt bygningen opparbeidet med hekkbeplanting mot vei. Tomten fremstår flat. Denne seksjonen disponerer del av hagen på ca. 90 kvm. På denne delen av hagen har seksjonen en utebod. |
| Tilknytning vann: | Offentlig, via privat stikkledning. Skiftet fra bolig frem til tomtegrense i 2014 iht. opplysninger i et tidligere egenerklæringsskjema. |
| Tilknytning avløp: | Offentlig, via privat stikkledning. Skiftet fra bolig frem til tomtegrense i 2014 iht. opplysninger i et tidligere egenerklæringsskjema. |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 OSLO Gnr: 73 Bnr: 624 Seksjon: 2 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 884 m² (felleseie tomt) |
| Hjemmelshaver: | Vidar Roald Kristiansen & Isabella Vold Ludviksen |
| Adresse: | Grefsenveien 113, 0492 OSLO |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 07/05/2026 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 07/05/2026 | | Eiers egenerklæring mottatt på e-post. | | |
| Ambita infoland | 06/05/2026 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |
| Godkjente plantegninger | 06/05/2026 | | Plantegninger er innhentet, og er kontrollert opp mot dagens planløsninger. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Bolig

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1952 |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| 1. etasje | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 2.etasje | 76 | 0 | 0 | 13 |
| Loftetasje | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 78 | 0 | 0 | 13 |
| Sum BRA: | 78 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Trapperom | | |
| 2.etasje | Bad, Trapperom, Stue/kjøkken, To soverom | | |
| Loftetasje | Vaskerom, Loftstue | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert, kneloft, trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 65 m². Areal knyttet til trapp/skille mellom bruksenhetene i 1.- og 2.etasjen er beregnet ut fra tilgjengelige måledata, visuelle observasjoner og gjeldende måleregler for arealberegning.

## Utebod

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 2014 |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| 1. etasje | 0 | 8 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 0 | 8 | 0 | 0 |
| Sum BRA: | 8 | | | |

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

# Bolig

Brannskille

Beskrivelse: Entrédør ved felles adkomst tilknyttet 1.etasjen er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Døren må skiftes ut og erstattes med riktig dør om den skal tilfredsstille krav.

---

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten tilhører også naboseksjonens ansvarsområde. Det er likevel foretatt enkelte vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser i fellesarealer og rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner.

---

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger er innhentet og kontrollert opp mot dagens planløsning. Tegninger datert 08.07.1952

Følgende avvik er registrert:
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
- Vegg mellom stue og tidligere gang er fjernet.
- Badet er utvidet mot tidligere gang.
- Loftetasjen er ikke godkjent for varig opphold. Loftet er den senere tid innredet som loftstue og vaskerom.

Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av flere rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde rommen og etasjen slik planløsningen er i dag.

Arealbestemmelser/måleregler: Arealet i loftetasjen er ikke måleverdig da det ikke oppfyller de krav til måleverdig areal som fremgår av norsk standard NS.3940. Kravet i.h.t. til standarden er at arealet er innredet til boligformål, godkjent, og at takhøyden er minst 1.9. m over en bredde på minst 0,6 m.

Forskriftsmessige forhold: Gjeldende byggeforskrifter angir 2.4 m som standard takhøyde i boligareal. I deler av rom, i enkelte rom, og i del av bygning kan det være lavere høyde. Krav om tilfredstillende planløsning medfører at det settes en nedre grense for romhøyde, og omfanget av redusert romhøyde. Det er anbefalt en høyde på 2,0 m. der det er lavest.

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

---

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. |

---

Utvendig drenering og terrengforhold

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

Drenering

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 2019 (iht, opplysninger i tidligere tilstandsrapport og egenerklæring.<br>Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Terrengforhold rundt boligen

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terreng bestående av grus/pukk i gårdsplassen. Plenareearealer rundt boligen for øvrig. Tomten fremstår flat. |
| Tilstandsvurdering: | Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.<br><br>Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1 |

---

Yttervegger og utvendige fasader

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

Yttervegger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Grunnmur i betong.<br>Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. |
| Tilstandsvurdering: | Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.<br><br>Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG: 2 |

---

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Yttervegger er kledd om den senere tid, men årstall på når dette ble gjennomført er ikke kjent.

- Lokal utbedring av enkelte kledningsbord i 2026.

Tilstandsvurdering: Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

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

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet fremstår kledning som normalt vedlikeholdt og det er ikke påvist sterk slitasje eller nedsatt funksjon hvor bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. TG: 1

---

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser.

Det foreligger arbeidsbeskrivelse for utførelse av innredning og kuldeisolering av loft datert 2014.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Det er i dette tilfellet ikke observert tilstrekkelig luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det er ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater.

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet risko. TG: 2

---

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein.
Yttertaket ble i følge opplysninger i en tidligere tilstandsrapport tekket om i 1989.

Tilstandsvurdering: Det ble fra vindu i trappegang i 2.etasjen observert sprekk/skade i en takstein i forbindelse med tak over felles inngangsparti. Taksteinen bær skiftes ut for å begrense risiko for unødvendig fuktbelastning på undertaket.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

---

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør i bakken.
Pipe over tak har fotbeslag i metall.
Øvrige beslag i metall.

Takrenner og nedløp ble i følge opplysninger hentet fra en tidligere egenerklæringsskjema (21.05. 2019) skiftet i 1989.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

- Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/ felles inngangsparti og ved naboens seksjon tilknyttet kjelleretasjen. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler. TG: 2

---

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje:
Felles malt profilert ytterdør tilknyttet inngangspartiet.

2. etasje:
Tofløyet balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021, montert i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Vinduer

Beskrivelse: 2. etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2021, montert i stuen.
Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2012, montert i et soverom.
Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2021, montert i et soverom.

Loftetasje:
Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2013, montert i vaskerommet.
Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2012, montert i loftstuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Vinduer

Beskrivelse: 2.etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, montert i kjøkkenet og i badet. Glass produsert i 2014.
Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

TG: 2

---

Innvendige dører

Beskrivelse: 1. etasje:
Profilert malt innvendig dør mellom felles inngangsparti og trappegang.

2. etasje:
Profilerte malte innvendige dører.

Loft:
Profilert malt innvendig dør i vaskerommet.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

---

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: 2.etasje:
Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 13 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

Opplysninger hentet fra eier egenerklæringsskjema:
2021: Oppgradering av verandaen da eier i 1. etasje bygget inn sin del. Ny tettesjikt, terrassebord og rekkverk. Dette i følge forrige eier.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

Gulv på grunn/plate på mark

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

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningsdelen ligger under naboseksjonen og er ikke vurdert i denne rapporten.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

---

Rom under terreng

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

Rom under terreng

Beskrivelse: Bygningsdelen ligger under naboseksjonen og er ikke vurdert i denne rapporten.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da bygningsdeler ligger under naboseksjonen og er ikke vurdert i denne rapporten.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe I stuen.
Pipen er ifølge opplysninger i ferdigattest rehabilitert med innvendige stålrør.

- Ferdigattest - Grefsenveien 113: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av en teglsskorstein, mottatt 11.12.2020.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ildsteder

Beskrivelse: 2. etasje:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue (2020)

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

---

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vegg i badet.
Fordelerstokk montert i vegg i vaskerommet.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Avløpsrør i plast og støpejern.

Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
Hovedstoppekran er lokalisert i naboens seksjon og er ikke funksjonstestet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Det er registrert manglende merking av vannrør i fordelerskapet samt enkelte vannrør ved fordelerstokk tilknyttet varmtvannsbereder i vaskerommet som ikke er tilstrekkelig klamret. Forholdet vurderes som et mindre avvik uten vesentlig betydning for dagens funksjon.

Manglende merking av rør i fordelerskap kan vanskeliggjøre drift, vedlikehold og feilsøking. Utilstrekkelig klamring av enkelte vannrør kan føre til bevegelser og vibrasjoner i røropplegget, med økt belastning på koblinger og innfestinger over tid. Forholdet vurderes som et mindre avvik uten vesentlig betydning for dagens funksjon.

TG: 1

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt tilstandsgrad 2.

TG: 2

---

Varmtvann

Beskrivelse: Loftetasje:
Varmtvannsbereder på ca. 190 liter, produsert 09.10.2025 montert i vaskerommet.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

---

Ventilasjon

Beskrivelse: 2.etasje:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Elektrisk avtrekksvifte i himlingen i badet.

Loftetasje:
Friskluftsventil på yttervegg i loftstue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
2.etasje: Stue/kjøkken og to soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

- Det bemerkes noe høydeforskjell mellom enkelte rom.

TG: 1

---

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Loftetasje: Loftstue.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde.

TG2: Det er registrert knirk i gulvet i loftstuen. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. TG: 2

---

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse: U- trapp i tre med rekkverk i malt tre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Innvendige trapper.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

Trappen til loftetasjen er ikke tilpasset daglig bruk med tanke på bredde og høyde.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

---

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat (12mm) benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2014.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

---

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:

2. etasje:
Innvendige gulv i stue og kjøkken er belagt med heltregulv i eik (hellimt).
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett i to soverom.
Malte gulvbord i trappegang.

Loftetasje:
Innvendig gulv i loftstuen er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:

2. etasje:
Sparklet og malte plater.
Malt trepanel i trappegang.
En vegg i stuen er kledd med enstavs parkett.

Loftetasje:
Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

2. etasje:
Sparklet og malte plater.
Ubehandlede kryssfiner-plater, montert i stuen.
Malt trepanel i trappegang.
Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i et soverom.
Himlingshøyde ca. 2,30 m målt i badet.

Loftetasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde (høyeste punkt) ca. 2,02 m målt i loftstuen.

Tilstandsvurdering: Det bemerkes lav himlingshøyde i loftsetasjen (se punkt "Lovlighet). TG: 1

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse:

2. etasje:
Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller, montert i et soverom.

Loftetasje:
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter, montert i knevegger i loftstuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Det er montert elektrisk utvendig screens på stort vindu i stuen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

---

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.<br><br>Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i trappegang i 2.etasjen.<br>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.<br>I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad + felles entré i 1.etasjen.<br><br>Følgende spørsmål er stilt eier:<br>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i regi av tidligere eiere i 2014 og 2020. Det ble for øvrig trukket ny kurs til kjøkken og installert komfyrvakt 2023.<br>- Løses sikringene ofte ut? Nei.<br>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.<br>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.<br>- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2019.<br><br>Samsvarserklæring signert og datert 2014,2020 og 2023 er fremvist. |
| Tilstandsvurdering: | Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. |

---

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, 2.etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Badet er i følge fremvist dokumentasjon pusset opp i 2014.<br><br>Følgende dokumentasjon på utførelse er fremvist:<br>- FDV-dokumentasjon på flis, membran og fug/silikon.<br>- Dokumentasjon el-arbeid m/ samsvarserklæring og garantiskjema varmekabel.<br>- FDV-dokumentasjon rørleggerarbeid. |

---

Våtromsgulv – Bad, 2.etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall.

Tilstandsvurdering: Sluket er plassert under badekar og har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon, rengjøring og vedlikehold. Begrenset tilgang kan medføre at rengjøring og kontroll utføres sjeldnere enn anbefalt. Dette kan over tid øke risikoen for oppsamling av hår, såperester og smuss, med redusert avrenning eller behov for hyppigere vedlikehold som følge.

- I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 2

---

Våtromsvegger – Bad, 2.etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Fast inventar – Bad, 2.etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil på vegg over servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har noe fuktskader/svelling i bunnplaten i en skuff. TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2.etasje

Beskrivelse: Innfliset badekar med dusj, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Hulltaking bad – Bad, 2.etasje

Beskrivelse: Det utført fuktmåling i vegg i badets tilstøtende vegg fra kjøkken mot badekar (via hull boret i regi av tidligere takstmann i 2023). Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

---

Våtrom - vaskerom

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

Dokumentasjon – Vaskerom, Loftetasje

Beskrivelse: Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2014.

Følgende dokumentasjon på utførelse er fremvist:
- Faktura for rørleggerarbeid.
- Arbeidsbeskrivelse snekkerarbeid (sponplategulv m/fall, vinylbelegg på gulv og to strøk våtromsmaling på vegger).

---

Våtromsgulv – Vaskerom, Loftetasje

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

- Det er erstattet deler av vinylbelegg på gulvet under varmtvannsberederen, utførelsen fremstår tett, men løsningen er ikke optimal. Det er for øvrig også benyttet annen type belegg og det er farge- og mønsterforskjeller. TG: 2

---

Våtromsvegger – Vaskerom, Loftetasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Det er iht. fremvist dokumentasjon benyttet to strøk våtromsmaling på vegger.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er anvendt og det er ikke påvist fukt utover normale verdier. TG: 1

---

Fast inventar, generelt – Vaskerom, Loftetasje

Beskrivelse: Innredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Loftetasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål, og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Elektrisk oppvarming – Vaskerom, Loftetasje

Beskrivelse: Rommet har ingen oppvarming.

---

Ventilasjon – Vaskerom, Loftetasje

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet. TG: 2

---

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, Loftetasje

Beskrivelse: Det utført fuktmålinger i vegg fra kneloft mot vaskerommet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

---

# Utebod

Generelle opplysninger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Utebod plassert på blokker av lettklinker. Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt/beiset trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, type pulttak, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre. |
| Tilstandsvurdering: | Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). |

## Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Rettigheter:

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Renommè | Oppdragsnr. | 40260107 |
| Addresse | Grefsenveien 113 | | |
| Postnr. | 0492 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Vidar Roald Kristiansen | | |
| Selgers navn | Isabella Vold Ludviksen | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2 år, 5 mnd

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ja, det er installert ny varmtvannsbereder i 2026 på vaskerom på loft.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

FDV-dokumentasjon og sluttdokumentasjon for installasjon av varmtvannsbereder, inkludert produktinformasjon og brukermanual. Utført av rørlegger fra Comfort Storo AS.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Hele terrassen var ny sommeren 2021, da eier i 1. etg bygget inn under vår terrasse. Ny tettesjikt, terrassebord og rekkverk. Dette iflg forrige eier. Det er utført arbeid på fasade: Planker med slitasje er skiftet ut i uke 18-19 (apr-mai) i år (2026).

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Arbeidet er utført av Byggmester Helge Arthur Ulverud (sentralt godkjent foretak). Arbeidet ble avsluttet 5.5.2026, dokumentasjon foreligger derfor ikke enda, men lastes opp i seksjonens boligmappe så snart den foreligger.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Fukt i kjeller hos eier av 1. etg. I 2019, drenering foretatt rundt hele huset høsten 2019.

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Drenering foretatt rundt hele huset høsten 2019. Dette ifølge forrige eier.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

.

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ja, loft innredet av tidligere eier.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Detaljert FDV-mappe som beskriver hva som er gjort av rørlegger-, elektriker- og snekkerarbeid ifm komplett innredning og kuldeisolering av loft, etablering av vaskerom, elektrisitet og røropplegg (i hovedsak fra 2014).

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

BB elektro oppgraderte elektrisk anlegg i stue med nye stikkontakter, brytere mm. (2020). Dette ifølge forrige eier.Kvikk elektro trukket ny kurs til kjøkken og installert komfyrvakt (2023).

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Sluttkontroll og samsvarserklæring Kvikk 2023

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

El-tilsyn 09.05.2019 iflg. Elvia.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Avvik i form av "Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil" ble utbedret og lukket.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
V R
I V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Avretting av eksisterende gulv, lagt nytt gulv (heltregulv eik) på kjøkken og stue. Utført av Viftrup & Pettersen AS

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt eventuelle terasser. Utvendig vedlikehold fordeles likt mellom seksjonene.

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.05.2026

Signert av *Vidar Roald Kristiansen*

Signert av *Isabella Vold Ludviksen*

Initialer selger:
V R
I V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Vedtekter For Eierseksjonssameiet**
**Gefsenveien 113**
**vedtatt i sameiemøte den...1/12-13.....**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

## § 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
Grefsenveien 113, gnr. 73 bnr. 624 i **Oslo kommune.**
Sameiets navn er: **Grefsenveien 113**

## § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene disponerer deler av felles uteareal ihht situasjonskart vedlagt vedtektene.

## § 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 2 personer, en fra hver seksjon.

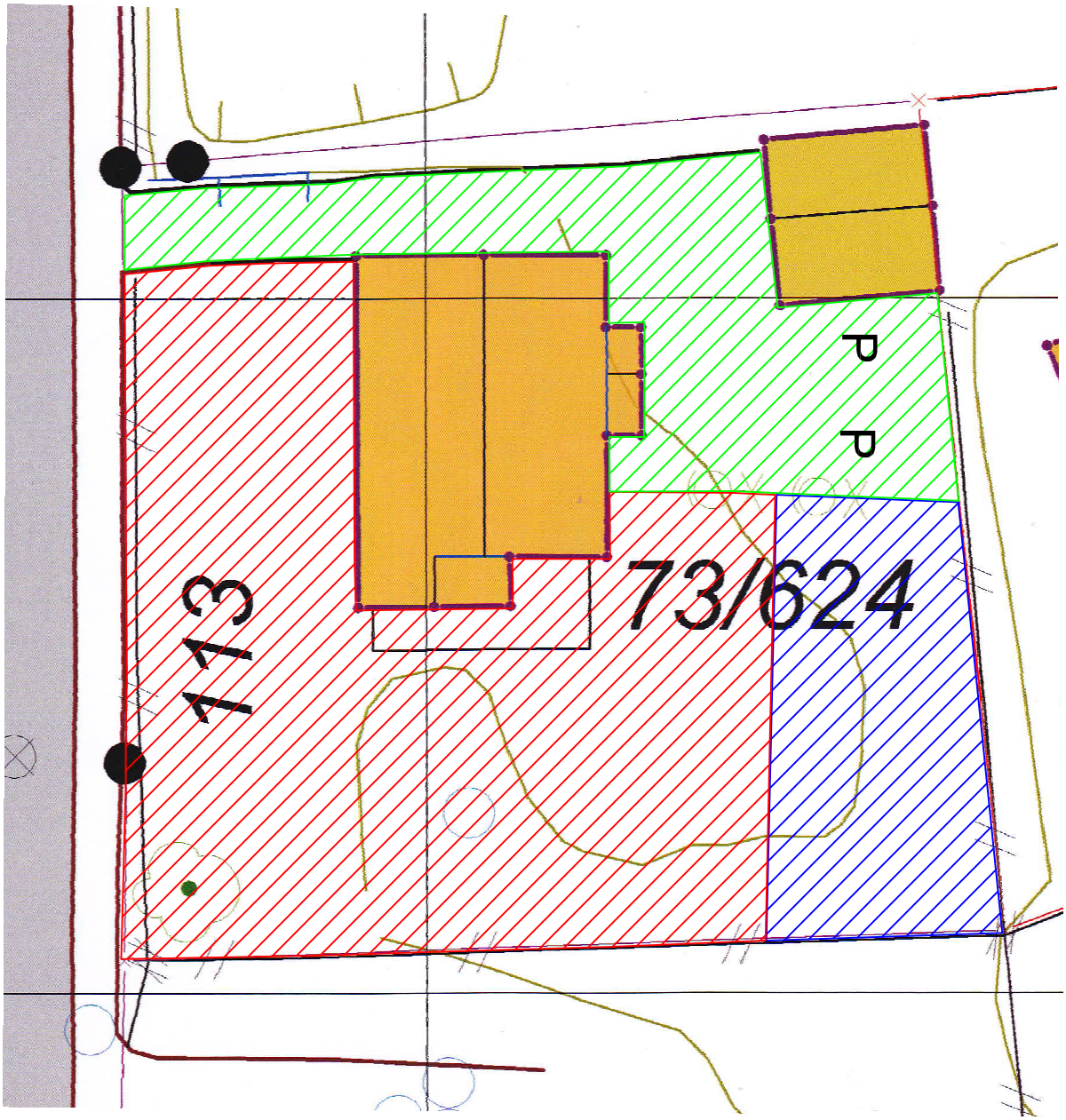
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

## § 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.
Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt eventuelle terrasser.
Utvendig vedlikehold fordeles likt mellom seksjonene. Frittstående garasje vedlikeholdes fullt ut av snr. 1.
Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver
Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene

Oslo den 1 / 12 - 2013

Vedlegg: situasjonskart med disponering av felles uteareal




Seksjon 1

Felles

Seksjon 2

# Grefsenveien 113

# Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601563565
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 971040823 | OSLO KOMMUNE PLAN- OG | Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 997829786 | TIBERIUS EIENDOM AS | | Nypevelen 2D, 0874 OSLO |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 73 | 624 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samlebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 73 | 624 | 0 | 1 | 80 / 160 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 73 | 624 | 0 | 2 | 80 / 160 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Dok.nr: 140787 Tinglyst: 19.02.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
12/2-14

# SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

| Begjæringsskjemaet sendes til | | |
|---|---|---|
| Oslo kommune,<br>Plan- og bygningsetaten, Org. nr. 971 040 823<br>PB 364 Sentrum<br>0102 OSLO | | ☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**<br>☐ **Begjæring om reseksjonering** |

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videresendelse til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen som begjæres seksjonert**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 73 | 624 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1] | Navn | Seksjonsnr. [2] | Ideell andel [3] |
|---|---|---|---|
| 997829786 | Tiberius Eiendom AS | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste**

| S.nr. | Formål [4] | Bruk (teller) [5] | Tilleggsareal [6] | S.nr. | Formål [4] | Bruk (teller) [5] | Tilleggsareal [6] | S.nr. | Formål [4] | Bruk (teller) [5] | Tilleggsareal [6] | S.nr. | Formål [4] | Bruk (teller) [5] | Tilleggsareal [6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 80 | B | 11 | | | | 21 | | | | 31 | | | |
| 2 | B | 80 | B | 12 | | | | 22 | | | | 32 | | | |
| 3 | | | | 13 | | | | 23 | | | | 33 | | | |
| 4 | | | | 14 | | | | 24 | | | | 34 | | | |
| 5 | | | | 15 | | | | 25 | | | | 35 | | | |
| 6 | | | | 16 | | | | 26 | | | | 36 | | | |
| 7 | | | | 17 | | | | 27 | | | | 37 | | | |
| 8 | | | | 18 | | | | 28 | | | | 38 | | | |
| 9 | | | | 19 | | | | 29 | | | | 39 | | | |
| 10 | | | | 20 | | | | 30 | | | | 40 | | | |
| SUM BRØK | | 160 | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | |

**SUM BRØK (TELLERE)** 160 = **NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

**4. Supplerende tekst [7]**

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
10/2-14

**Signaturer**

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Erlend S. Lilleberg



© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

# SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

| | | |
|---|---|---|
| a) | ☐ | seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, |
| | | eller |
| | ☒ | seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd. |
| b) | ☒ | seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen. |
| c) | ☒ | inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter. |
| d) | ☒ | bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, |
| | | eller |
| | ☐ | det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven. |
| e) | ☒ | ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov. |
| f) | ☒ | areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett. |
| g) | ☒ | hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom. |
| h) | ☒ | hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, |
| | | eller |
| | ☐ | boligseksjonen er en fritidsbolig, |
| | | eller |
| | ☐ | alle boligene inngår i en samleseksjon bolig |
| i) | ☒ | det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28) |

**UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.**

STATENS KARTVERK

## 6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

## 7. Underskrifter

| Sted og dato | Underskrift [5] | Navn gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner [6] |
|---|---|---|---|
| Oslo 11/11-13 | | Erlend S. Lilleberg | For Tiberius Eiendom AS orgnr. 997829786 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

# SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

**8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

| Sted og dato | Underskrift [11] | Navn gjentas med blokkbokst. |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:**

| Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|
| 73 | 624 | - | 1-2 | i Oslo kommune |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 14.2.14 | | Plan- og bygningsetat TEKNISK FAGAVDELING |

STATENS KARTVERK

**Noter:**

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

**Signaturer**

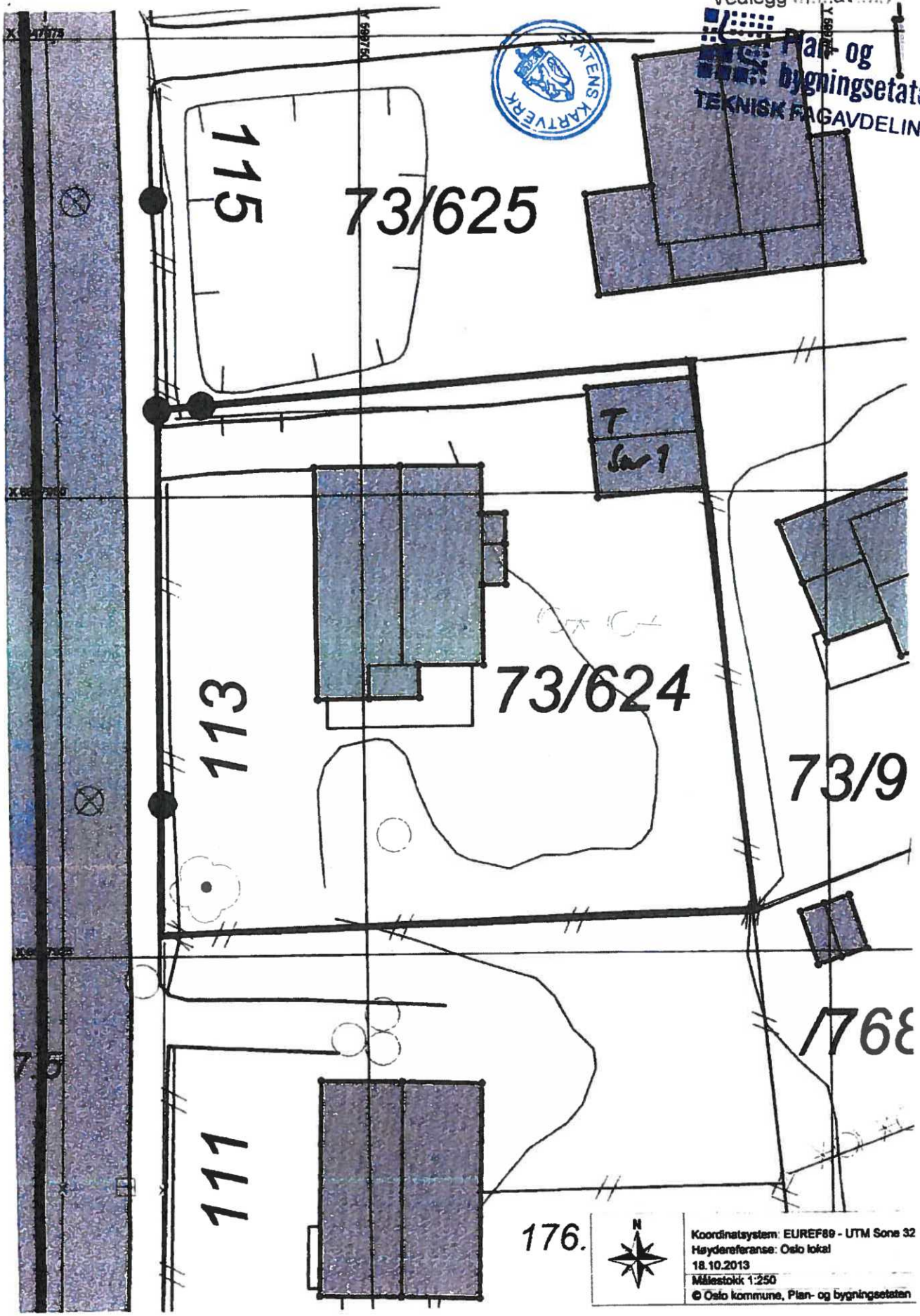
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Erlend S. Lilleberg



© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Vedlegg 1 av 5




Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

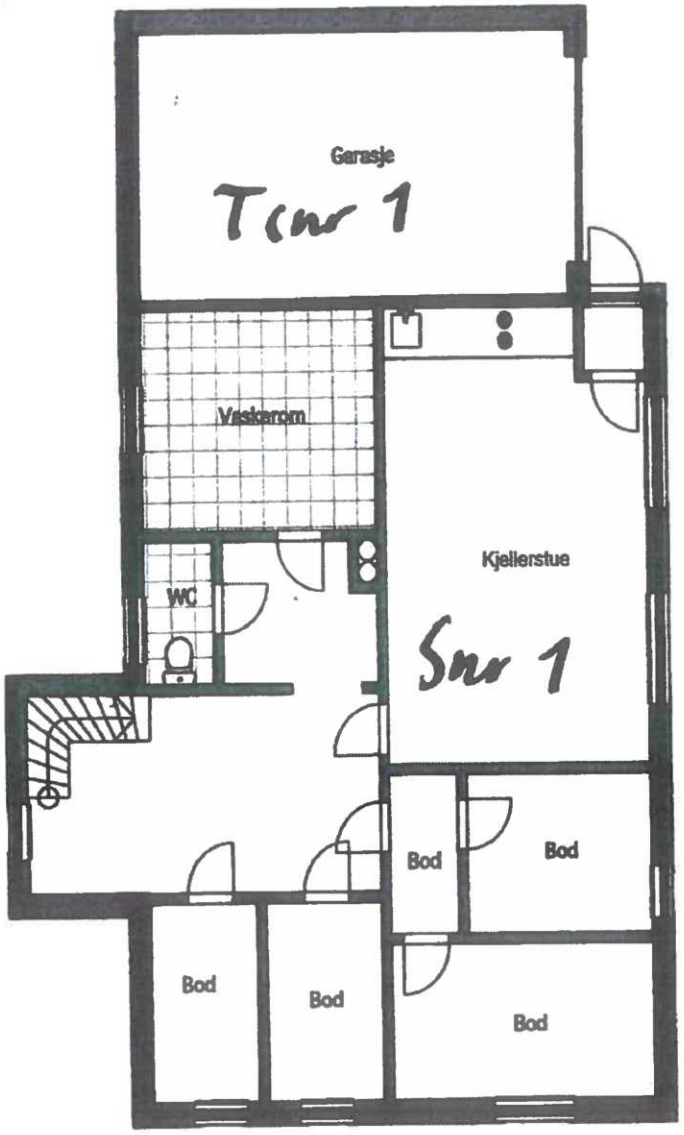
Vedlegg 2 av 5

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

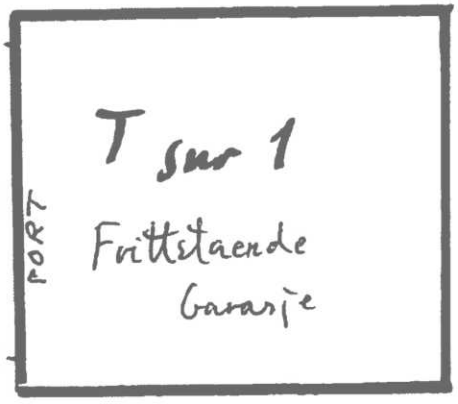
STATENS KARTVERK

# Grefsenveien

U. etasje




Planskissen er ikke målbar og kan avvike

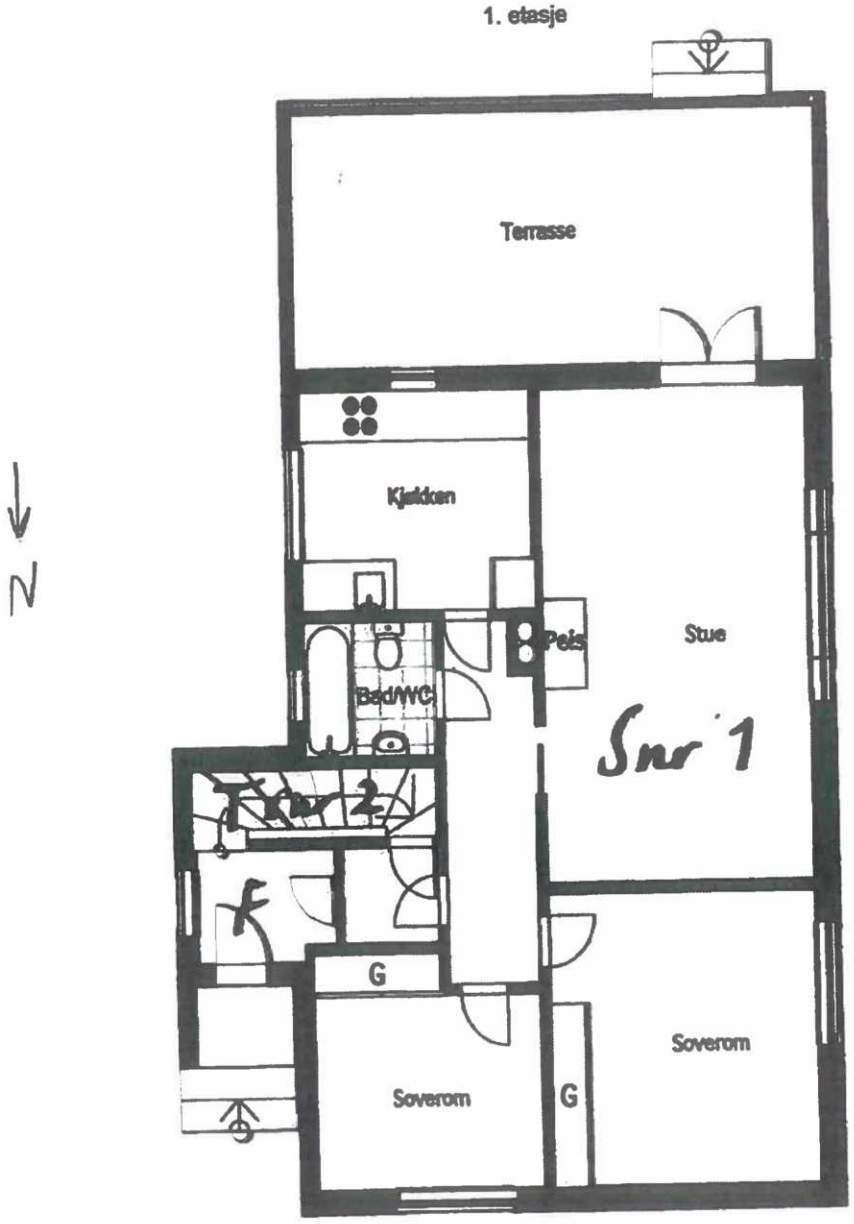


Vedlegg 3 av 5

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

# Grefsenveien

1. etasje



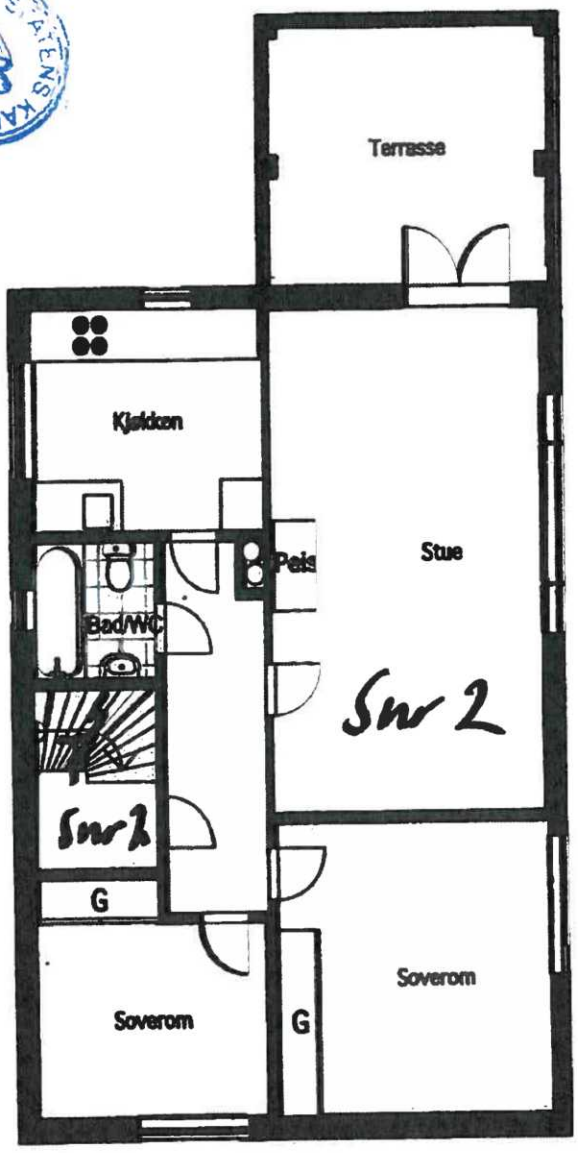

Planskissen er ikke målbar og kan avvike

Vedlegg 4 av 5

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

# Grefsenveien

2. etasje




N

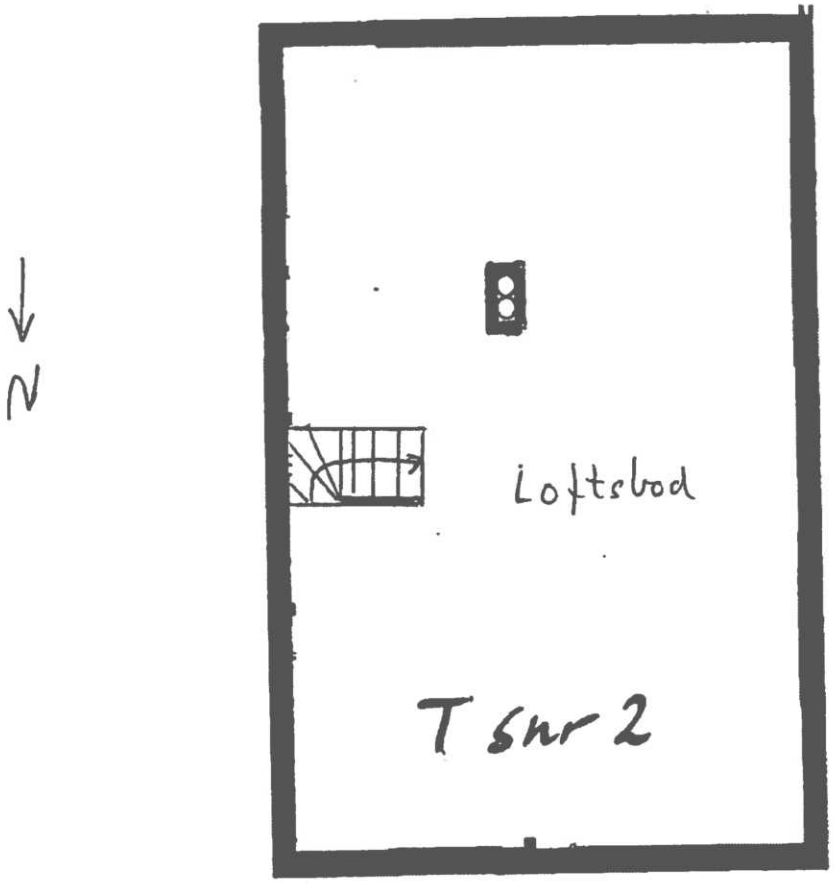
Planskissen er ikke målbar og kan avvike

Vedlegg 5 av 5

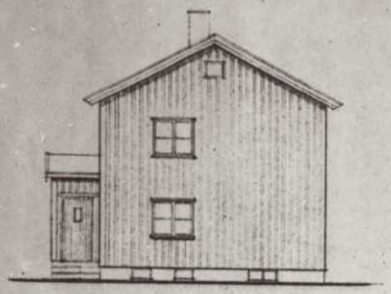
Plan- og bygningsetat
TEKNISK FAGAVDELING

# Grefsenveien

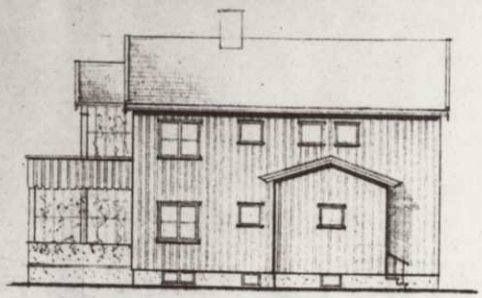
LOFT




Planskissen er ikke målbar og kan avvike



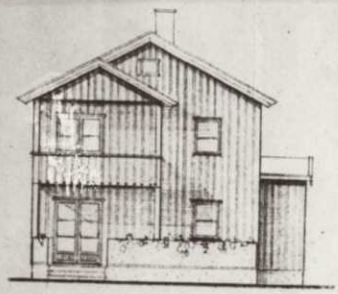
mot nord



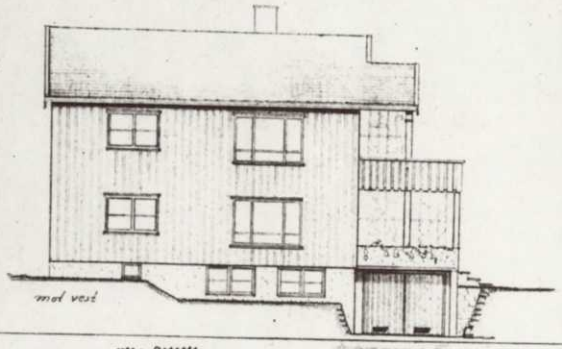
mot øst

Tomannsbolig. Grefsenv. 113, g.nr. 73, br.nr. 624.
Eier: A. Dahl
Mål 1:100.

Fasader



mot syd.

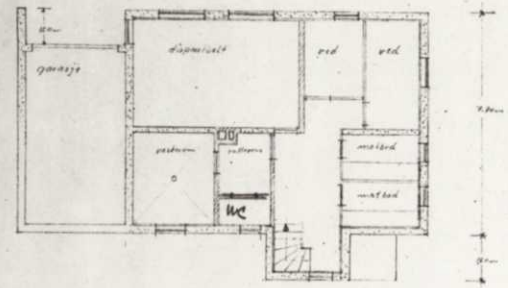


mot vest

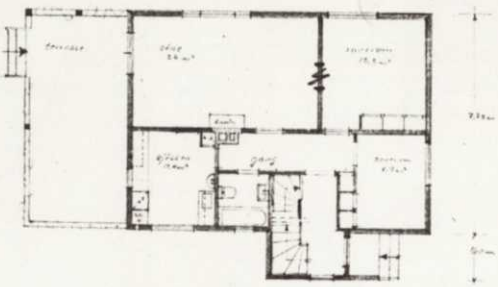
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
8 JUL 1952

211
2

juni '52



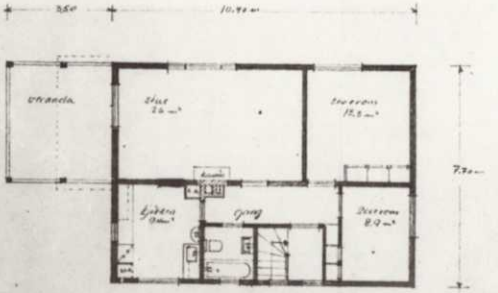

Kjeller



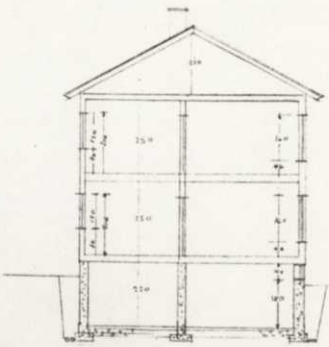
1ste etasje

Tomannsbolig, Grefsenv. 113, g.nr. 73, br.nr. 624.
Eier: A. Dahl.
Mål 1:100

Plan, snitt




2den etasje



223

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
8 JUL 1952

211
1

juni '52

BYGGEMELDING. 1570

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overenstemmende med vedlagte stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på

Grefsenvn. gate nr. 113

g.nr. 73 b.nr. 624 parsell av bnr.

vedlegges

Melding om ansvarshavende Innsendes senere.

Arbeidets art: Våningshus

Tomanns bolig med garasje

(fortsettelse se baksiden).

Det sökes

| dispensasjon fra | § | i anledning: |
|---|---|---|
| bygningslovens (vedtektenes) | § | |
| byggeforskriftenes kapitel | § | |

Følgende naboer er varslet under henvisning til § 132,3:

73/625 Alf Findeisen og Ragnar Kristoffersen
73/501 David Svensson 73/623 O. Rasmussen og Ivar Moe
73/580 Elisabeth, Thea og Julie Ta raldsen

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes Bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den

eier: A. Dahl

Adr.: Falsensgt. 20

anmelder: Jan Erik Nilsen
ark. m.n.a.l.
Bestun
55 72 47

adr.:

telf.:

1570

# BYGGEBESKRIVELSE

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet.)

Grefsenv. gate, nr 113

Gnr 73 Bnr 624 parsell av bnr

Bygningens art: Enebolig, tomannsbolig, firemannsbolig, boligblokk, forretnings- og kontorbygg, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skole, forsamlingslokale, (annet:)

Den kalkuerte verdi av byggearbeidet (ekskl.tomt)

Grunnforhold: leire
Fundamentering: Til frostfr i dybde

Grunnmurer: 25 cm. betong

isolasjon: 5 cm. tresonit

Yttervegger: 2" 4" bindingsverk, 2" glassvatt, 2 cm. poröse pl.

isoalsjon: (bindv., reisv., tömmerm, mur, betong, siporex etc.)

Innv. bærevegger: 2" x 4", 1 panel, 2 bygn.pl.

Trapperomsvegger: panel + 1 bygn.pl.

Andre innervegger: bindingsverk + 2 pl.

Bjelkelag o.kjeller: ~~XXXXXX~~ 3" x 8"

isolasjon: stubbeloftsleire

Andre bjelkelag: 2" x 8"

isolasjon: s tubbeloftsleire

Loftsbjelkelag: 2" x 8"

isolasjon: glassvattmatter

Taktekning: cement takstein

---

| | | |
|---|---|---|
| uthus, garasje e.lign. | 23 | m² |
| boligareal i kjeller | 0 | m² |
| bruttoareal 1.ets. | 83.5 | m² |
| " " 2. " | 80 | m² |
| " " 3. " | | m² |
| " " " | | m² |
| sum bruttoareal | 163.5 | m² |
| antall bad/dusj | 2 | stk. |
| antall w.c. | 2 | " |

Oppvarmingssystem: elektrisk, sentrapvarmeanlegg, ovnsfyring.

| | | | Sum nettoareal: |
|---|---|---|---|
| hybler u/kj. | | stk. | m² |
| hyb.leil.m/kj. | | " | m² |
| 1 vær. og kj. | | " | m² |
| 2 " " " | | " | m² |
| 3 " " " | 2 | " | 68.5 m² |
| 4 " " " | | " | m² |
| 5 " " " | | " | m² |
| " " " | | " | m² |
| " " " | | " | m² |

sum nettoareal: 137 m²

---

./.

Anlegg i h. t. bygningslovens § 63 og 123 ... ingen

Anlegg i h. t. bygningslovens § 132,5 ... ingen

Kjellerinnredning til varig opphold, § 105 ... ingen

Tilfluktsrom for antall personer ... ingen

Priveter, § 109 ... ingen

Spesielle konstruksjoner ... ingen

tegninger og beregninger vedlegges/innsendes senere.

Sanitæranlegg: melding, innsendes særskilt til Oslo vann- og kloakkvesen.

Ventilasjonsanlegg: melding vedlegges/innsendes særskilt.

Varmeanlegg: melding innsendes særskilt.

Heiseanlegg: melding innsendes særskilt.

Innhengning § 124, 148, 149,5. ... nettinggjerde

Skur og telt ...

Særlige opplysninger:

De poster i ovenstående skjema som ikke kommer i betrakning, er overstrøket.

Oslo, den 29-7 1952

Jan Lie-Nielsen
anmelder
arkt. m.n.a.l

adr. Bestum

# GOD-BYGG

ENTREPRENØRFORRETNING

Toftesgate 16 - Telefon 374036

B. SLAGNES, DISPONENT • LEIF STAFF, KASSERER • ALFRED DAHL

Til Oslo, 8/5-52

Undertegnede Rasmussen og Dahl

Herved tillater vi oss å tilby oss å bygge på tomt gnr. 73/623 Grefsen. 113.

Tegninger og anmeldelse kan leveres hos undertegnede. Byggesaksbehandlingen må påregnes å ta inntil ca. 14 dager fra anmeldelsesdag.

Ærbødigst.
for A. Dahl.
Birger Slagnes.

Tilbudet herved vel mottatt.

Gerd Moe

OSLO BYGNINGSKONTOR
12005 8. AUG. 52
Nr. 73/624

# GOD-BYGG

ENTREPRENØRFORRETNING

Toftesgate 16 - Telefon 37 40 36

B. SLAGNES, DISPONENT • LEIF STAFF, KASSERER • ALFRED DAHL

Oslo, 8/4-52

Til

Elisabeth, Thea og Julie Haraldsen.

Dl underrettes herved om at hr. Alfred Dahl skal bygge på tomt gnr. 73 bnr. 624. Tegninger og anmeldelse kan kontrolleres hos undertegnede. Byggesaksnr. vil i byggesaksarkivet.

Nabos protest må være undertegnede i hende innen 14 dager fra anmeldelsen.

Ærbødigst
for Alfred Dahl.
Bygg Slagnes.
Toftesgt. 16

Ole

Jeg tegningene og har intet å bemerke

Haraldsen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
12005 - 8 AUG. 52

# GOD-BYGG

**ENTREPRENØRFORRETNING**

Toftesgate 16 - Telefon 374036

B. SLAGNES, DISPONENT • LEIF STAFF, KASSERER • ALFRED DAHL

Oslo, 8/8-52

Hr. David Samsson.

Vi vender herved tilbud om at Hr. Alfred Dahl skal bygge på Deres gnr. bnr. 73/624.

Tegninger og anmeldelse kan leveres hos firmaets: Borgen Slagnes Toftesgt. 16 eller i Byggmesterkontoret.

Protester må ved innsendt innen 14 dager fra anmeldelses dag.

David Samsson.

Adresse 73-101

Ærbødigst.

Fr. A. Dahl.

Borgen Slagnes

ved Toftesgt. 16 E

Oslo

OSLO BYGNINGSKONTROLL

12005 -8. AUG. 52

# GOD-BYGG

**ENTREPRENØRFORRETNING**

Toftesgate 16 - Telefon 374036

B. SLAGNES, DISPONENT • LEIF STAFF, KASSERER • ALFRED DAHL

Oslo, 9/5 - 52

Hr. Alf. Finnesen og Ragnar Kristoffersen.

Dl. underrettes herved om at Alfred Dahl skal bygge på tomt Gaffelmannen 113. gnr. 73. bnr. 624.
Tegninger samt anmeldelse kan besiktiges hos tømrermester B. Slagnes Toftesgt. 16 eller i byggmyndighetene. Protester må eller innsendes innen 14 dager fra anmeldelsesdag.

Ærbødigst.
for A. Dahl
tømrm. Birger Slagnes
Toftesgt. 16 I

Likelydende skrivelse mottatt.
A. Finnesen

Oslo
12005
8 AUG 57

Arkiv 73/624

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 1570
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

# TILSYNSRAPPORTER

**Byggherre** A. Dahl

**Ansvarshavende** J.m. Birger Slagsvs. Toftesgt 16
37 40 36

**Approbert**

**Påbegynt**

**Ferdigattestert** 18/7-60 EB

gode 4/5-60

**Arbeidets art** Enmannsbolig med garasje

**G.nr.** 72 **b.nr.** 624 **pars.** **Matr. nr.** 113 Grefsenveien

1830.

Skj. B45 - 7000 6-51

Oslo Bygningskontroll

Byggher

Oslo Bygningskontroll

Oslo Bygningskontroll

Oslo Bygningskontroll

18/mm/mm plate 20/11

17/7

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Gateattest.**

Aibeidets art
Tomannsbolig med garasje.

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Grefsenveien 113, Grefsen. | Gnr. 73, bnr. 624. | 52/1570 |

Byggherre

Herr A. Dahl,
Grefsenveien 113,
Grefsen.

Ansvarshavende

Tømmermester Birger Slagnes,
Toftesgt. 16,
O s l o.

Dato 6/5-60.

OSLO VEIVESEN.
Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert av bygningskontrollen. Det forespørres om gateopparbeidelsesspørsmålet nå er ordnet, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningssjefen L. Hanstad.

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN.
Det er herfra intet til hinder for at ferdigattest kan utstedes.

Oslo veivesen, den 16/6. 1960.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 JUN 1960

3000. 11-59. R. A. –

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Tiberius Eiendom AS
Nypeveien 2 D
0874 OSLO

Dato: 21.03.2014

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201401881-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Marthe Karlsen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | GREFSENVEIEN 113 | Eiendom: | 73/624/0/0 |
| Tiltakshaver: | Tiberius Eiendom AS | Adresse: | Nypeveien 2 D, 0874 OSLO |
| Søker: | Tiberius Eiendom AS | Adresse: | Nypeveien 2 D, 0874 OSLO |
| Tiltakstype: | Bod/garasje | Tiltaksart: | Oppføring |

# FERDIGATTEST - GREFSENVEIEN 113

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.03.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201401881** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan 1 | | | 1/8 |
| Plan | 77541503 | 21.01.2014 | 1/10 |
| Snitt og fasader | 77541504 | 21.01.2014 | 1/11 |

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.03.2014 av:***

***Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

**Vedlegg:** Orientering om klageadgang

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 15.12.2020 |
|---|---|---|---|
| | 202015539 - 5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | John Philip Santillan | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | GREFSENVEIEN 113 | Eiendom: | 73/624 |
| Tiltakshaver: | ANITA JULIE KANTOR | Søker: | PEWI AS |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

## Ferdigattest - Grefsenveien 113

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av en teglsskorstein, mottatt 11.12.2020.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

***John Philip Santillan - saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

Kopi til:
ANITA JULIE KANTOR, GREFSENVEIEN 113, 0492 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Simen E. Koppperud
Grefsenveien 113
0492 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201410462-3<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Marthe Karlsen | Dato: 08.09.2014<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | GREFSENVEIEN 113 | Eiendom: | 73/624/0/0 |
| Tiltakshaver: | | Adresse: | , |
| Søker: | Simen E. Koppperud | Adresse: | , |
| Tiltakstype: | Bod/garasje | Tiltaksart: | Plassering |

# GODKJENNING AV PLASSERING - GREFSENVEIEN 113

Svar på søknad om godkjenning av plassering etter plan- og bygningslovens § 29-4

**Søknaden omfatter plassering av bod.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 29-4 tredje ledd godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 08.08.2014. Det vises for øvrig til tegninger, situasjonsplan og beskrivelse av tiltaket i søknaden.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

**Søknaden**
Søknaden omfatter plassering av en bod i Grefsenveien 113.
Tiltakshaver opplyser at BYA blir på 22,33% etter omsøkt bod. Boden vil ha et BYA på 12,3m² og har en mønehøyde på 2600mm.

**Gjeldende plangrunnlag**
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for reguleringsplan, S – 4220, vedtatt 15.03.2006 av Bystyret. Reviderte bestemmelser pr. 12.06.2013.

**Samtykke fra berørte naboer**
Det foreligger samtykker fra eiendommene gnr./bnr. 73/911, 73/623, 73/768 til at boden kan plasseres 1 meter fra felles eiendomsgrense.

**Konklusjon**
Plan- og bygningsetaten finner med dette at det omsøkte tiltakets plassering kan godkjennes etter plan- og bygningslovens § 29-4 tredje ledd.

**Godkjenning**

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201410462 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | | | 1/6 |
| Tegninger | | | 1/7 |

**Plassering**
Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for godkjenningen.

**Ansvar**
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

**Klageadgang:**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

**En tillatelse gjelder i 3 år**
Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller godkjenningen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.09.2014 av:***

***Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

REDE ARKITEKTER AS
Markveien 11
0554 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 03.11.2021 |
|---|---|---|---|
| | 201914380 - 14<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Vilde Vera Viik Vesterlid | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | GREFSENVEIEN 113 | Eiendom: | 73/624/0/0 |
| Tiltakshaver: | KRISTINE MUNDAL RØD | Søker: | REDE ARKITEKTER AS |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest - Grefsenveien 113

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og fasadeendring, mottatt 16.09.2021.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

**Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201914380**

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
|---|---|---|---|
| Situasjonsplan | D1 | 23.10.2019 | 4/7 |
| Fasade øst | E4 | 20.10.2019 | 4/12 |
| Fasade nord | E7 | 20.10.2019 | 4/14 |
| Snitt AA | E3 | 20.10.2019 | 9/7 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Avkjørselsplan | D3 | 07.01.2020 | 10/2 |
| Utomhusplan | D2 | 07.01.2020 | 10/3 |
| **Plan kjeller - Som bygget** | **E1** | **02.09.2021** | **13/3** |
| **Plan 1 etasje - Som bygget** | **E2** | **02.09.2021** | **13/4** |
| **Fasade vest - Som bygget** | **E6** | **02.09.2021** | **13/5** |
| **Fasade sør - Som bygget** | **E5** | **02.09.2021** | **13/6** |

## Tegninger som utgår

| **Tegninger som utgår i sak 201914380** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 1 etasje | E2 | 20.10.2019 | 4/8 |
| Plan kjeller | E1 | 20.10.2019 | 4/9 |
| Fasade syd | E5 | 20.10.2019 | 4/11 |
| Fasade vest | E6 | 20.10.2019 | 4/13 |

## Ansvar

| **Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201914380** | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 995337452 B-KS AS | KONTR Brannkonsept, tkl 1 |
| **987377593 BYGG 1 OSLO AS** | **UTF Tømrerarbeider, tkl. 1** |
| 990644411 REDE ARKITEKTER AS | SØK Ansvarlig søker, tkl 1 PRO Arkitekturprosjektering, tkl 1 PRO Brannprosjektering, tkl 1 |

*Nytt ansvarlig foretak markert i fet skrift. Bygg 1 Oslo AS erstatter Majetic rør og bygg AS som ansvarlig utførende.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

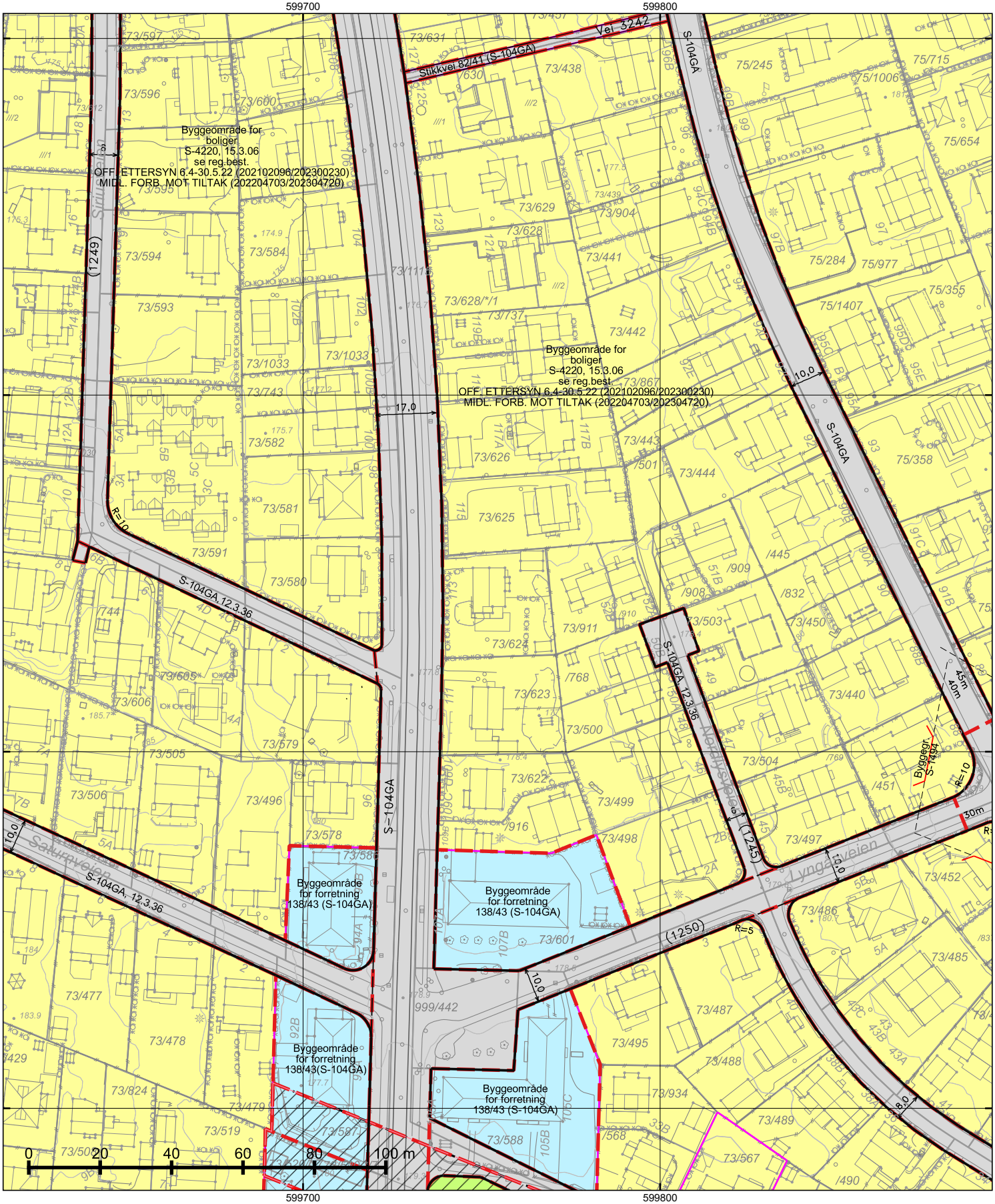
***Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler***
***Sophie Sterud - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
KRISTINE MUNDAL RØD, GREFSENVEIEN 113, 0492 OSLO

1m



| Målestokk 1:100 | Orginalformat A4 | Dato 02.09.21 | Tegning nr. | email: borghildur@redearkitekter.no |
|---|---|---|---|---|
| GREFSENVEIEN 113<br>SOM BYGGET TEGNINGER | | Tegning<br>FASADE VEST | E6 | |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

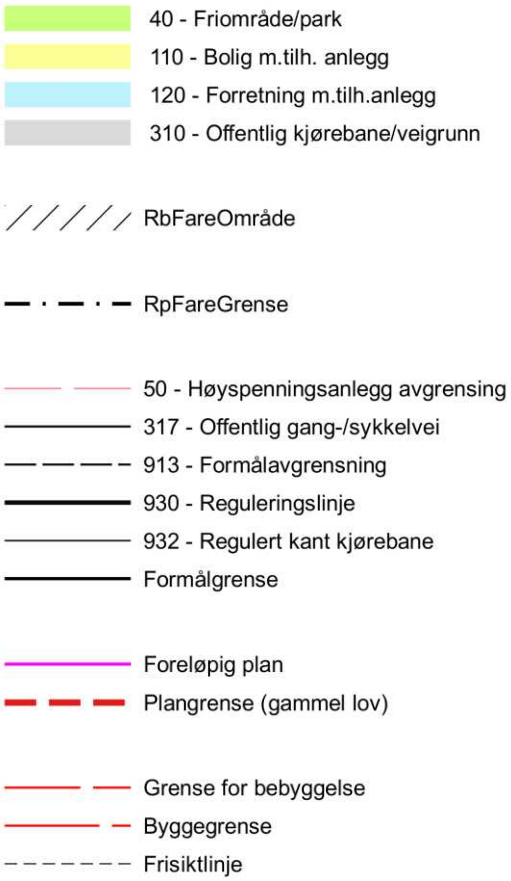
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

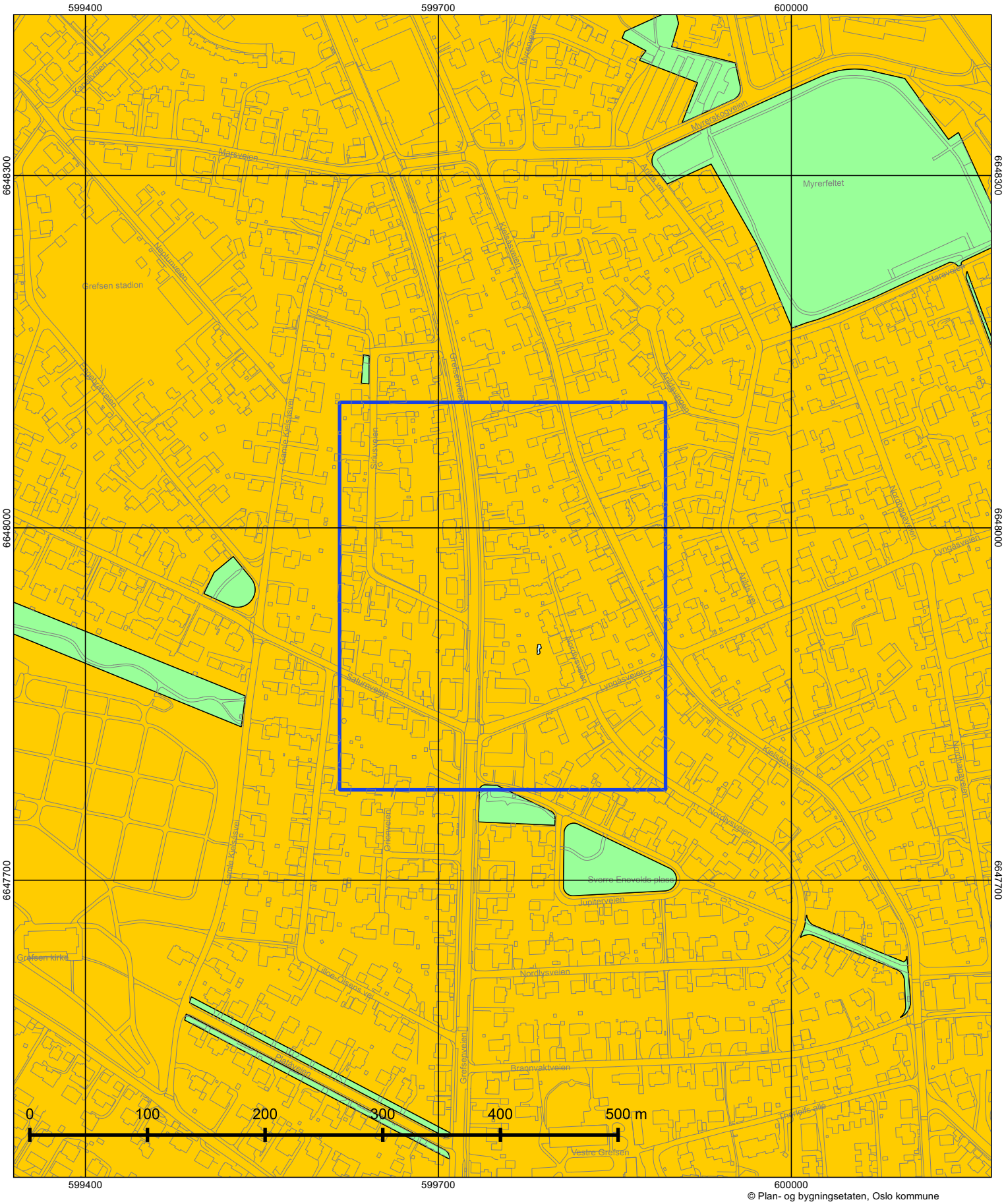
PlottID/Best.nr: 157646/ 86532561
Adresse: Grefsenveien 113
Gnr/Bnr: 73/624
Deres ref.:
Kommentar:

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: 11.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157646/86532561
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 utearealene.

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

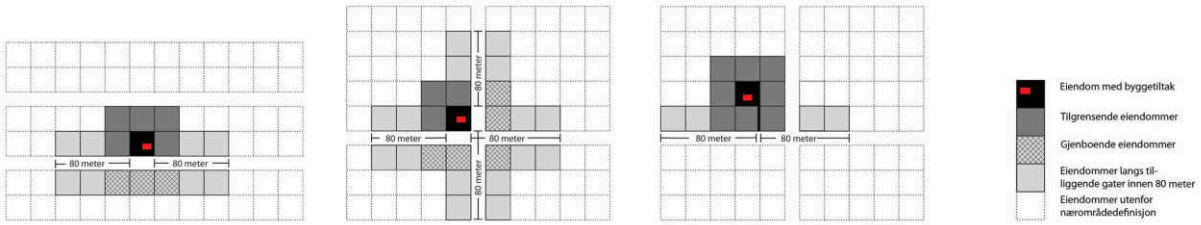
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

## § 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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




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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

## § 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

## § 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

## § 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

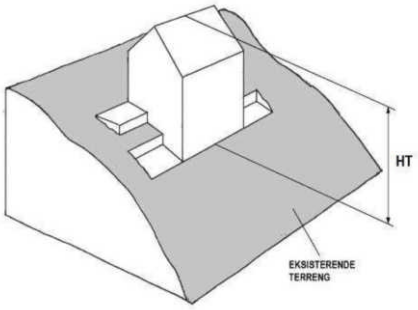
## § 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

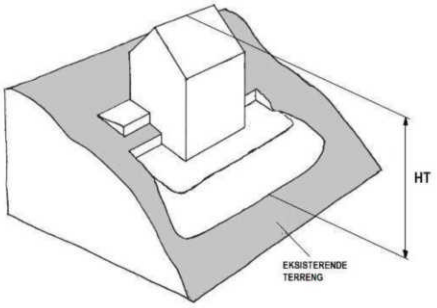
Følgende høyder tillates:

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

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




*Figur 2a*




*Figur 2b*

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

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

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

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

## § 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

## § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

## § 13 Parkering

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

## § 14 Veier

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

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

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

## § 15 Støy

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

## § 16 Luftforurensing

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

## § 17 Jordforurensning

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

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

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

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

## § 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

## § 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

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

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

# S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Paragraf 1 – 20***

## § 1 Avgrensning

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

## § 2 Reguleringsformål

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

## § 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

## § 4 Bebyggelsesplan

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

## § 5 Utomhusplan

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

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

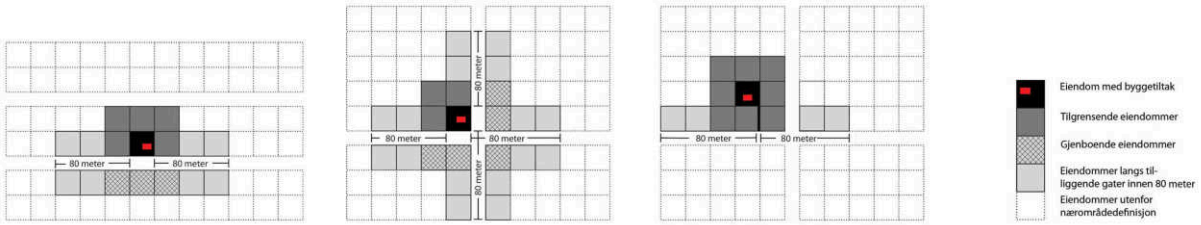
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

## § 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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




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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

## § 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

## § 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

## § 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

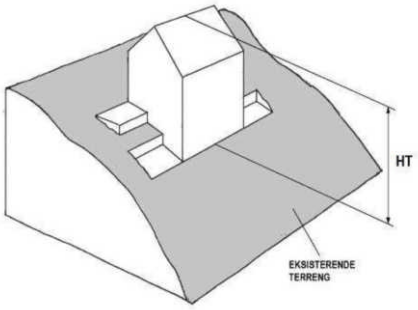
## § 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

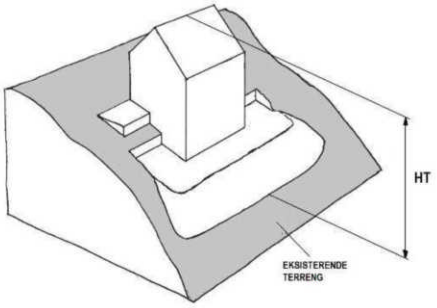
Følgende høyder tillates:

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

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




*Figur 2a*




*Figur 2b*

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

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

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

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

## § 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

## § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

## § 13 Parkering

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

## § 14 Veier

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

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

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

## § 15 Støy

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

## § 16 Luftforurensing

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

## § 17 Jordforurensning

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

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

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

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

## § 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

## § 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

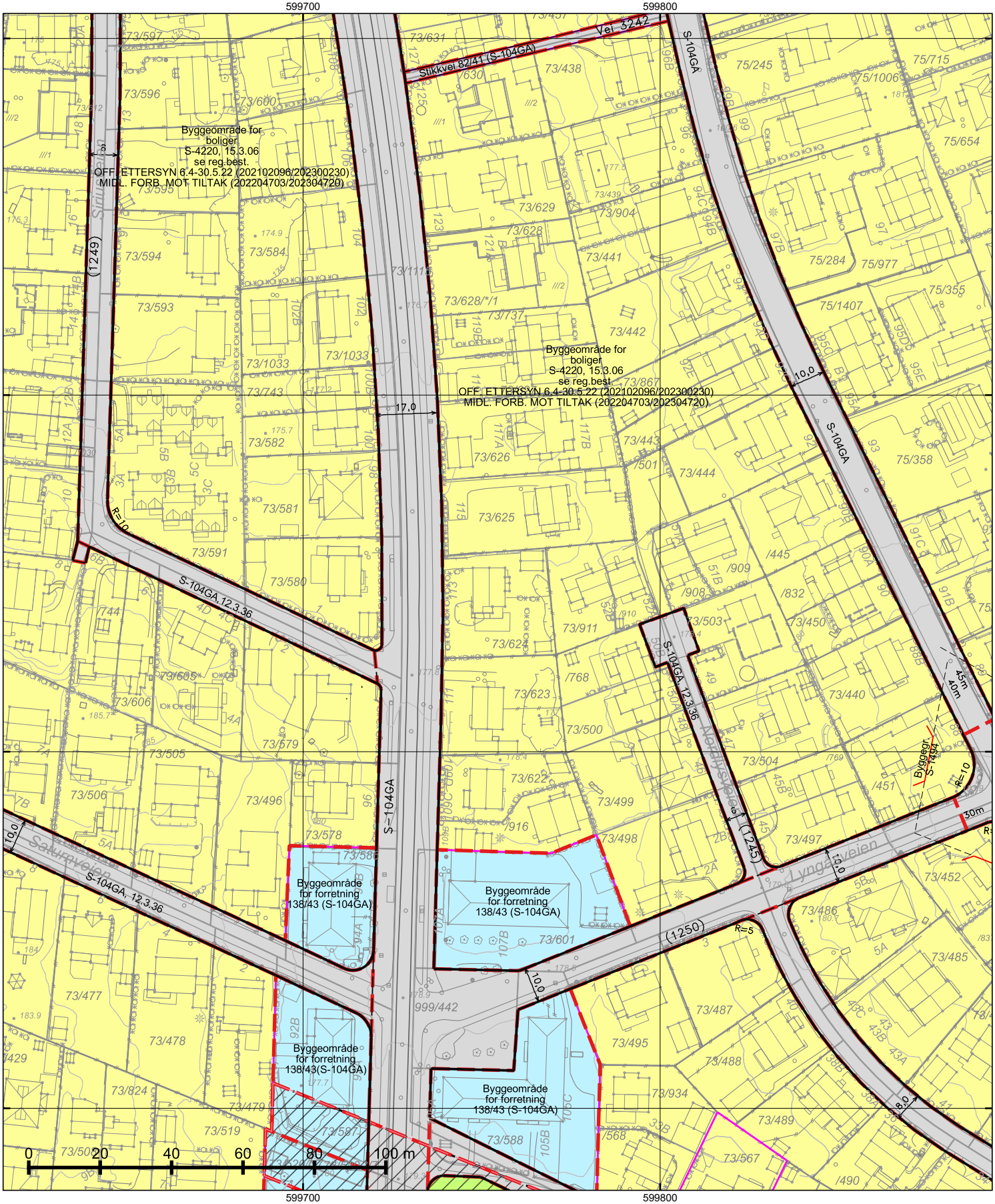
**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

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

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

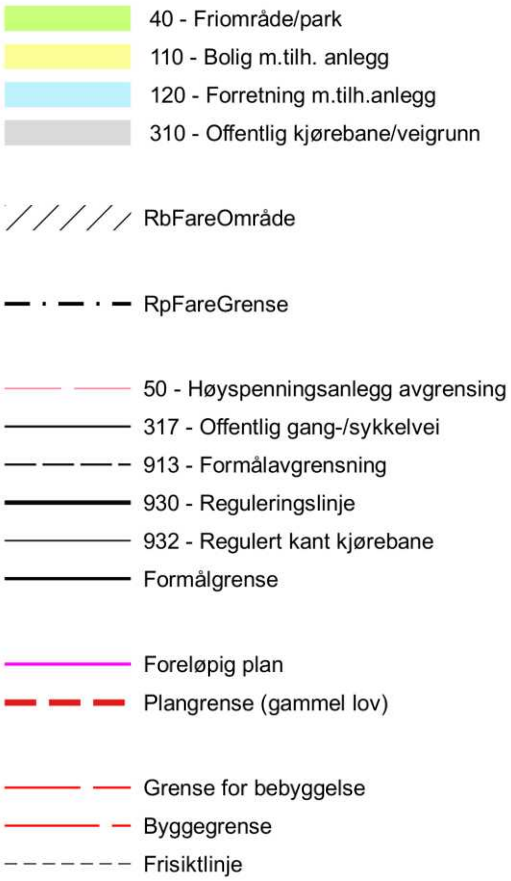
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

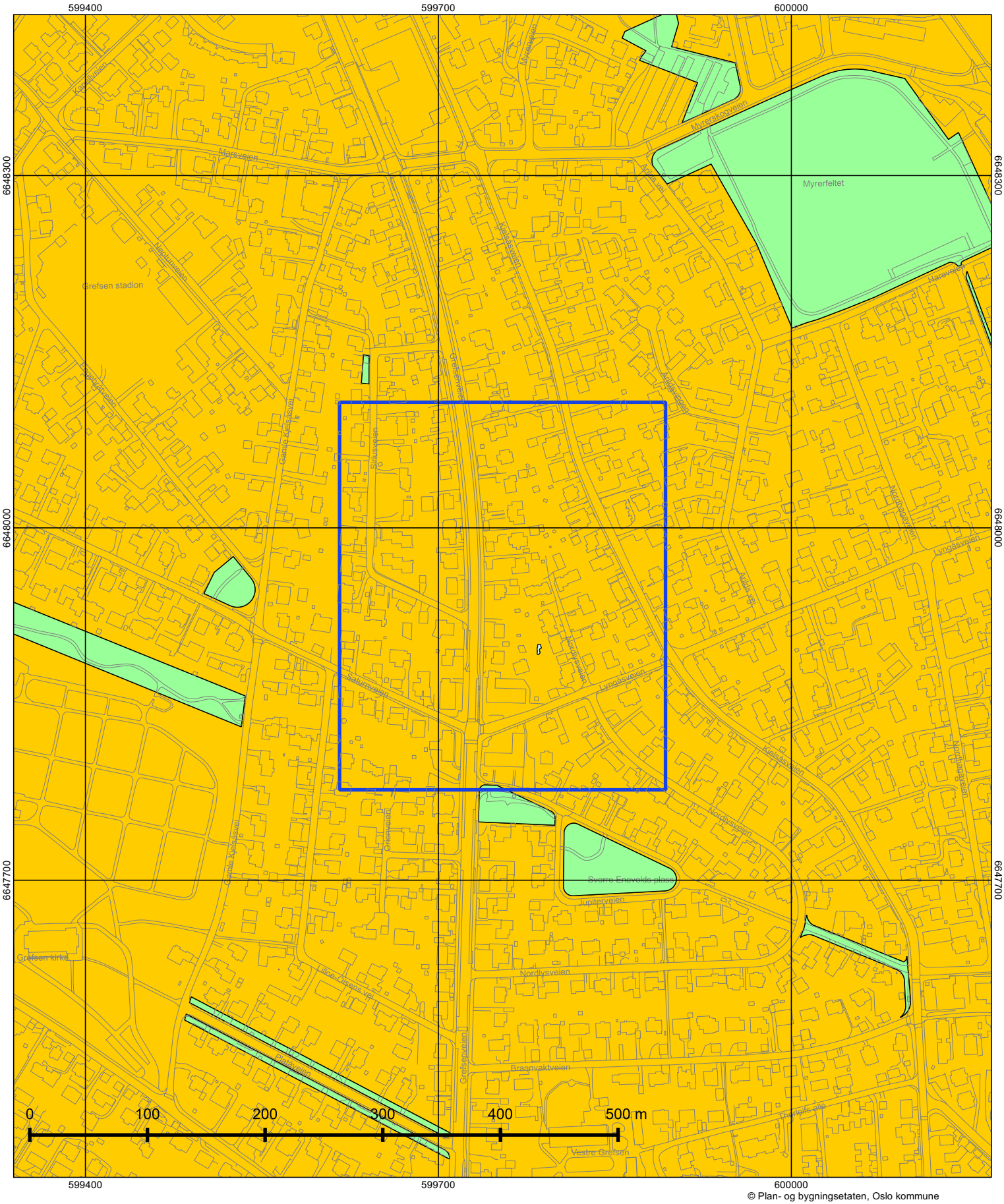
PlottID/Best.nr: 157646/ 86532561
Adresse: Grefsenveien 113
Gnr/Bnr: 73/624
Deres ref.:
Kommentar:

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: 11.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157646/86532561
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



Skatteetaten

Dato
13.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

STIAN BREDA-RUUD
Fallanveien 35 H0301
0495 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 73 Bnr 624 Fnr 0 Snr 2

**Eiendommens adresse:**

Grefsenveien 113, 0492 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 2 220 310 |
| Som sekundærbolig: | kr 8 881 240 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 11.05.2026

# 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: 11.05.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-73/624** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Grefsenveien 113<br>0492 OSLO |
| Fakturamottaker: | Rød Kristine Mundal<br>Grefsenveien 113<br>0492 OSLO |
| Eiernavn: | Rød Kristine Mundal |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 37 270,71 |
| Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Totalt | NOK 37 270,71 |

| År | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 2026 | 2 | **9 308,70** | **0,00** | 26040000022593021 | 11980886 | 23.04.2026 | 26.05.2026 |
| Totalt å betale | | | **9 308,70** | | | | | |

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| ***Avgift*** | ***Beløp*** |
|---|---|
| Feie- og tilsynsgebyr | 474,00 |
| Renovasjonsgebyr | 13 096,35 |
| Vann- og avløpsgebyr | 23 700,36 |
| **Totale avgifter** | **37 270,71** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 11.05.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-73/624/0/2** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Grefsenveien 113<br>0492 OSLO |
| Fakturamottaker: | Kristiansen Vidar Roald<br>Grefsenveien 113<br>0492 OSLO |
| Eiernavn: | Kristiansen Vidar Roald |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsskatt | NOK 2 238,00 |
| Totalt | NOK 2 238,00 |

| År | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 2026 | 2 | **559,50** | **0,00** | 26040000236299035 | 12081234 | 23.04.2026 | 26.05.2026 |
| Totalt å betale | | | **559,50** | | | | | |

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

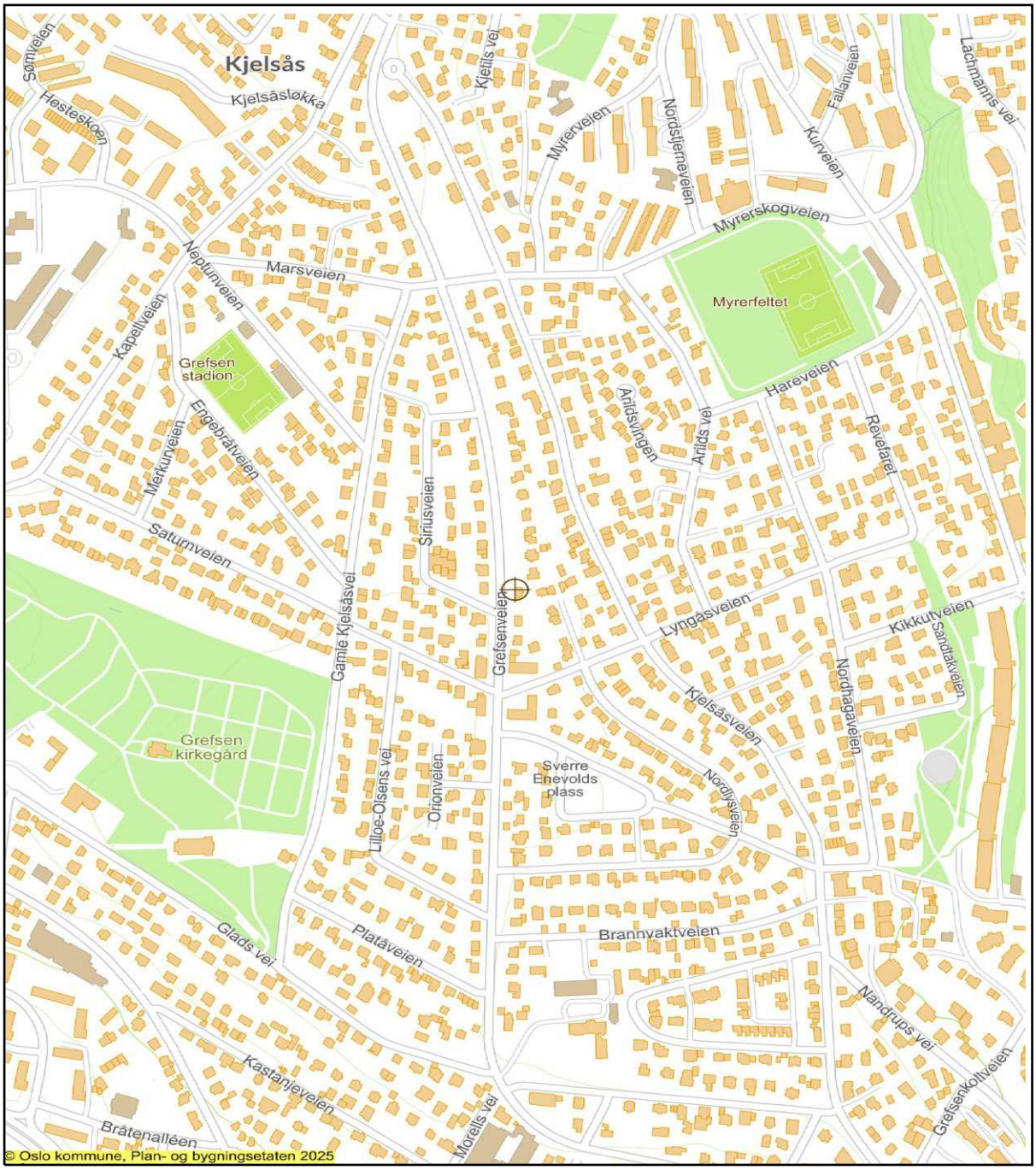
| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 2 238,00 |
| **Totale avgifter** | **2 238,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

# Oversiktskart

Adr.: Grefsenveien 113 **Bydel :** NORDRE AKER

Gnr bnr : 73 / 624 **Skolekrets (2020/2021):** Kjelsås




Dato: 11.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

# Grefsenveien 113

Nabolaget Grefsenplatået - vurdert av 171 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kjelsås skole (1-7 kl.)<br>743 elever, 37 klasser | 12 min<br>1.1 km |
| Grefsen skole (1-7 kl.)<br>734 elever, 37 klasser | 14 min<br>1.3 km |
| Disen skole (1-7 kl.)<br>498 elever, 27 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Engebråten skole (8-10 kl.)<br>619 elever, 38 klasser | 12 min<br>1 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 7 min<br>3.6 km |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 7 min<br>4.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Grefsenplatået<br>Linje 11, 12 | 1 min<br>0.1 km |
| Grefsenplatået<br>Linje 11N, 12N | 1 min<br>0.1 km |
| Kjelsås stasjon<br>Linje RE30, R31 | 13 min<br>1.1 km |
| Storo<br>Linje 4, 5 | 18 min<br>1.5 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 15 min<br>6.5 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Haugensjordet barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 ...<br>38 barn | 10 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Kjelsås | 4 min |
| Coop Prix Marsveien | 5 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Storo Storsenter | 22 min |
| Vitusapotek Kjelsås | 15 min |
| Storo Vinmonopol | 22 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sverre enevolds plass balløkke | 5 min |
| Myrerfeltet | 12 min |
| Stadion Fysio/Treningssenter | 15 min |
| EVO Frysja | 19 min |

«Godt og stille nabolag med gode turmuligheter og nærme byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

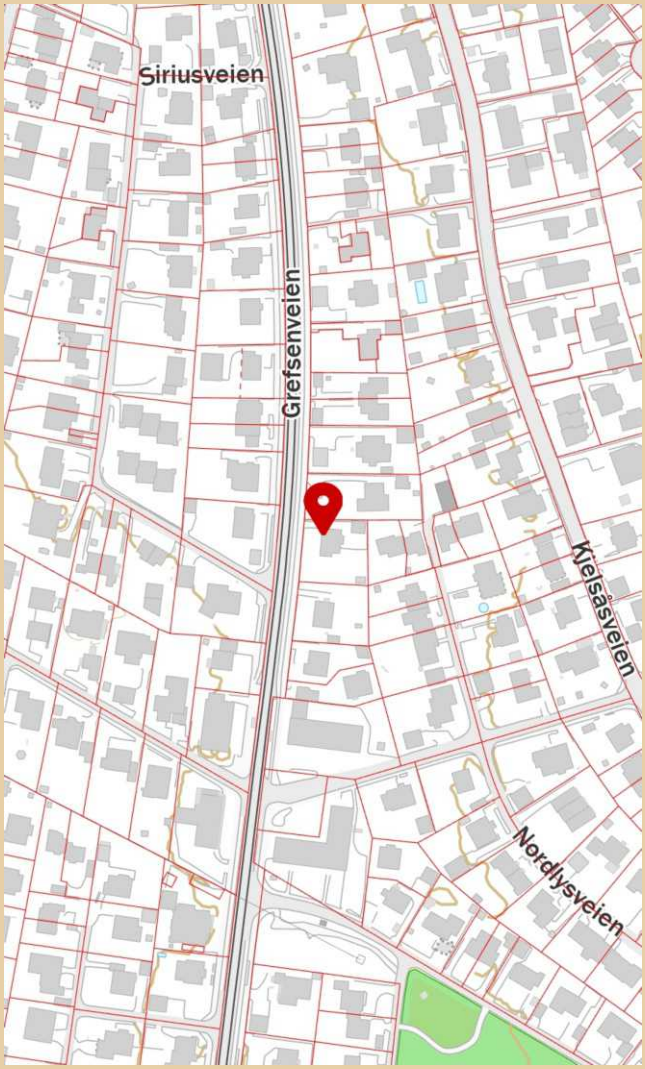
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Gateparkering**
Lett 94/100

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk




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

# Grefsenveien 113

Nabolaget Grefsenplatået - vurdert av 171 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kjelsås skole (1-7 kl.)<br>743 elever, 37 klasser | 12 min<br>1.1 km |
| Grefsen skole (1-7 kl.)<br>734 elever, 37 klasser | 14 min<br>1.3 km |
| Disen skole (1-7 kl.)<br>498 elever, 27 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Engebråten skole (8-10 kl.)<br>619 elever, 38 klasser | 12 min<br>1 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 7 min<br>3.6 km |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 7 min<br>4.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Grefsenplatået<br>Linje 11, 12 | 1 min<br>0.1 km |
| Grefsenplatået<br>Linje 11N, 12N | 1 min<br>0.1 km |
| Kjelsås stasjon<br>Linje RE30, R31 | 13 min<br>1.1 km |
| Storo<br>Linje 4, 5 | 18 min<br>1.5 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 15 min<br>6.5 km |

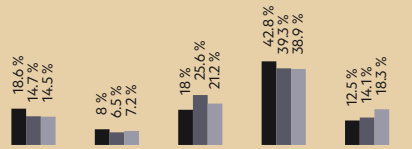
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Haugensjordet barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 å...<br>38 barn | 10 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Kjelsås | 4 min |
| Coop Prix Marsveien | 5 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grefsenplatået | 2 322 | 919 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 87/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 73/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sverre enevolds plass balløkke | 5 min |
| Myrerfeltet | 12 min |
| Stadion Fysio/Treningssenter | 15 min |
| EVO Frysja | 19 min |

«Godt og stille nabolag med gode turmuligheter og nærme byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

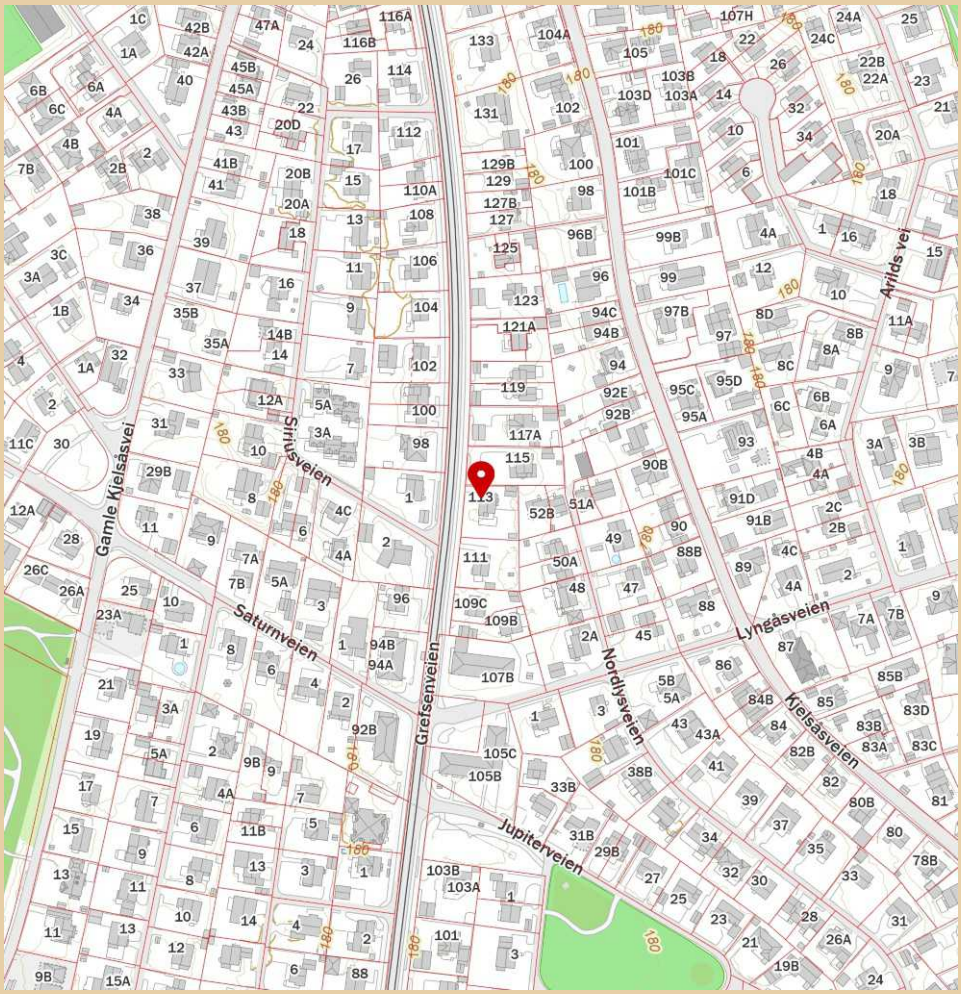
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

—

**Gateparkering**
Lett 94/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100




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

# Grefsenveien 113

Nabolaget Grefsenplatået - vurdert av 171 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Kjelsås skole (1-7 kl.)<br>743 elever, 37 klasser | 12 min<br>1.1 km | |
| Grefsen skole (1-7 kl.)<br>734 elever, 37 klasser | 14 min<br>1.3 km | |
| Disen skole (1-7 kl.)<br>498 elever, 27 klasser | 15 min<br>1.3 km | |
| Engebråten skole (8-10 kl.)<br>619 elever, 38 klasser | 12 min<br>1 km | |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km | |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 7 min<br>3.6 km | |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 7 min<br>4.8 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Grefsenplatået<br>Linje 11, 12 | 1 min<br>0.1 km | |
| Grefsenplatået<br>Linje 11N, 12N | 1 min<br>0.1 km | |
| Kjelsås stasjon<br>Linje RE30, R31 | 13 min<br>1.1 km | |
| Storo<br>Linje 4, 5 | 18 min<br>1.5 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 15 min<br>6.5 km | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 9 min<br>0.8 km | |
| Haugensjordet barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 9 min<br>0.8 km | |
| Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 ...<br>38 barn | 10 min<br>0.8 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Kjelsås | 4 min |
| Coop Prix Marsveien | 5 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Storo Storsenter | 22 min |
| Vitusapotek Kjelsås | 15 min |
| Storo Vinmonopol | 22 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sverre enevolds plass balløkke | 5 min |
| Myrerfeltet | 12 min |
| Stadion Fysio/Treningssenter | 15 min |
| EVO Frysja | 19 min |

«Godt og stille nabolag med gode turmuligheter og nærme byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

—

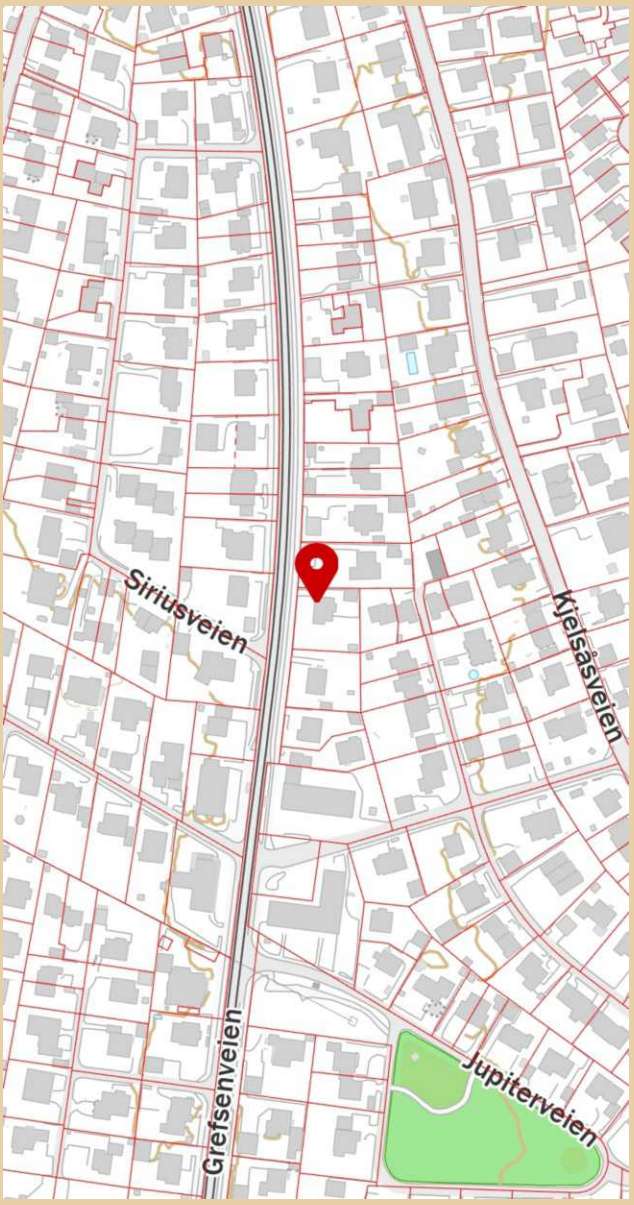
**Gateparkering**
Lett 94/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Grefsenveien 113, 0492 Oslo
Gnr. 73, Bnr. 624, Snr. 2, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
40260107


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Renommé

**Saksbehandler:** Stian Breda-Ruud

**Telefon / Mobil:** 22 09 22 10 / 977 37 796

**E-post:** stian.breda-ruud@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---